

נספח ד' 5 (א) - נספח תפעול ותחזוקה

1. כללי – עיקרי דרישות ביצוע התחזוקה

- 1.1 האמור להלן נוגע להגדרת אחריות היזם לתפעול ולתחזוקה של בית המשפט בצפת לרבות כל החצרות, התשתיות, חלקי המבנה, המערכות והציוד בין אם נבנו, נרכשו, סופקו והותקנו ו/או שופצו, חודשו ושודרגו ע"י היזם, ולתשלומים שהיזם יקבל בגין ביצוע עבודות (כולם ביחד להלן – "המבנה").
- 1.2 היזם יתחיל בתחזוקה של חלקי המבנה מייד עם מסירת הבניין לשימוש המזמין. ההפעלה והתחזוקה של המבנה, המערכות והציוד במבנה, ע"י היזם, יתבצעו לכל אורך תקופת החוזה.
- 1.3 היזם ינחה את המתכננים והמבצעים מטעמו **למספר את יחידות הציוד על פי שיטה אחידה** המוגדרת במסמך זה (נספח ד' 5 (ה)). בכל מקרה יהיה היזם אחראי כי בעת הקמת מערך האחזקה הממוחשב יהיו כל יחידות הציוד, העיקריות והמוגדרות בקטלוג המספור כאמור לעיל, מסומנות באופן אחיד כאמור הן בתוכניות, הן על גבי הציוד, הן במערכת הבקרה והן במערכת האחזקה ותיק השטח הממוחשבים.
- 1.4 ככלל לא יהיה במבנה גורם אחזקה בנוסף ליזם ולחברת הניהול למעט אחזקת החלקים האקטיביים של מערכות וציוד התקשוב (מחשוב וטלפוניה) ציוד משרדי נייד כדוגמת מכונות צילום, פקס, סורקים וכדומה וציוד אורקולי.
- 1.5 כתחזוקה יחשבו מכלול מקצועות הניהול, המוקד, בקרת המבנה, ההפעלה, האחזקה, הניקיון, ההדברה, הגינון, השילוט וביטוח הפעולות והעובדים ככל הנדרש לשמירת הנכס, להפעלתו השוטפת והתקינה וכנדרש לשמרו לכל אורך תקופת החוזה במצב תקין ואסתטי, בתפוקות מתוכננות ובבלאי סביר.
- 1.6 פעולות התחזוקה 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. אבחון מצב הרכיבים ותפקודם יקבעו ע"י יועצי האחזקה והיועצים המקצועיים של המשתמש.
- 1.7 ככלל, עבודות שינויים, תוספות ו/או התאמות של חלקי מבנה ומערכות שיתבצעו על פי דרישות חדשות של הב"ה ו/או רשויות ממלכתיות ו/או עיריית בת-ים ומי מטעמם, לאחר סיום ומסירת הבניין כולו לשימוש הב"ה, יתבצעו על-ידי היזם, על חשבון הב"ה, בכפוף להוראות והנחיות שבמסמך זה סעיף 5.4 ה' ובכפוף לתנאים שבהסכם התחזוקה ויחולו לגבי ביצוע העבודות ותחזוקתן ההוראות המפורטות שלהלן.
- 1.8 פעולות התחזוקה המוטלות על היזם ועל חשבונו יכללו גם את הרכישה, האספקה וההתקנה של הציוד, החלקים, האביזרים, החומרים המתכלים, שמנים, מסננים, חומרים מעכבי קורוזיה, חומרים כימיים ומלחים לטיפול ולריכוך מים וכל החומרים הכלליים הדרושים לביצוע לרבות לתפעול שוטף של המתקנים השונים לרבות הובלתם, אספקתם והשימוש בהם ואת השימוש בכלי הרכב וכלי העבודה הנדרשים.
- 1.9 התחזוקה תבצע על פי כללים ומפרטים שיוכנו ע"י היזם כחלק מספרי המבנה והמתקן שיגיש לאישור המשתמש בתום ההקמה של כל שלב בנפרד, על פי המתכונת המפורטת במסמך זה. המשתמש יהיה רשאי לדרוש פרוט נוסף והשלמות של הוראות האחזקה והיזם יהיה חייב לעשות כן. המפרטים יסתמכו על הוראות היצרנים לגבי מכלולי ציוד ועל הוראות שיפוחי ע"י הקבלנים המבצעים לגבי מערכות המורכבות ממספר יחידות ציוד. המשתמש יהיה רשאי לדרוש שפעילויות האחזקה במערכות ובמתקנים השונים יהיו בהיקף וברמת פירוט שלא יפחתו מהפעולות הנדרשות במפרטי ונספחי התחזוקה המהווים חלק ממסמך זה. היזם, בעת תכנון תדירויות ושיטות התחזוקה, יקח בחשבון את מיקום המבנה, איכות רכיבי המבנה לרבות במבנה הקיימים, המערכות והמתקנים המצויים בו ואת תנאי האקלים והסביבה ובמיוחד אותם תנאים המשפיעים על הקורוזיה באותו אזור. המשתמש יבדוק את תוכניות העדות וספרי המתקן בעת השלמת כל שלב בביצוע, בתום תקופת

ההתקשרות או סיום החוזה מכל סיבה שהיא ומסירת הפרוייקט לחזקת המשתמש וואו העברתו לידי זכיון אחר ובכל מועד אחר, כפי שימצא לנכון. היזם לא יוכל לטעון כי תוכניות העדות ותיקי המתקן כבר נבדקו ע"י המשתמש במסירה קודמת ויהיה חייב לתקן את כל הנדרש לאחר כל אחת מהבדיקות כאמור לעיל.

1.10 היזם יקח בחשבון בעת ביצוע פעולות התפעול והתחזוקה את הצרכים של המשתמש, לרבות השפעות והשלכות אפשריות של ביצוע פעולות נדרשות, רועשות ומזהמות, במהלך שעות השיפוט וואו כל פעילות אחרת המתבצעת בבית המשפט. היזם יבצע כאמור עבודות מתוכננות, ככל הניתן, בשעות אי הפעילות של המשתמש ובפגרות המשתמש. מנהל הבית יהיה רשאי להורות ליזם להפסיק ביצוע פעולות המפריעות לפעילות המשתמש 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 המשתמש.

1.11 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 המשתמש, וכפי שיתואם עימו מראש.

1.12 היזם יקח לתשומת ליבו את היקף הפעולות הנכללות בתשלומי התחזוקה השוטפים הנדרשות לתיקון נזקים הנגרמים עקב פעולות ונדליות של אוכלוסיית המבקרים, המשתמשים וואו הבאים אל בית המשפט. היזם יתקין אביזרים המיועדים לשימוש אינטנסיבי (אנטי - וונדליים) בכל חלקי המתחם בהם מצוי קהל. על תיקון נזקים בהיקפים הגדולים מהאמור בסעיף 5.4 ד' שלהלן - יחולו ההוראות המפורטות לגבי תשלום בגים חריגים כמפורט בסעיף 5.4 ה' שלהלן. ניהול המעקב אחר החלפת פריטים עקב פעולות ונדליות יהיה באחריות היזם והוא יחתים את נציג הב"ה במבנה על טופס מתאים לאישור ההחלפה. היזם ידרש לתעד את הנזקים הוונדליים גם באמצעות תמונות וכנדרש להוכחת הנזק.

1.13 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 מהורדות עקב אי אספקה סדירה של השירותים להם התחייב, להתקין על חשבוננו מערכות גיבוי מקומיות, קבועות או ניידות, שניתן יהיה להפעיל בעת חירום.

1.14 היזם ידרש לבצע פעולות בדיקה וכיול מכשירי מדידה, גילוי גזים למיניהם, מדידות איכות אוויר בתוך חלקי המבנה והחניון השונים, מערכות הגנה ומערכות בטיחותיות ובקרה, בשיטות ובאמצעים כמומלץ ע"י יצרני הציוד, בתדירות הנאותה ו/או בהתעורר 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 למשתמש.

1.15 היזם יחליף כל רכיב או מערכת שאורך חייהם הסתיים ועל פי המנגנון המפורט במסמך זה.

1.16 היזם מתחייב לבצע את השירותים בהתאם לאמור במפרטים לביצוע שרותי האחזקה, הניקיון, ההדברה והגינון הנכללים במסמך זה ועל פי דרישות היצרנים, לפי המחמיר מביניהם ולספק חומרי אחזקה, ניקיון, הדברה וגינון וחומרים מתכלים תקינים ובאיכות שאינה נופלת מהאיכות המצויינת לגבי חלק מהם במסמך זה.

1.17 היזם מתחייב כי לצורך ביצוע השירותים יעסיק צוות עובדים מיומנים וכשירים, בעלי סיווג ביטחוני מתאים מקב"ט בתי המשפט כמתחייב מאופי פעילותם ובמספר המספיק למתן השירותים, אך לא פחות ממספר העובדים הנדרשים במסמך זה.

1.18 היזם מתחייב להימנע מגרימת לכלוך או נזק כלשהו במבנה או לסביבתם, ולהנחות את עובדיו לצמצם את הפרעות והעבודות הרועשות בשעות הפעילות של בית המשפט. בעת ביצוע העבודות ינהגו עובדי היזם כלפי עובדי בית המשפט והמבקרים בנימוס ובאדיבות.

- 1.19 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.
- 1.20 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.
- 1.21 היזם ישמש כנציג המשתמש לצורך ביצוע פעילויות רישום, קבלה, מחסנאות משקית וכללית וכדומה לרבות קבלת דלק מחברות הדלק, רישום וניתוח צריכות מים וחשמל וכדומה.
- 1.22 היזם מתחייב לכך כי בסיום כל יום עבודה יוודאו עובדי האחזקה והניקיון, בהתאם לנהלים שימסרו להם ע"י המשתמש, 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 של הב"ה)
- 1.23 היזם ירכז ויאחסן את החומרים והציוד המשמשים לביצוע העבודה במקום/ות שיכשיר לשם כך ואשר יאושרו על ידי המשתמש. אחסנת החומרים תעשה באופן שלא תגרום הפרעה לפעילות השוטפת במקום או סכנות לציבור.
- 1.24 היזם ירכז, מידי יום את כל הפסולת המיועדת לסילוק במקום שייעד לכך על ידי נציג המשתמש, ומשם תסולק הפסולת, בתום כל יום עבודה, למקומות אשר יאושרו על ידי היזם ויאשרו על ידי המשתמש והרשויות המוסמכות. כל ההוצאות הכרוכות בכך תחולנה, באופן בלעדי, על היזם.
- 1.25 דיווח בתקופת ההפעלה
- מבלי לגרוע מהתחייבויותיו של היזם למסור 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 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.
- 1.26 היזם ישלם על חשבוננו את כל התשלומים הנדרשים לרשויות בגין ביצוע פעולות האחזקה וקבלת אישורים לתקינות המבנה ומערכותיו ובין היתר למכון התקנים, למכבי האש, למשטרה, למשרד הבריאות, למשרד העבודה, לבודק מעליות ולכל רשות, גוף, בודק מוסמך, מעבדה וכדומה אותם יש להעסיק ו/או להזמין על פי כל דין.
- 1.27 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, אשר יוגדרו ע"י המזמין כספקים יחידים לשירות כדוגמת ספקי מעליות, דרגנועים, מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטיות, מערכות בקרת מבנה, מערכות כריזה, מערכות ביטחון ובטיחות למיניהן, מרכזיות תקשורת ומערכות מחשוב וכדומה, תיכלל התחייבות לפיה – במידה וחוזה זה יופסק מכל סיבה שהיא, התחייבויות הקבלן/הספק כלפי היזם לפי אותו הסכם מהוות גם התחייבויות כלפי המזמין ו/או המשתמש ו/או מי מטעם, לבצע את העבודה ו/או לספק את השירות, לפי הענין, ישירות כלפי המזמין ו/או המשתמש ו/או מי מטעם, בתנאים ובעלויות המפורטים בהסכם ובנספח התחזוקה, בשינויים המחוייבים. נוסח ההוראה שתיכלל 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 ההסכמה יכלול את העקרונות הבאים:

- א. היה ותופעל האופציה האמורה, תימשך התחייבות הקבלן/ספק המשנה לפחות למשך 5 שנים נוספות ובלבד שסה"כ שנות השירות לרבות שנות השירות שכבר בוצעו עבור היזם, מעבר לתקופת הבדק, לא יפחתו מ – 10 שנים. המשתמש יהיה רשאי לבטל את חוזה האחזקה, עם קבלן המשנה או הספק, אחת לשנה בהודעה של 90 יום מראש.
- ב. לוחות הזמנים לתגובה ולתיקון להודעה על תקלה דחופה ורגילה יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 'י' שלהלן.
- ג. מספר התקלות המותר בשנה למערכת ולפריט במערכת יהיה כמוגדר בטבלה בסעיף 'י' שלהלן.
- ד. שדרוג המערכות יתבצע בתקופות המפורטות במסמך זה.
- 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 במסמך זה.
- ז. התנהגות קבלן/ספק המשנה תהיה על פי המפורט במסמך זה ובין היתר נהלי הביטחון, ימי ושעות העבודה, סילוק פסולת וכדומה.
- ח. מסירת המערכת למשתמש בתום תקופת ההסכם, מכל סיבה שהיא, תהיה כמפורט במסמך זה.
- ט. מובהר כי המשתמש אינו מחוייב להמשיך ולקבל השירותים מאותו קבלן/ספק המשנה.
- י. להלן רשימת המקצועות והתנאים עבורם יחתיים היזם את קבלן/ספק המשנה, כל אחד בנפרד, על פי מקצועו:

שם המערכת \ הציוד	שנים (*)	עלות התחזוקה כאחוז מערך המתקן (**)(***)	מספר תקלות מאושר לשנה פריט בודד (****)	מספר תקלות מאושר לשנה מערכת	זמן תגובה לתיקון תקלה דחופה (שעות)	זמן תגובה לתיקון תקלה רגילה (שעות)	זמן מוקצב לתיקון תקלה רגילה (שעות)
מעליות	2 (בדק)	0	2	4	4	24	8
	3 – 6	2.0	2	5	4	24	8
	7 – 15	2.5	2	6	4	24	8
	16 - 23	3.0	2	6	4	24	8
גילוי אש ועשן וכיבוי בגז	2 (בדק)	0	2	24	4	24	6
	3 – 6	3.5	2	30	4	24	6
	7 – 17	4.0	2	30	4	24	6
דלתות ותריסים חשמליים אוטומטיים	2 (בדק)	0	2	30	4	24	6
	3 – 6	3.0	2	30	4	24	6
	7 – 15	3.5	2	30	4	24	6
מערכות אל – פסק (UPS) כולל החלפת מצברים	2 (בדק)	0	2	6	4	24	6
	3 – 6	4.5	2	6	4	24	6
	7 – 18	7.0	2	6	4	24	6
מערכות בקרה, בטיחות וביטחון	2 (בדק)	0	3	18	6	24	6
	3 – 6	3.25	3	24	6	24	6

שם המערכת \ הציוד	שנים (*)	עלות התחזוקה כאחוז המתקן (**)(***)	מספר תקלות מאושר לשנה פריט בודד (****)	מספר תקלות מאושר לשנה מערכת	זמן תגובה לתיקון תקלה דחופה (שעות)	זמן מוקצב לתיקון תקלה דחופה (שעות)	זמן תגובה לתיקון תקלה רגילה (שעות)	זמן מוקצב לתיקון תקלה רגילה (שעות)
כולל: בקרת כניסה, טמ"ס, בקרת מבנה, גילוי פריצה, גילוי CO, מערכת כריזה, מערכות מפתחות אלקטרוניים, (כל מערכת בנפרד)	7 – 15	3.5	3	24	6	4	24	6
מערכת תקשוב	2 (בדק)	0	2	18	6	4	24	6
	3 - 6	3.25	2	24				
	7 - 15	3.5	2	24				
חשמל מתח גבוה	2 (בדק)	0	2	3	2	4	24	
	3 - 12	2	2	4	2	4	24	24
	13 - 20	2.75	2	4	2	4	24	24
מיזוג אוויר, אוורור, (לא כולל תעלות אוויר וצנרת בקטרים מעל 3")	2 (בדק)	0	2	24	3	4	24	48
	3 - 6	2	2	24	3	4	24	48
	7 - 15	2.25	2	24	3	4	24	48
	15 - 23	2.5	2	24	3	4	24	48
מערכות משאבות לחץ וביוב, מערכות אלקטרו- מכניות אחרות	2 (בדק)	0	2	6	3	4	24	48
	3 - 6	2	2	6	3	4	24	48
	7 - 15	2.25	2	6	3	4	24	48
	15 - 20	2.75	2	6	3	4	24	48
רכיבי מבנה - תקרות ביניים, דלתות (לא כולל רצוף וקירות)	5 (בדק)	0	2	6	3	4	24	48
	6 - 15	0.3	2	6	3	4	24	48
	16 - 20	0.8	2	6	3	4	24	48
ציוד מטבח - בישול, מקררים ומחממי מזון בלבד	2 (בדק)	0	2	24	3	4	24	48
	3 - 6	3.0	2	24	3	4	24	48
	7 - 15	4.0	2	24	3	4	24	48
	15 - 20	4.5	2	24	3	4	24	48

הערות :

* מנין השנים יחל ממועד המסירה של המבנה.

** ערך המתקן, לענין זה, הינו הסכום, אשר שולם ליזם 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 הענין, הסכום אשר נוכה מכספי ההקצב בגין ביצוע העבודה הרלוונטית (לא כולל תוספות, כאמור).

*** היזם יחוייב 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.

*** היזם יחוייב לשדרג או להחליף פריט או מערכת אשר מספר התקלות בהם בשנה עולה על המצויין בעמודה זו.

1.28 מבוטל

1.29 היזם כחלק מהתחייבויותיו יקים מאגר חלקי חילוף שערכו על פי מחירון לסיטונאים 30,000 ש"ח. היזם יגיש את רשימת חלקי החילוף המומלצים לאישור המשתמש. רשימת חלקי החילוף תכלול חלקים כדוגמת מנועים, חלקי מיזוג אוויר, מערכות בקרת מבנה, חלקי חשמל, משאבות, ציוד מטבח וכדומה שיאפשרו מניעת השבתות ארוכות של יחידות טיפול באוויר, מערכות בטיחותיות וכדומה. רשימת חלקי החילוף שתוגש לאישור המזמין לא תכלול חלקים כדוגמת נורות, מסננים וחלקים מתכלים אחרים, למעט נורות מיוחדות שאין להשיגן ממדף הספק. אי אישור חלקים וחומרים למלאי הספק ע"י המשתמש לעניין סעיף זה, לא יהווה עילה ליזם שלא להחזיק מלאי נוסף כנדרש לו על פי שיקוליו על מנת לעמוד במשימותיו בטיב ובמועד. היזם ישלים את המלאי במאגר חלקי החילוף מייד לאחר שיעשה שימוש בחלקים מתוכו. בתום החוזה יעברו חלקי החילוף לרשות ה"ה ללא תמורה.

1.30 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 כזה והוא ישא בעצמו בכל נזק שיגרם. אחרים בבית המשפט או על נזקים שנגרמו לו עקב אי דיווח כזה והוא ישא בעצמו בכל נזק שיגרם.

1.31 פעילות המשתמש מתפרשת על שעות היום, אחה"צ והערב ולעיתים גם במוצ"ש. בפגרות מופעל בית המשפט במתכונת של מנהלה, קבלת קהל ומשפטים ותביעות דחופים, כלומר נפח הפעילות יורד. פעילות התחזוקה המונעת והתקופתית המתוכננת של היזם תתוכנן ותתואם בהתאם לפעילות המשתמש כך שרובה יתבצע בימים בהם הפעילות נמוכה. היזם יקח לתשומת ליבו כי יתכן ובמהלך השנים הבאות תבוטל או תקוצר תקופת פגרת הקיץ. הימים והשעות המפורטים להלן הינם כלליים בלבד, נועדו לתת ליזם הערכה כללית והם נתונים לשינויים והתאמות לפי הפעילות הנדרשת המשתנה מעת לעת, ואינם מחייבים את ה"ה. היזם לא יהיה זכאי לכל תמורה נוספת בגין תוספת בשיעור של עד 20% (עשרים אחוז) לשעות הפעילות בביהמ"ש מעבר למתואר לעיל.

א. ימים א' עד ה' במשך כ- 200 ימים בשנה – שעות 07:00 עד 16:00 – פעילות מלאה.

ב. מתוך ימים א' עד ה' במשך כ- 180 ימים בשנה בממוצע גם שעות 16:00 עד 22:00 - פעילות חלקית.

ג. ימי ו' וערבי חג במשך כ- 40 ימים בשנה - שעות 07:00 עד 14:00 – פעילות חלקית.

ד. ימי חול המועד בפסח וסוכות - כ- 10 ימים בשנה - שעות 07:00 עד 14:00 – פעילות מנהלה חלקית.

ה. מוצ"ש ומוצאי חג – פעילות מעטה מאוד של תורנות שופטים.

ו. פגרת הקיץ – כ- 40 ימים בשנה – מהם 15 ימים פעילות מנהלתית ומשפטית ברמה מינימלית. 25 ימים בשנה - שעות 07:00 עד 14:00 – פעילות מנהלתית ומשפטית חלקית.

הימים המפורטים לעיל אינם מחייבים ונועדו למידע כללי בלבד שנוון למועד עריכת המכרז. היזם יקח בחשבון כי הפעילות בפגרות ובשעות הערב עשויה להתרחב.

בכל הימים בהם מתקיימת בבניין פעילות חלקית בשעות הערב – יתייצבו בבניין תורן אחזקה ותורן ניקיון ועד השעה 22:00.

היזם יהיה רשאי להוציא את עובדיו לחופשות מתוכננות בתקופת הפגרות (עד 12 ימי עבודה לכל עובד) וללא הצבת מחליף ובלבד שבמבנה יתייצבו לפחות 20% מכלל העובדים בכל מקצוע ראשי בנפרד.

1.32 בזמנים בהם לא יפעל בית המשפט כולו או חלקו עקב אי הפעלה או אי שימוש בשטחים ו/או שביתה כללית ו/או תקופת ביצוע שיפוצים ו/או כל סיבה אחרת שהיא, יופחתו התשלומים בגין תחזוקה כדלקמן:

א. במצב שחלק מהשטחים אינו מופעל כלל והם חסומים יהיה יחס האחזקה לאותם שטחים – 0.1 מהתשלום הרגיל לשטח תפוס.

ב. במצב שבית המשפט סגור עקב שביתה הרי שבעבור השבוע הראשון תשולם התמורה במלואה והיזם יוציא חלק מעובדיו לחופשה מאולצת, בעבור השבוע השני תשולם רק 0.8 מהתמורה ולאחר מכן ולמשך יתרת השביתה תשולם רק 0.4 מהתמורה.

ג. היזם יקבל הודעה של שבוע מראש על החזרה לפעילות מלאה ובתוך פרק זמן זה יהיה עליו להתארגן מחדש לביצוע מכלול המשימות.

1.33 הכנת אירועים: היזם יכין ויפרק וינקה אחרי כל אירוע את הבמות, ציוד אורקולי, סידור כיסאות וכדומה. כאירוע יחשב הכנה לקראת חג לאומי או דתי וכן טקסים הנוגעים לפעילות בית המשפט כדוגמת מינוי שופטים וכו'. מספר האירועים הנכללים באחריות היזם, ללא תלות בהיקפים יהיה 6 בשנה. עבור סידור של אירועים נוספים ישולם ליזם על פי המנגנון לפיצוי היזם בגין עבודות נוספות שאינן באחריות היזם כמפורט בסעיף 5.4 ה' שלהלן.

1.34 בדיקה ופיקוח עליון על ביצוע עבודות בבניין על ידי אחרים מטעם הב"ה והתראה על נזקים שהם גורמים למבנה ולמערכות.

1.35 היזם יפעיל במבנה, על חשבונו, צוות קבוע של עובדי הפעלה ותחזוקה במקצועות ובעלי כישורים מתאימים ובמספר שלא יפחת מהנדרש וכמפורט במסמך זה, בטבלה שלהלן. היזם יגבה את הצוות המינימלי הקבוע בעובדים נוספים, בקבלני משנה, ביועצים, במתכננים ובמומחים מטעמו כנדרש לצורך קבלת ספרי המתקן ותוכניות העדות, ביצוע עבודות אחזקה מונעת ועבודות תקופתיות יזומות במתכונות הקבועות במסמך זה, תיקון תקלות מורכבות וכל הנדרש לתפקוד תקין ורציף של המשתמש. כל עובדי היזם יחוייבו לקבל את אישור קב"ט בתי המשפט להעסקתם.

להלן פרוט מערך כח האדם המינימלי של היזם.

מס' מפקחים ועובדי ניקיון משמרת ערב יסודי	מס' עובדי ניקיון משמרת עבודה אחה"צ 'א' – 'ה'	מס' עובדי ניקיון משמרת עבודה יום ו' יום	מס' עובדי ניקיון משמרת עבודה יום 'א' – 'ה'	מפקח ניקיון יום	ראש צוות ועובד אחזקה חשמלאי מוסמך יום 'א' – 'ה'
5 + 1	1	1	2	1	1

מובהר כי הדרישה לכמות העובדים הינה דרישה מינימאלית ועל היזם לבצע את עבודות האחזקה ברמה הנדרשת על פי מסמכי המכרז ולתגבר את צוות העובדים ככל שנדרש. עבודות תקופתיות תבוצענה באמצעות צוות עובדים נוסף.

2. תכולת השטחים והמתקנים המתוחזקים

ההפעלה והתחזוקה של בית המשפט יכללו את רכיביו המפורטים להלן (במידה ובבית המשפט אכן יהיו קיימים רכיבים מאותם סוגים) כולם או חלקם. הביצוע ע"י היזם להוציא פעולות שצוין בפירוט כי יתבצעו ע"י המשתמש:

2.1 חצר הנכללת בתחומי המבנה לרבות שטחי קרקע, כבישים, מדרכות, שבילים, משטחי חניה סלולים, משטחי בטון ומשטחים מרוצפים, גדרות בקו תחום החצר וכדומה. החצר תכלול גם את כל מתקני החצר ואת מתקני וריהוט החצר שבכל חזיתות הבניין וחצרותיו.

2.2 גינון לסוגיו, רב שנתי ועונתי, בתחומי החצר בלבד לרבות מערכת ההשקיה.

2.3 מבנה כולל ביסוס לרבות חניון תת קרקעי.

- 2.4 מערכות איטום גגות, ריצפות וקירות לרטיבות, למעבר גזים לרבות גז רדון, לחומרים קורוזיביים ולמעבר חום.
- 2.5 חיפויי ריצפה לרבות שיש, טרצו, קרמיקה וגרניט לסוגיהם פי.וי.סי, שטיחים, עץ, רצפות צפות למיניהן, לרבות הגנות בפני אש וכדומה.
- 2.6 חיפויי קירות למיניהם לרבות צבע, עץ, מתכת, חומרים פלסטיים והגנות בפני אש כנ"ל.
- 2.7 חיפויי תקרות למיניהם לרבות תקרות קבועות ותקרות ביניים ולרבות זכוכית וחומרים אחרים.
- 2.8 גגות למיניהם לרבות גגות שקופים, לרבות הגנה בפני אש.
- 2.9 דלתות לרבות דלתות כניסה אוטומטיות ומערכות ניגוב נעלים. חלונות לרבות קירות מסך ותריסי הצללה עם כיוון אוטומטי. הדלתות ואלמנטים מזכוכית לרבות פנים וחוף, מנעולים מכל הסוגים, לרבות מפתחות מסטר קשיחים ואלקטרוניים, וילונות וציילונים. הדלתות והחלונות יכללו גם אחריות למערכות איטום ממ"קים.
- 2.10 כל הריהוט המקובע למבנה לרבות ספסלים באולמות משפט ובאולמות המתנה, דלפקים ושולחנות שופטים ופרקליטים, עמדות עיון, דוכני עדים וכדומה ותיקונים שוטפים בלבד לריהוט נייד. ריהוט נייד, גם אם יסופק ע"י היזם, יוחלף ע"י המשתמש.
- 2.11 מערכות סניטריות וציבוריות ובתוך החדרים בשלמותן.
- 2.12 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, .
- 2.13 מערכות תאורת פנים כולל כל סוגי גופי התאורה, שנאים, מערכות תאורת חירום ושלטי חירום מוארים, מערכות בקרה אינטגרליות וכולל הנורות לרבות אחריות לרמת התאורה.
- 2.14 מערכות תאורת חוץ כולל כל סוגי גופי התאורה, שנאים, מערכות בקרה אינטגרליות וכולל הנורות לרבות אחריות לרמת התאורה.
- 2.15 מערכות לשמירה על רציפות החשמל לרבות גנרטור ומערכות UPS. המערכות על כל רכיביהן ולרבות מצברים ומערכת דלק לגנרטור.
- 2.16 מערכות מיזוג אויר מרכזיות ומקומיות למיניהן לרבות רכיבי יצור האנרגיה, הולכתה במים ובאוויר, ופיזור בחדרים ובאולמות, תיבות ערבוב אויר, מפוחי אוורור לרבות אוורור מטבחים וקפיטריות, מנדפים, משאבות מים, תעלות וצנרת ואביזריהם, המערכות כוללות גם מערכות הכוח החשמלי והבקרה האינטגרלית.
- 2.17 מערכות צנרת מים וביוב לרבות מאגרי מים, צנרת, אביזרים, משאבות להגברת לחץ ומפחיתי לחץ, בורות רקב ושומן.
- 2.18 מערכות חימום מים לשימוש שוטף לרבות הדוודים ואביזריהם, הצנרת ואביזריה, מחליפי חום, מערכות טיוב מים וכדומה.
- 2.19 מעליות על כל אביזריהן.
- 2.20 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.

- 2.21 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.
- 2.22 מערכות בקרת כניסה, מערכות גילוי פריצה וטמ"ס. במידה ויותקנו ע"י היזם.
- 2.23 מערכות מים, ניקוז וביוב במבנה ובחצרות המשתייכות אליו לרבות תעלות ומעברי ניקוז קרקעיים.
- 2.24 מתקני ניקוי ותיקון חלונות חיצוניים וקירות מסך.
- 2.25 מערכת תקשורת פסיבית למערכות מחשוב ולמערכות טלפוניה עד וכולל נקודות הקצה בתוך המבנה לרבות כל לוחות המתגים והחיבורים שאינם אקטיביים, הכבילים לסוגיהם וכדומה.
- 2.26 מרכזת הטלפונים ומרכזת תקשורת אחרות, במידה ויותקנו ע"י היזם לרבות באמצעות קבלנים ממונים.
- 2.27 ציוד מולטימדיה, במידה ויותקנו ע"י היזם לרבות באמצעות קבלנים ממונים.
- 2.28 מערכות בקרת הכניסות והטמ"ס, במידה ויותקנו ע"י היזם לרבות באמצעות קבלנים ממונים.
- 2.29 ריהוט כללי, במידה וירכש ע"י היזם לרבות ע"י ספקים ממונים, יתוקן על ידי היזם. היה והריהוט ירכש ע"י המשתמש, יתחזק אותו היזם באופן שוטף אך ללא רכישת חלקים וללא החלפת ריהוט פגום.
- 2.30 אקוסטיקה בכל חלקי המבנה ברמה שאושרה בעת קבלת המבנה.
- 2.31 שילוט ותמרור בכל חלקי החצר, החניונים והמבנה לרבות מערכות צבע זוהר.
- 2.32 מערכות פינוי אשפה ודחסן כפי שתאושר ע"י הרשות.
- 2.33 מקררים, מקררי מים, מיחמים וכל ציוד משקי אחר למטבחונים וחדרים שירכש באמצעות היזם.
- 2.34 ציוד מטבח וקפיטריות לרבות ציוד הגשה בחדרי אוכל ומנדפים שירכש באמצעות היזם. היזם יתחזק את הציוד שיספק. היזם ידריך את זכיין המזון העושה שימוש בציוד ויפקח על הפעלה תקינה של הציוד על ידו.
- 2.35 ציוד לבית מלאכה.
- 2.36 התקנה וואו הצבה, תחזוקה שוטפת וניקוי של חפצי אומנות וכדומה, בין אם נרכשו ע"י היזם ובין אם נרכשו ע"י המשתמש, המזמין או כל צד שלישי אחר.
- היזם לא יבצע שינוי כלשהו בחצרות, בתשתיות, במבנה, במערכות ובציוד ללא אישור בכתב של המשתמש.

3. ביצוע השירותים על פי תקנים והוראות

- 3.1 היזם מתחייב כי יבצע את השירותים על פי התקנים והתקנות הנוגעים לכל המלאכות שידרשו במבנה, המפורטים להלן:
- א. התקנים הישראליים המתאימים. (בין תקנים רשמיים ובין תקנים שאינם רשמיים)
- ב. המפרט הכללי (הספר הכחול) בהוצאת משרד הביטחון .
- ג. כל תקנות הבטיחות בעבודה.

ד. המאגר המאוחד (ספריית סעיפי עבודות מתומחרים) בחסות החשב הכללי.

3.2 טיב החומרים והמלאכה

- א. היזם ישתמש לצורך ביצוע השירותים בחומרים ומוצרים, זהים לחומרים ולמוצרים אשר אושרו בעת ההקמה והמותקנים במבנה. במידה והיזם יוכיח למשתמש כי לא ניתן להשיג חומרים ומוצרים זהים, יספק היזם חומרים ומוצרים שווי ערך למקוריים.
- ב. חומרים שלגביהם קיימים תקנים או מפרטים מטעם מכון התקנים הישראלי, (בין תקנים רשמיים ובין שאינם רשמיים), השוק האירופאי או ארה"ב, בסדר האמור, יתאימו בתכונותיהם לתקנים האמורים, ולסוג המובחר של החומר או המוצר.
- ג. היזם מתחייב שלא ישתמש בביצוע העבודה אלא בחומרים שנבדקו ונמצאו כשרים למטרתם על ידי נציג המשתמש, וכן שלא ישתמש בביצוע השירותים אלא בחומרים אשר יוצרו או סופקו על ידי מקור שאישר נציג המשתמש. אישורו של נציג המשתמש לא ישים בשום מקרה אישור לטיבם של חומרים המובאים מאותו מקור.
- ד. היזם מתחייב להשתמש אך ורק בחומרים להם יש תו תקן. חובה זו לא חלה על חומרים ומוצרים שלגביהם יוכיח היזם כי לא קיים יצרן שלחומריו ולמוצריו תו תקן או סימן השגחה.
- ה. ספקו חומרים מסוימים על ידי המשתמש - אין עובדה זו כשלעצמה גורעת מאחריותו של היזם לגבי טיבם של השירותים.

3.3 בדיקות חלקי העבודה שנועדו להיות מכוסים

- א. היזם מתחייב למנוע את כיסויו או הסתרתו של חלק כלשהו מעבודה, שנועד להיות מכוסה או מוסתר, מבלי שאותו חלק מהעבודה נבדק ע"י נציג המשתמש.
- ב. הושלם חלק מעבודה שנועד להיות מכוסה או מוסתר, יודיע היזם לנציג המשתמש שהחלק האמור מוכן לבדיקה והיזם יאפשר ויעזור לנציג המשתמש 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

- א. היזם מצהיר כי ידוע לו כי השרותים יבוצעו בבית המשפט לעיתים תוך כדי שעות הפעילות והוא מתחייב לנקוט בכל האמצעים הדרושים, לפי קביעת נציג המשתמש על מנת לאפשר מהלך סדיר ותיקן של השיפוט ו/או העבודה באותם מבנה.
- ב. היזם מתחייב לבצע את השירותים תוך תיאום, באישור ובשיתוף פעולה מלא עם מנהל הבית.
- ג. היזם ינקוט, על חשבונו והוצאותיו, בכל אמצעי הזהירות הנדרשים להבטחת רכוש וחיי אדם במבנה ובסביבתו בעת ביצוע השירותים ויספק ויתקין אורות, שלטי אזהרה, פיגומים, מעקות בטיחות, גדרות זמניות ושאר אמצעי זהירות לבטחונו ולנוחותו של הציבור, בכל מקום שיהיה צורך בכך או שיידרש על ידי נציג המשתמש או שיהיה דרוש על פי דין או על פי הוראה מצד

רשות מוסמכת כלשהי. נציג המשתמש יהא רשאי לקבוע את סוג הגידור הזמני וטיבו והיזם מתחייב לפעול, על חשבונו והוצאותיו, בהתאם להוראות נציג המשתמש בענין.

ד. 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.

ה. בכל הכרוך בביצוע השירותים, לרבות לענין הבטיחות בעבודה, ימלא היזם אחר הוראות כל דין, לרבות הוראות בדבר מתן הודעות, קבלת רשיונות, תשלום עבור בודקים מוסמכים ותשלום מיסים ואגרות. היזם יטפל ויעשה כל הדרוש, לרבות נשיאה על חשבונו בתשלומים ובמתן ערבויות, לשם השגת רשיונות ואישורים הנדרשים לביצוע מהרשויות המוסמכות על פי כל דין. לפי דרישת נציג המשתמש יציג לו היזם את הרשיונות 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.

ו. האמור בסעיף זה אינו בא לגרוע מכל אחריות המוטלת על היזם על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.

ז. היזם אחראי שכל נזק או קלקול שייגרם לכביש, לדרך, למדרכה, לשביל, לרשת המים, לביוב, לתעול, לחשמל, לטלפון, לצנורות 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 המשתמש.

4. פרוט צוותי כוח אדם מינימליים

4.1 צוות ניהול, תפעול ואחזקה קבוע – פרוט כישורים ושעות עבודה

א. היזם יפעיל במבנה צוותי עובדי ניהול, תפעול ואחזקה (עובדי היזם או קבלני משנה) בימים, בשעות ובמספר המתאים לצרכים בכל עת אך שלא יפחת ממספר העובדים המפורט בטבלה שלעיל לכל צוות מקצועי בנפרד. היזם ימלא את מקומו של כל אחד מהמועסקים על ידו שיעדר מעבודתו בין אם מדובר בהעדרות מתוכננת או בלתי צפויה, ובכל מקרה לא יוצר מצב בו לא יבוצעו פעולות התחזוקה כנדרש על פי מסמכי המכרז עקב העדרותו של מי מהמועסקים על ידי היזם. היזם ינקוט בכל האמצעים הדרושים לשם כך לרבות העסקת עובדי גיבוי בכמות ובזמינות הנדרשים ולא פחות מהמפורט להלן. נוכחות העובדים תתועד ע"י היזם באמצעים כפי שידרוש המשתמש. המשתמש יהיה רשאי להורות ליזם להחליף כל אחד מהעובדים הקבועים במבנה וזאת מבלי שידרש לתת הסבר כלשהו לבקשתו זו. שעות העבודה של העובדים יתאמו את שעות העבודה של עובדי המשתמש, להוציא התורנים באחזקה ובניקיון אשר שעות עבודתם יותאמו לשעות בהן מתקיימים משפטים ובכל מקרה לפחות חצי שעה אחרי שעזבו השופטים האחרונים. העובדים הבכירים של היזם יחשבו כמשרות אמון ומצבורי ידע והיזם לא יהיה רשאי להחליפם או לשנות את תנאי העסקתם ללא אישור בכתב מהמשתמש. היה המזמין בדעה, כי אין בכח האדם המופעל על ידי היזם ו/או מי מטעמו כדי למלא אחר התחייבויותיו לתחזוקת המבנה כאמור במכרז זה, רשאי המזמין להורות ליזם לערוך שינויים בכח האדם לרבות הגדלת מספר המועסקים, מועדי העסקתם וכישוריהם, החלפתם של מי מהמועסקים וכיו"ב והיזם יפעל בהתאם להוראות המזמין. במקרה זה לא יהיה היזם זכאי לכל תוספת תשלום בגין כל שינוי כאמור.

היזם לא יהיה רשאי לבצע באמצעות העובדים הקבועים המפורטים להלן כל עבודה ו/או שרות שאינם קשורים ישירות לבית המשפט בלוד.

מספר עובדי היזם וכישוריהם לא יפחתו מהמפורט להלן:

- (א) ראש הצוות (אחראי אחזקה)
בחירת אחראי האחזקה תבצע באישור מוקדם של המשתמש.
השכלה – בעל תעודת חשמלאי, בעל רשיון בתוקף, ברמה של חשמלאי מוסמך.

ניסיון - לפחות חמש שנים בביצוע ובניהול אחזקה באתרים בעלי שטח של 6,000 מ"ר לפחות שכללו מתקני מיזוג אוויר של 300 טון קירור לפחות.
- ידע מקיף בטיפול בלוחות חשמל ובמערכות מתח גבוה.
- ידע בסיסי בטיפול במערכות אל-פסק ומצברים.
- ניסיון עם אחזקת בטיפול בגנרטורים גדולים.
- ידע סביר בטיפול במערכות אוורור ומיזוג אוויר.
- ידע בסיסי באחזקת מערכות גילוי וכיבוי אש.
- ידע בסיסי בטיפול נדרש במעליות.
ידיעת שפות - עברית - ידיעה מלאה.
אנגלית - קריאה והבנה של חומר מקצועי.
תחומי פעילות:

- (1) ניהול ופיקוח על צוות עובדי האחזקה של היזם בהיכל המשפט לרבות קבלני משנה מטעם היזם.
- (2) ניהול ופיקוח על עבודות של קבלנים למערכות יעודיות.
- (3) סיוע לעובדי האחזקה בפתרון של בעיות מורכבות בכל תחומי האחזקה.
- (4) אחריות למילוי כל נתוני העבודות המתבצעות כנדרש לתוכנה במשל"טבמרכז הבקרה.
- (5) הכנת דוחות נוכחות ופעילות של כל עובדי האחזקה.
- (6) אחריות לביצוע כל העבודות המוגדרות בהסכם בתחום האחזקה.

שעות העבודה של האחראי לאחזקה יהיו בימים א' עד ה' בשעות 07:30 עד 16:30. לפי הצורך ישאר האחראי לאחזקה באתר לצורך בדיקה ופיקוח על ביצוע משימות תקופתיות ע"י העובדים. קריאות חירום - על פי הצורך, 24 שעות ביממה כולל שבתות וחגים. השכר החודשי ברוטו של האחראי לאחזקה לא יפחת מ 11,000 ש"ח.
היזם לא יהיה רשאי לפטר ואו להחליף ואו לשנות את תנאי עבודתו של אחראי האחזקה ללא אישור המשתמש. היזם מתחייב כי במקרה של הפסקת החוזה מכל סיבה שהיא, ישלם לאחראי האחזקה פיצויי פיטורין וכל יתר התנאים והזכויות המגיעים לו על פי כל דין.

4.2. צוות ניקיון קבוע – פרוט כישורים ושעות עבודה

ניקיון – שעות ביצוע פעולות הניקיון יהיו כמפורט להלן. מספר עובדי הניקיון בשעות השונות לא יפחת מהאמור להלן. היזם יקח בחשבון בביצוע עבודות הניקיון את הימים ושעות הפעילות של המשתמש. בימים בהם פעילות המשתמש נמשכת עד שעות הערב, יתבצעו פעולות הניקיון בלשכות הפעילות בין השעות 06:00 ועד 08:00 לפני יום העבודה הבא. בימים בהם פעילות המשתמש מסתיימת בשעה שאינה מאוחרת מהשעה 20:00 יהיה היזם רשאי לנקות את הלשכות גם בשעות הערב לאחר שהשופטים יצאו מהלשכות. בכל השטחים בהם אין פעילות שופטים ועוזריהם יהיה היזם רשאי לבצע את עבודות הניקיון בשעות הערב ובלבד שלא יתארכו מעבר לשעה 22:00.

4.2.1 מפקח ניקיון יום

היזם יציב בבית המשפט מפקח ניקיון יום בחצי משרה

א. מטלות וסמכויות - מפקח ניקיון יום ראשי ייצג את היזם באופן שוטף, בכל שעות פעילות צוות ניקיון היום בבית המשפט ויהיה בעל סמכות להחליט על הפניית משאבי כוח אדם, כלים וחומרים לפי צורכי העבודה בפועל. מפקח ניקיון יום ישמש גם כמנהל העבודה, גם כבודק טיב העבודה וגם יהיה רשאי לסייע לעובדי הניקיון בביצוע משימותיהם. מפקח ניקיון יום יהיה אחראי לכך שבכל שעות הפעילות בבית המשפט לרבות בשעות אחה"צ והערב יהיו בבית המשפט מספר מספיק של מפקחים ועובדי ניקיון כנדרש לביצוע העבודה, אך לא פחות מהמינימום הנדרש.

ב. השכלה וניסיון - מפקח ניקיון יום יהיה בעל יכולת לנהל ספרי חשבונות, יומני עבודה ותכתובת בעברית ובעל ניסיון בניהול עבודות ניקיון של 3 שנים, באתרים בהיקפים של 6,000 מ"ר לפחות. מפקח ניקיון יום יהיה בעל ידע והבנה בחומרי ניקוי, יכיר את תכונותיהם ואת התאמתם לייעודם, יהיה ערני וזהיר וידע לזהות מבעוד מועד את הנזקים האפשריים משימוש בחומרים שאינם מתאימים לייעודם.

- ג. יחסי אנוש – המפקח יהיה בעל יחסי אנוש תקינים.
- ד. נוכחות בבית המשפט - מפקח ניקיון יום ועוזרו יהיו נוכחים בבית המשפט בכל ימי הפעילות א' עד ה' בין השעות 07.00 עד 16.00. מפקח ניקיון יום ילווה לפחות פעם בשבועיים את הצוותים המבצעים עבודות אחה"צ ויהיה נוכח בעת ביצוע עבודות תקופתיות, חודשיות ומעלה.
- ה. שכר – שכר הברוטו של מפקח ניקיון יום לא יפחת מ – 7,000 ש"ח לחודש עבודה מלא.

4.2.2 מפקח אחה"צ וערב

- א. מטלות וסמכויות - מפקח אחה"צ והערב יהיה אחראי על פעילות צוות הניקיון בבצוע עבודות אחה"צ והערב הקבועות. מפקח אחה"צ ישאב סמכותו ממפקח ניקיון יום וייצגו אותו. בכל מקרה שאין מפקח אחה"צ מסוגל לפתור בעיות שנוצרו במהלך העבודה, יפנה מיידית ויזעיק את מפקח ניקיון יום וואו נציג היזם. מפקח אחה"צ לא יהיה רשאי להחליט על שימוש בחומרים שלא אושרו על ידי מפקח ניקיון יום.
- ב. השכלה וניסיון - מפקח אחה"צ יהיה בעל ניסיון מוכח של 3 שנים לפחות בניהול צוותי עובדי ניקיון ויהיה בעל ידע והבנה בשימוש בחומרי ניקוי.
- ג. מפקח אחה"צ יפעל ויהיה נוכח בבית המשפט החל מהשעה 16:00 ועד לשעת גמר ביצוע העבודות. בכל מקרה לא ייוצר בבית המשפט מצב בו מפקח ניקיון יום עזב את בית המשפט בטרם התייצב מפקח אחה"צ.

4.2.3 צוות עובדי ניקיון יום

- א. שעות הפעילות וגודל הצוות - בימים א'-ה', היזם יציב בשעות 07:00 עד 16:00 ובימי שישי וערבי חג בשעות 07:00 עד 13:00 צוות עובדי ניקיון במספר שיספיק לצורך ביצוע עבודות הניקיון השוטפות והקבועות המפורטות בהמשך, אך לא פחות מהנדרש בטבלה שלעיל מהם לפחות עובד אחד חצרן בעל כוח פיזי כנדרש לביצוע עבודות ניקיון במבנה ובחצרות, לאיסוף, מיון וגריסת אשפת נייר מסווגת ובלתי מסווגת ולסיוע בהעברת ריהוט נייד בתוך המבנה.
- ב. טפול בקריאות דחופות - צוות היום יענה לטפול בבעיות דחופות ומפגעי ניקיון בעדיפות ראשונה. לפחות עשרה מהעובדים יצוידו על ידי היזם במכשירי קשר שיאפשרו לאתרם מיידית על מנת לבצע עבודות.
- ג. שכר – שכר החצרן לא יפחת מ 1.2 משכר המינימום. שכר עובדי הניקיון לא יפחת משכר המינימום.
- ד. עובדי גיבוי - הפעלת עובדי גיבוי כנדרש לביצוע והשלמת המשימות היומיות המוגדרות בהצעת מחיר/הסכם זה, תהיה על חשבון היזם כחלק מהתקבולים שיקבל עבור ביצוע המשימות.

4.2.4 צוות עבודת אחה"צ (יופעל רק במידה ותתקיים משמרת שניה של בית המשפט)

- א. שעות הפעילות וגודל הצוות - היזם יציב, בשעות 16:00 ועד לשעה 20:00 צוות עובדים בכמות שתספיק לצורך ביצוע העבודות השוטפות הנדרשות עד לסיום הפעילות בבית המשפט. צוות אחה"צ יבצע במהלך שהותו בבית המשפט, בעדיפות ראשונה, גם עבודות ניקיון מזדמנות ואספקת חומרים מתכלים, הנובעים משימוש העובדים הפועלים בבית המשפט בשעות אחה"צ המאוחרות.
- ב. תכנון העבודה – המפקח הראשי יגדיר ויתכנן לצוות אחה"צ תוכנית עבודה שתתאם לשעות הפעילות של בית המשפט בימים השונים תוך ראיית הפעילות של צוות הערב הפועל במקביל בחלקים שאינם פועלים באותן שעות. התוכנית תוגש למנהל הבית לאישור.

4.2.5 צוות עבודת ערב

- א. שעות הפעילות וגודל הצוות - היזם יציב, בשעות 16:00 ועד לסיום העבודות, אך לא יאוחר משעה 22:00 צוות עובדים בכמות שתספיק לצורך ביצוע העבודות המפורטות בהמשך אך לא פחות מהנדרש בטבלה שלעיל. עם זאת ומאחר וחלק מהשופטים והעובדים פועל במשרדים עד שעות הלילה המאוחרות, יהיה היזם מסוגל להתארגן לביצוע ניקוי חלק מהמשרדים בשעות הבוקר המוקדמות החל מהשעה 06:00 כאמור לעיל.
- ב. תכנון העבודה - המפקח יתכנן לצוות הערב תוכנית עבודה שתותאם לשעות העבודה בפועל של העובדים בחלקים השונים של המבנה, כלומר עובדי הניקיון יתחילו את עבודתם בחלקים בהם העובדים יוצאים מלשכותיהם וממשרדיהם מוקדם, וימשיכו בחלקים בהם העובדים יוצאים מאוחר יותר. במקרים בהם עובדי הניקיון נתקלים בעובדים ששעות או אופן עבודתם אינם מאפשרים ביצוע העבודה, יציין זאת מפקח הניקיון של הערב למפקח היום כדי שהנ"ל ישלים את פעולות הניקיון שלא בוצעו בערב הקודם, בבקר שלמחרת. לקבלן לא תהיה טענה כנגד הצורך להעביר את עובדיו מחלק אחד של בית המשפט למשנהו ובחזרה לצורך ביצוע העבודות.
- ג. חומר לגריסה וחדרים מסווגים - היזם ייקח לתשומת ליבו כי במרבית החדרים מצוי חומר מסווג ובחלק מהחדרים לא תותר כניסה ללא נוכחות עובד המשתמש. היזם יודא כי בחדרים אלה יפעלו אך ורק עובדים שרמת מהימנותם גבוהה יותר, ואשר קיבלו הכשרה ואישור בטחוני מתאים מקב"ט בתי המשפט. הטיפול בחומר המיועד לגריסה יתבצע רק ע"י עובד שהוסמך לכך ע"י המנהל.
- ד. חדרים שלא ניתן להיכנס אליהם, בשעות העבודה, לצורך ניקוי - חלק מחדרי בית המשפט יהיו תפוסים בשעות אחה"צ בעבודה או בישיבות מאוחרות. היזם יציין בכתב את מספרי כל החדרים שבהם לא היה ניתן לבצע ניקיון. היזם יודא כי חדרים אלה ינוקו ע"י צוות הבקר לפני שעות העבודה בבית המשפט.

4.2.6 צוותים לביצוע עבודות תקופתיות

- א. שעות הפעילות - צוותי הביצוע של עבודות תקופתיות, שמטבען הנן אינטנסיביות, יפעלו בימים ובשעות שבהן הפרעה לפעילות בבית המשפט תהיה המינימלית. להוציא מקרים בהם יש עדיפות ברורה לפעולה בשעות היום עקב הצורך באור טבעי כדוגמת ניקוי חלונות, יפעל היזם בימי שישי ובפגרות המשתמש.
 - ב. היקף הצוותים - היזם יהיה אחראי לביצוע העבודות כמתוכנן והיקף הצוותים הנדרשים יקבע על ידו ובאחריותו. היזם יוכל להעסיק את עובדיו הקבועים הפועלים בימים א' עד ה' לביצוע עבודות תקופתיות בימי ו' ובימי חול המועד בהם היקף העבודה בבתי המשפט מצומצם.
 - ד. פיקוח - בכל עת ביצוע עבודות מתוכננות תקופתיות יוצב מפקח שיהיה צמוד לביצוע עבודות אלה.
 - ה. עבודות מקצועיות - עובדי היזם או קבלני משנה מטעמו שיבצעו עבודות הנוגעות לאבזרים פגיעים כדוגמת שטיחים, מחיצות בשטחים פתוחים, ריהוט, תקרות אקוסטיות, גופי תאורה וכדומה, יהיו בעלי ניסיון של שנתיים לפחות בביצוע עבודות דומות.
 - ו. עבודות המחייבות רשיון – עובדי היזם או קבלני משנה מטעמו שיועסקו בביצוע עבודות חטוי והדברה, יהיו בעלי רשיונות מתאימים ממשרד הבריאות, מהמשרד להגנת הסביבה וכל רשות אחרת כנדרש עפ"י כל דין. היזם יעשה ככל הניתן שימוש בחומרים טבעיים וידידותיים לסביבה. תוכנית העבודה תוגש למנהל הבית לאישור.
- 4.3. השכר אשר ישולם על ידי חברת הניהול לעובדים 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.

5. פירוט משימות היזם בתחום ניהול, תפעול ואחזקה

5.1 השתתפות בישיבות

אב הבית ואחראי האחזקה ישתתפו בישיבות צוות של נציג המזמין ו/או המשתמש בבית המשפט, 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 והאולמות בהם אין נוכחות.

5.3 ביצוע עבודות אחזקה ועבודות עזר

א. רציפות פעולת המבנה והמערכות:

היזם יודא 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. כל פעולות האחזקה המתוכננות המצריכות הדממת מתקנים יתבצעו בימים ובשעות שבהן אין המבנה פעיל או שרמת הפעילות נמוכה ואין פגיעה מהותית ברמת השירות. היזם יתאם פעולות השבתה והפעלה מחדש של מערכות ומתקנים, במיוחד מערכות חשמל ומים, עם הגורמים המתאימים של המשתמש.

ב. תיקוני תקלות:

עובדי היזם הקבועים בבית המשפט 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 למניעת נזק נוסף ובמקביל יזמן המוקד את עובדי הגיבוי המומחים של היזם. זמני התגובה של עובדי הגיבוי יהיו כדלקמן:

- (1) זמן תגובה וזמן לתיקון מערכת המוגדרת בסעיף 1.27 ס"ק י' לעיל יהיה כמפורט בטבלה.
- (2) זמן תגובה ותיקון **תקלה דחופה** (להלן "דחופה") יהיה עד 3 שעות מעת מסירת ההודעה. כתקלה דחופה תחשב כל תקלה הגורמת לסיכון בטיחותי, סיכון ביטחוני, להשבתת הפעילות בבית המשפט או גורמת לנזק מיידי כדוגמת: פיצוץ צינור מים, קצר חשמלי, הפסקת פעולת מערכת מיזוג האוויר, סתימת והצפת ביוב, בקרת מערכת שערים ונעילת שערים וכדומה. התקלה תתוקן ברציפות גם לאחר תום שעות פעילות בית המשפט. תיקון זמני של תקלה דחופה המאפשר המשך זמני של פעולה תקינה בבית המשפט, ישנה את הגדרת התקלה לתקלה בדחיפות בינונית.
- (3) זמן תגובה ותיקון **תקלה בדחיפות בינונית** (להלן "בינונית") יהיה עד 6 שעות מעת מסירת ההודעה. כתקלה בדחיפות בינונית תחשב כל תקלה המפריעה לניהול התקין של המבנה וחייבת להתבצע באותו יום אך אינה מפסיקה את פעילותו כתקלה דחופה. לדוגמה: חלון פרוץ, מנעול חיצוני בלתי תקין וכו'. התקלה תתוקן גם לאחר תם שעות פעילות המבנה.
- (4) זמן תגובה ותיקון **תקלה בדחיפות רגילה** (להלן: "רגילה") יהיה עד 72 שעות מעת מסירת ההודעה. כתקלה רגילה תחשב תקלה שניתן לדחות את ביצועה ביום או יותר. לדוגמה: טיח שנפל, דלת פנימית מקולקלת, נורות שרופות בהיקף המאפשר המשך פעילות וכו'. קביעת זמן התגובה והביצוע, בגבולות האמורים, תהיה באחריות המוקד.

ג. שימור המבנה והמערכות – אחזקה מונעת

על מנת לשמור על ערך התשתיות, החצרות, המבנה והמתקנים ופעולתם התקינה, כנדרש להעברתם לרשות המשתמש בתום תקופת ההתקשרות, יתכנן היזם לוח זימון פעולות אחזקה מונעת (מתוכננת) על פי הנדרש בהוראות היצרנים למתקנים ולרכיבים הבודדים ועל פי הוראות למערכות כוללות שהיזם יכין על פי ניסיונו ונסיון הקבלנים המבצעים וכמפורט בספרי

המבנה והמתקן שאושרו ע"י המשתמש, אך לא פחות מהנדרש בנספח הוראות האחזקה המצורף למסמך זה (נספח ד' 5 (ד)). היזם יבצע את כל עבודות האחזקה המונעת כנדרש בלוח זימון האחזקה כאמור לעיל. היזם יפעל לכך שעיקר הפעילויות המחייבות הפסקת מתקנים תבצע בתאום עם המשתמש ו/או בשעות אי פעילות. בנוסף וכהדגשה לאמור לעיל, הרי שבנושאים הקשורים לאסתטיות יפעל היזם כך שלפחות אחת לשלוש שנים יצבעו כל השטחים. חדרי שירותים, מטבחים ומטבחונים יצבעו מידי שנה. בתקופות הביניים יתקן היזם את הטעון תיקון לרבות צביעת קירות שלמים, חדרים שלמים, חלקי מסדרונות וכדומה שהתלכלכו באופן חריג. היזם יתאם את פעילויות הצביעה עם מנהל הבית ויציג לפניו לאישור את איכות וגוון הצבע.

עבודות האחזקה המתוכננות יתבצעו כמפורט בנספח ד' 5 (ד) למסמך זה ויכללו בין היתר:

- (1) תיקון שריטות ותיקוני צבעללא הגבלה.
- (2) צביעה כוללת של כל הקירות באולמות ושטחים הפתוחים לקהל – לפחות אחת לשנה.
- (3) צביעה כוללת של שטחים צבועים בתאי מעצר – לפחות פעמיים בשנה.
- (4) צביעה כוללת של תקרות – לפחות פעם בשש שנים.
- (5) צביעה נוספת של משטחים שמצבם ירוד, לפי החלטת מנהל הבית, בהיקף של 2,000 מ"ר לשנה.

ד. ביצוע עבודות העברה וסבלות בתוך תחומי המבנה

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

ה. טיפול במערכות המתחזקות ע"י אחרים

במבנה יתכן ויותקנו ציוד ומערכות שלא סופקו ע"י היזם ואינם מטופלים על ידו ו/או שסופקו על ידו אך שאינן נכללות בטיפול היזם.

במערכות שאינן מתחזקות 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. 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.

דוגמה למערכות המתחזקות ע"י אחרים הינן מערכות טלפוניה, מערכות מחשבים, מערכות תור-מט, ציוד משרדי וכדומה.

ו. כיול מערכות בקרה ומדידה

היזם יוודא כיול מערכות בקרה ומדידה. הכיול יתבצע על פי הנחיות ספקי הציוד ובנוסף בכל עת בה ידרש לכך היזם ע"י המשתמש, עקב קבלת תלונות. כיול מערכות יתבצע אך ורק במעבדות מוסמכות שיאושרו ע"י המשתמש.

ז. השתתפות בצוותי חירום ובהכנת אירועים

עובדי היזם, הקבועים בבית המשפט, ישתתפו כחלק מעבודתם, בצוותי החירום של המשתמש ובין היתר חילוץ ממעליות במבנה, צוותי כיבוי אש כלליים, צוותי התגוננות בעת מלחמה וכדומה. האירועים ינוהלו על ידי משמר בתי המשפט. 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 בית המשפט ובין היתר יציבו במות ויסייעו בהכנות ובתפעול ציוד אור-קולי.

ח. ביקורות על פי דין ואו תקנה

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

5.4 ביצוע החלפה, שינויים ותוספות

א. החלפת רכיבים או מערכות

התחייבויות היזם יכללו כל הנדרש לשמירת הרכיבים, תפוקותיהם והספקיהם, לכל תקופת ההתקשרות, על פי המתוכנן ולרבות שדרוג שיידרש לצורך שמירת פעילות תקינה של הרכיבים בתפקודם ובתפוקותיהם ואו עקב מחסור בחלקי חילוף מקוריים ואו כל סיבה אחרת שאינה מאפשרת אחזקתם כנדרש על פי הוראות נספח זה.

מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יחליף היזם כל רכיב או מערכת שאורך חייהם הסתיים, עפ"י הטבלה שבסעיף 7. דלהלן.

תשומת לב היזם לכך שאורך החיים של רכיבי התשתיות, המבנה והמערכות, לצורך חישוב מועד החלפתם או שדרוגם, ימדד החל מעת קבלתם הסופית והפעלתם. מהאמור מתבקש כי רכיבי תשתיות, מבנה ומערכות שימסרו ויופעלו בשלבים מוקדמים יותר, יוחלפו או ישודרגו קודם מאותם רכיבים ומערכות שימסרו ויופעלו בשלבים מאוחרים יותר. במקרה, אשר בו רכיבים ואו מערכות יושבתו במהלך תקופת החוזה לתקופות ארוכות העולות על שישה חודשים, תופחת תקופת ההשבתה, העולה על שישה חודשים, מתקופת אורך החיים הנמדדת והרכיב או המערכת יוחלפו או ישודרגו בתום אורך החיים שלאחר ההפחתה. כל החלפה או שדרוג מערכת יעשו בכפוף לאישור ובתיאום עם הנהלת בתי המשפט, על מנת להבטיח צמצום הפגיעה בפעילות השוטפת בבית המשפט.

היזם ישא בכל העלויות הכרוכות בהחלפה ושדרוג כאמור לעיל.

היה ותדרש התקנת פריט שווה ערך במקום פריט קיים ינהג היזם על פי השיטה המפורטת בסעיף 5.4 ז' דלהלן.

ב. שינויים לפי בקשה של המשתמש

היזם יבצע כל שינוי במבנה, כמפורט בהסכם, נספח ד', ובכלל זאת כל שדרוג טכנולוגי ו/או תוספות של חלקי מבנה ומערכות הנובע מרצון או דרישה של המשתמש. נדרשו שינויים, כאמור, של רכיבים, אשר עדיין מספקים את התפוקות המתוכננות מהם (לפי המתואר בטבלה שבסעיף 7 דלהלן) ו/או שאורך חייהם טרם הסתיים (לפי המתואר בטבלה שבסעיף 7 דלהלן) - ישא המשתמש בעלות השינוי, בתנאים ובסכומים המפורטים בהסכם, נספח ד'. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכויותיו של המשתמש לבצע שינויים ו/או להחליף מערכות בעצמו, כמפורט בהסכם, נספח ד'.

ג. שינויים הנובעים מתקנים חדשים ו/או דרישות חדשות של הרשויות המוסמכות

נקבעו, לאחר מועד המסירה של הפרוייקט, תקנים מחייבים חדשים ו/או דרישות מחייבות חדשות של הרשויות המוסמכות, אשר בגינן נדרש שינוי באיזה מהרכיבים בשלב שנמסר - יודיע היזם למשתמש על הדרישה ויפעל על-פי הנחיותיו של המשתמש בענין זה. הורה המשתמש על ביצוע שינוי כאמור - ישא המשתמש בעלות השינוי, בתנאים ובסכומים המפורטים בהסכם, נספח ד'.

ד. החלפת רכיבים שנפגעו במזיד / וונדליזם

כחלק מפעולותיו יחליף היזם רכיבים שנפגעו במזיד.

היזם ישא בעלויות הכרוכות בהחלפת רכיבים שנפגעו במזיד עד למגבלת הכמויות המפורטות להלן. מעבר לכמויות המצויינות יחליף היזם את הרכיבים בתשלום נפרד, בסכומים ובתנאים המפורטים בהסכם, נספח ד'.

סיכום כמות הרכיבים המוחלפים, עקב פעולות ונדליות (במזיד) בלבד, יהיה על בסיס מצטבר לקבוצות זמן בנות חמש שנים. בתום כל חמש שנים תחל המדידה מחדש. האמור להלן אינו עוסק ברכיבים הממוקמים במקומות שאינם נגישים לציבור ואשר בהם יהיה הזכין אחראי למלוא היקף הנזקים ללא כל מגבלה שהיא.

להלן מגבלות ההחלפה על חשבון היזם:

- 1) החלפת חלונות שנשברו במזיד בהיקף העולה על 1% משטח החלונות לשנה, אך לא פחות משתי יחידות זכוכית מאותו סוג לשנה.
- 2) החלפת קבועות סניטריות שנשברו במזיד בהיקף העולה על 2% לשנה אך לא פחות מקבועה אחת.
- 3) החלפת גופי תאורה למיניהם שנשברו במזיד וואו נגנבו בהיקף העולה על 2% לשנה מאותו סוג, אך לא פחות מגוף אחד.
- 4) החלפת כל רכיב אחר במבנה שנשבר במזיד בהיקף העולה על 1% לשנה ממספר וואו כמות של אותו רכיב במבנה אך לא פחות מ – 2 רכיבים מאותו סוג. האמור אינו כולל רכיבי מערכות המותקנות על הגגות, בתוך תקרות ובפירים וארונות סגורים ואשר אינו נגיש למשתמש ולקהל. בכל מקרה בו נפגע רכיב שהכמות ממנו בכל בית המשפט נמוכה מ – 3 יתקן היזם על חשבונו רכיב 1 מאותו סוג.
- 5) שריטות בקירות ובלתות, פינות שבורות וכדומה שיגרמו על ידי תנועת עגלות המשמשות את המשתמש והקהל וואו עקב התנהגות מקובלת של ציבור העובדים והמשתמשים, לא יחשבו כנזק ויתוקנו ללא הגבלה. היזם יהיה רשאי ליזום, על חשבונו, אמצעי הגנה אסתטיים לאורך הקירות (ובלבד שיקבל אישור מוקדם ובכתב מהמשתמש לטיב ההגנה ומיקומה) כנדרש על מנת להגן עליהם מפני נזקים.

עבודות שיתבצעו לצורך החלפת רכיבים שניזוקו במזיד ירשמו ע"י היזם ויאושרו ע"י הב"ה כבר מתחילת הפעלתו של כל שלב בפרוייקט. הזכין יהיה אחראי להוכיח למנהל הבית כי הרכיבים נפגעו במזיד וכי הכמות של התיקונים חורגת מהאמור לעיל. החלפת רכיבים, אשר לא נחתם לגביה אישור מאת מנהל הבית, מראש, לא תיחשב כהחלפה עקב פעולות במזיד, לא תימנה במגבלות ההחלפה שלעיל והיזם ישא בעלות הכרוכה בה במלואה (בכל מקרה).

ה. אופן הביצוע של עבודות נוספות (שאינן נכללות באחריות היזם)

"עבודות נוספות" בסעיף זה משמע - "עבודות נוספות", כהגדרתו של מונח זה בהסכם התחזוקה, נספח ד', ואשר המשתמש משתתף ו/או נושא, לפי הענין וכאמור שם, בעלות הכרוכה בהם (כגון, תיקונים והחלפות בגין וונדליזם, מעבר לכמויות המפורטות בסעיף ד' לעיל, שדרוגים בגין תיקונים 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 (בנוסף ל"תמורה הרבעונית").

בכל הנוגע לביצוע העבודות הנוספות, יחול הנוהל שלהלן :

- 1) ככלל, המשתמש יפנה אל היזם וידרוש את ביצועה של העבודה הנוספת.
- 2) המשתמש יחליט האם התכנון ואומדן עלות העבודות יתבצע על ידו או על ידי היזם. היה והמשתמש יחליט כי התכנון יתבצע באמצעות היזם כחלק מביצוע העבודות, יתכנן היזם את השדרוג וואו השינוי וואו השירות הנדרש ע"י המשתמש ויגיש את התכנון לאישור המשתמש. עלות התכנון תחשב כחלק מעלות העבודה ותשולם באותו אופן.
- 3) היזם יכין אומדן מפורט לעלות ביצוע העבודה ויגישו לאישור המשתמש.
- 4) 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 ובהפחתה של 10%. מודגש להלן כי למרות האמור בהקדמות למאגר המאוחד, מחירי המאגר המאוחד יהיו סופיים ולא יתווספו להם כל תוספות 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 7% למחירים שיקבעו עם ספקי העבודה. היזם יפנה למספר ספקים ויקיים עימם משא ומתן כמפורט בסעיף 1.4 לעיל.

- (5) כל הוראות הסכם ההקמה שעניינן פיקוח, אישור, השלמה של העבודות וכיו"ב יחולו, בשינויים המחוייבים, על ביצוע העבודות הנוספות.
- (6) נבחר הקבלן והספק המבצע, יתקשר עימו היזם לביצוע העבודה, ויחולו לענין זה ההוראות שלהלן :

- (א) נוסח ההסכם עם הקבלן המבצע - יאושר ע"י המזמין, מראש.
- (ב) הקבלן המבצע יחשב, לכל דבר וענין, כקבלן משנה של היזם ודין עבודות שתבוצענה ע"י הקבלן המבצע כדין עבודות שבוצעו ע"י היזם, לכל דבר וענין.
- (ג) היזם ישא באחריות מלאה ומוחלטת לכל מעשי הקבלנים המבצעים והמזמין לא ישא בכל אחריות ו/או חבות כלפיהם, והקבלנים המבצעים 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 המבצע.
- 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 המבצעים. אין באמור כדי לגרוע מכל הסעדים העומדים למזמין על פי הוראות החוזה ו/או כל דין.
- (ד) מבלי לגרוע מכלליות האמור בס"ק (ב) לעיל, יערוך היזם פוליסות ביטוח אשר יכסו את עבודות הקבלנים המבצעים, לשביעות רצונו של המזמין.
- (ה) היזם יהיה אחראי להשגת כל האישורים והרשיונות הנדרשים בקשר עם עבודות הקבלנים המבצעים 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 המבצעים תיכלל הוראה לפיה התחייבויות קבלן המשנה לפי אותו הסכם הן בחזקת התחייבויות כלפי צד שלישי, דהיינו המזמין ו/או המשתמש.
- (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 המשתמש ו/או מי מטעמם לבין הקבלנים המבצעים ו/או מי מטעמם.
- (י) בכל מקרה שתיווצר מחלוקת בין היזם לבין הקבלן המבצע בכל שאלה הקשורה לחוזה שביניהם ו/או לפרוייקט ו/או לעבודות המבוצעות ע"י הקבלן המבצע ו/או לכל ענין אחר ביחסים שביניהם, מסכים היזם ומתחייב לקבל לכך את הסכמת הקבלן המבצע כי מנהל הבית 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 המבצע כלפי המזמין ו/או המשתמש ו/או מי מטעמם, והיזם יחתים כל קבלן מבצע על ויתור כאמור.
- (יב) בתמורה לקיום התחייבויותיו כלפי הקבלנים המבצעים, בשלב ביצוע העבודה הנוספת, יהיה היזם זכאי לתמורה בשיעור של 7% מגובה ההתקשרות עם הקבלן המבצע.
- כמפורט בהסכם, נספח ד', התמורה ליזם, כאמור, תיכלל ב"עלות" העבודה הנוספת, ויחולו לגביה כל ההוראות שב הסכם התחזוקה.
- בוצעה התחזוקה של העבודה הנוספת ע"י הקבלן המבצע - יחולו ההוראות שבהסכם, נספח ד', לענין זה.
- (יג) למרות כל האמור לעיל, שמורה למשתמש הזכות לבצע עבודות נוספות באמצעות קבלנים, אשר יתקשרו עימו ישירות. למען הסר ספק מובהר כי במקרה אחרון זה, לא יהיה היזם זכאי לתמורה הנקובה בסעיף (יב) דלעיל ו/או לכל תמורה שהיא אך יהיה עליו לוודא, כחלק מתפקידיו, כי לא נגרם למבנה ולמערכות כל נזק.

היזם אחראי לתחזוקה ולקיום כל התחייבויותיו עפ"י מסמכי המכרז גם לגבי כל המערכות והרכיבים שבוצעו במסגרת עבודות הנוספות. אין בביצוע התחזוקה ע"י הקבלן שביצע את העבודה הנוספת, כדי לגרוע מאחריותו של היזם, כאמור.
לענין התשלום בגין התחזוקה של העבודות הנוספות - יחולו הוראות ההסכם, נספח ד'.

ז. אישור מוצר שווה ערך

- האמור להלן נוגע לכל החלפה שהיזם יבקש לבצע של חלק או ציוד או מתקן בחליפי.
- 1) המזמין יהיה רשאי שלא לאשר מוצר שווה ערך המוצע ע"י היזם, מכל סיבה שהיא.
 - 2) לרשות היזם יעמדו עד 15 ימי עבודה על מנת לשכנע את המזמין בטיב המוצר החליפי.
 - 3) חובת היזם ואחריותו להחתיים את המזמין 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 המזמין על אישור בכתב תהווה הוכחה לכך שהמוצר שווה הערך לא אושר.
 - 4) המזמין יהיה רשאי, כתנאי לאישור מוצר שווה ערך, לדרוש תקופות בדק ארוכות יותר מהנדרש במפרט.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - 8) היזם ידרש להוכיח למזמין כי המוצר המוצע מתממשק למוצרים מקבילים ומשלימים המותקנים במערכת.
 - 9) היזם ידרש להוכיח למזמין כי למוצר שווה הערך יש ניירת ותיעוד ברמה הנדרשת.

6. מדדי טיב שירות

6.1 כללי

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

6.2 מדדי טיב שירות

א. על היזם לאתר ולתקן כל תקלה אשר יש בה כדי להשבית את המתקן או ליצור בעיות בטיחותיות ו/או תברואתיות ו/או הפוגעות באיכות הסביבה תוך תקופות הזמן המצויינות בטבלה שבסעיף 1.33 ט' שלעיל. 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.

ב. מספר התקלות במערכת או מתקן לא יעלו על האמור בטבלה בסעיף 1.27 י' שלעיל.

ג. על היזם לבצע את הטיפולים השבועיים והחודשיים במהלך השבוע בו מתוכננת העבודה. הטיפולים החצי שנתיים, השנתיים והרב שנתיים, יבוצעו לא מוקדם או יאוחר מחלוף 15 ימים מהמועד המתוכנן.

ד. ירידת הספקים ואיכויות:

(1) כללי

מערכת וואו מתקן (להלן – "מתקן") יחשב כמחייב שיפוץ או שדרוג או חידוש או החלפה, ע"י היזם, כאשר חלף אורך חייו המתוכנן עפ"י האמור בטבלה שבסעיף 7 דלהלן וכן בכל עת, גם בטרם חלף אורך חייו המתוכנן, כאשר לא ניתן יהיה להחזירו, באמצעות טיפולים ותיקונים, לתפוקה וואו הספקים המפורטים במסמך זה וואו של לפחות 90% מהתפוקה וואו ההספק שנמדדו בעת מסירה ואישור המתקן, לפי הגבוה מביניהם. מתקן שלא נמדדו לגביו תפוקות וואו הספקים בעת מסירתו, יחשבו התפוקות וואו 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.

(2) מיסעים ומעברים

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב שיפוץ יסודי
כבישים	מבנה הכביש	חריצים מעל 5 מ"מ
	מבנה הכביש	שקיעות מעל 5 ס"מ ליחידת אורך של 5 מטר
גשרי בטון לרכב ולאדם	מבנה הגשר	סדקים ברוחב מעל 3 מ"מ או שקיעות מעל 5 ס"מ ליחידת אורך של 5 מטר
קרקע	אחידות השטח	חריצים ברוחב של מעל 6 ס"מ
תעלות ומעברי ניקוז	מבנה התעלה	חריצים ברוחב של מעל 6 ס"מ או צמחיה בגובה מעל 10 ס"מ

(3) חלקי מבנה

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב שיפוץ יסודי
קירות	סדיקת הקיר	סדקים ברוחב מעל 3 מ"מ
מישקים	פתיחת מישק	פתיחה ברוחב מעל 2 מ"מ
דלתות, חלונות וריהוט קבוע	צירים ונעילות	שקיעה המפריעה לסגירה או חוסר אפשרות לנעילה, התנפחות וקילוף חיפויים, שקיעת מדפים
תקרות ביניים	מבנה	שקיעה של למעלה מ- 20 מ"מ לאורך של 1 מטר או לכלוך חריג שאינו ניתן לצביעה או ניקוי
רטיבות	מבנה ובריכות מים ונוי	סימני רטיבות וסדקים

(4) מערכות חשמל

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
גופי תאורה (רפלקטורים ונורות)	רמת תאורה	15% -
משנקים מגנטיים לגופי תאורה	רמת רעש	20% + מהגדרת היצרן
קבלים של גופי תאורה	איכות הדלקה	הבהוב בנורות
בתי תקע	בקליט ומגעים	סימני חריכה
מפסקי זרם	איכות המיתוג	חריכת מגעים
מוליכים (חוטים וכבלים)	גוון הבידוד	סימני חריכה

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
ציוד מיתוג בלוחות חשמל	אמינות המאמ"תים	ניתוק ללא סיבה
ציוד מיתוג והגנה חשמליים	אמינות	פריט לא יתוקן אלא יוחלף, בעת החלפה יוחלף לסוג חדיש,
משני זרם של ציוד מדידה	דיוק הקריאה	5% בדיוק המדידה
מערכת אל-פסק	אמינות אספקה	חריגה של 10% מפרמטרים של רמת האמינות המוגדרת ע"י היצרן
דיזל גנרטור	הספק מוצא	ירידה של 15% ביכולת האספקה ו/או ירידה של 5% במתח או בתדר האספקה

(5) מערכות מיזוג אוויר

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
ציוד חשמל, בקרה ומיכשור	דיוק קריאה	5% +/-, פריט לא יתוקן אלא יוחלף, בעת החלפה יוחלף לסוג חדיש,
מקרר מים (צ'ילר)	ירידת תפוקה ואיכות הציוד	ירידה של 10% ביכולת האספקה, 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
מגדל קירור	ירידת תפוקה ואיכות הציוד	ירידה של 15% ביכולת האספקה, לא יתוקן גוף מגדל קירור שאורך חייו יותר מ- 15 שנה, עלות תיקון מצטברת בשנה לא תעלה על 65% מערך הציוד
מאגר קור מים/קרח	ירידת תפוקה ואיכות הציוד	ירידה של 15% ביכולת האספקה, לא יתוקן חלק מהמערכת שאורך חייו יותר מ- 15 שנה, עלות תיקון מצטברת בשנה לא תעלה על 65% מערך הציוד
משאבות	ירידת תפוקה ואיכות הציוד	ירידה של 10% ביכולת האספקה, לא יתוקן גוף או מאיץ משאבה שאורך חייה יותר מ- 20 שנה, עלות תיקון מצטברת בשנה לא תעלה על 65% מערך הציוד
יט"אות, מפוחים	גוף וחלקים נעים	לא יתוקן ציוד בן יותר מ- 20 שנה, לא יתוקן ציוד שבו הגוף נאכל מקורוזיה,
צנרת מים, ניקוז, ביוב	גוף הצנרת	בכל בלאי יוחלף קטע הצינור ולא יתוקן, אזור בו יתרחשו יותר מ- 5 נזילות בשנה יוחלף כולו,
ברזים ואביזרי צנרת	גוף האביזר	לא יתוקן ציוד בן יותר מ- 15 שנה, לא יתוקן ציוד שבו גוף האביזר דולף,
תריסי הצללה אוטומטיים ומערכות הפיקוד	גוף האביזר	לא יתוקן תריס או מערכת פיקוד בן יותר מ- 12 שנה,

(6) ריהוט קבוע

הנושא	האלמנט המבוקר	שינוי לעומת המקור המחייב החלפה
ריהוט קבוע	כל חלקי הריהוט	שקיעה המפריעה לסגירה או חוסר אפשרות לנעילה של דלתות, התנפחות וסדיקה בחיפויים, חריצה בחיפויים, שחיקת ריפוד, שבר בגלגלים, התעקמות שלד הריהוט,

7. אורך חיים מרבי של אלמנטים מסוגים שונים

להלן טבלה ובה פרוט אורך החיים המתוכנן לכל מערכת או ציוד. תשומת לב היזם לכך שאורך החיים של רכיב או מתקן ימדד בנפרד מעת הפעלתו. אורך החיים המפורט בטבלה שלהלן יהיה בתוקף כל עוד הרכיב הנמדד עומד בקריטריונים של תקינות.

הנושא	האלמנט המבוקר	אורך חיים מירבי
חצר	תשתיות	
	כבלים	לא מוגבל
	עמודי תאורה	לא מוגבל
		לא מוגבל
	כבישים	לא מוגבל
	משטחים מרוצפים	לא מוגבל
	קרקע	לא מוגבל
	ביוב תת קרקעי	לא מוגבל
	מים תת קרקעי	לא מוגבל
	תעלות ומעברי ניקוז	לא מוגבל
חצר	רכיבים	
	גדר בטון	לא מוגבל
	גדר מתכת	לא מוגבל
	שערים	לא מוגבל
	תמרורים	לא מוגבל
מבנה	רכיבים	
	שלד	לא מוגבל
	קירות	לא מוגבל
	מישקים	לא מוגבל
	דלתות, חלונות וריהוט קבוע	לא מוגבל
	תקרות ביניים	לא מוגבל
	אטום גגות	לא מוגבל
	שטיחים וחיפויים רכים	6 שנים במסדרון ובחדרי ישיבות, 10 שנים בחדרים
שירותים		
	חיפוי קירות ורצפה	לא מוגבל
	צנרת מים	לא מוגבל
	מחיצות ודלתות פנימיות	16 שנה
	קבועות סניטריות וברזיות	14 שנה
	מראות	12 שנה
חשמל		
	גופי תאורה פנימיים	16 שנה
	גופי תאורה חיצוניים	16 שנה

הנושא	האלמנט המבוקר	אורך חיים מירבי
	גופי תאורת חירום	9 שנה
	בתי תקע	לא מוגבל
	מפסקי זרם	לא מוגבל
	מוליכים (חוטים וכבלים)	לא מוגבל
	ציוד מיתוג בלוחות חשמל	18 שנה
מערכות מתח נמוך מאוד		
	מערכות גילוי אש, מערכת כריזה	16 שנה
	מערכות בקרת מבנה	14 שנה
	מערכות מחשוב פסיבי	לא מוגבל
	מערכות תריסי הצללה קשיחים	16 שנה
	מערכות תריסי הצללה קלים	14 שנה
	מערכות מחשוב אחזקה ואחרות כולל חומרה ותוכנה	6 שנה
מעליות		
	תא המעלית	16 עד 18 שנה
	מערכת פיקוד	13 שנה
	דלתות התא	16 שנה
	מערכות ניקוי חלונות חוץ	15 שנה
מערכות בטחון		
	בקרת כניסה, טמ"ס, גילוי פריצה	12 שנים
מערכות אנרגיה		
	מזגנים מפוצלים	17 שנה
	מקרר מים (צ'ילר)	לא מוגבל
	מגדלי קרור מים	16 שנה
	משאבות	17 שנה
	יט"אות, מפוחים, מעבים	18 שנה
	צנרת מים חמים\מקוררים ותעלות אוויר	לא מוגבל
	מאגר קור	17 שנה
	מערכות דלק (משאבות וברזים אוטומטיים)	17 שנה
	ברזים ומפחיתי לחץ למיניהם	17 שנה

8. מחשוב מערכי התחזוקה

8.1 חיבור מערכות ממוחשבות לבקרה ולאחזקה לרשתות מחשוב המשתמש ולמערכות אינטרנט

היזם יוודא כי המערכות הממוחשבות לבקרה ולאחזקה, תוכלנה לפעול על גבי מערכות המחשוב והכבילה של המשתמש ועל גבי מערכות אינטרנט באופן שהמשתמש יוכל לצפות בכל עת במצב המתקנים והעבודות. היזם יהיה אחראי להתקין ברשת המשתמש, בתאום עם האחראים למחשוב של המשתמש, כל רכיב חומרה או תוכנה שידרש לצורך קיום התקשורת והצפייה בנתונים כאמור לרבות חיבור קבוע לאינטרנט. היה ואופי המערכות לא יאפשר איחוד וממשקים בין מערכות קיימות למערכות חדשות, יחויב היזם להאריך את קווי התקשורת וההזנה של המערכות הקיימות אל חדרי הבקרה החדשים, להציבן, להריצן ולהפעילן במקביל למערכות החדשות. לחילופין לאמור לעיל ועל פי הנחיית הנהלת בתי המשפט, יקים היזם רשת מחשבים נפרדת שתשרת רק את הגורמים העושים שימוש במערכת ובהם נציג הב"ה, האחראי לאחזקה ומוקד הניהול והתקלות.

8.2 הקמת מוקד לניהול התפעול והתחזוקה

- א. היזם מתחייב להקים על חשבונו והוצאותיו את כל בסיסי הנתונים הנדרשים לקיום מוקד ניהול ממוחשב ומערך אחזקה מונעת ממוחשב. מוקד האחזקה יופעל על ידי האחראי לאחזקה בבית המשפט אך הקבלן יוכל לסייע לו באמצעות המערכת האינטרנטית ממשרדיו.
- ב. היזם מתחייב להקים על חשבונו והוצאותיו, מוקד לקבלת הודעות באמצעות מערכת קשר, טלפון ואינטרנט ולניהול ממוחשב של יומני עבודות ומטלות. המוקד ישרת את מכלול שירותי התחזוקה המתבצעות על ידי היזם במסגרת הסכם זה, הן בבניין החדש והן בבניין הקיים.
- ג. בשעות שמעבר לשעות המצוינות להלן יהיה אחד מעובדי היזם מצויד במכשיר קשר וטלפון סלולארי וישמש ככונן.
- ד. עובד שישלח לביצוע עבודה, יעבוד באופן רציף עד לתיקונה, ימלא את הפרטים וידווח למוקד מיד עם סיומה. לפני ביצוע עבודות המחייבות תשלום נוסף, יודא המוקד כי החתים את מנהל בית המשפט או מי מטעמו על טופס קריאה.
- ה. כל ההודעות שיתקבלו בשעות ו/או בימים שבהם המוקד מופעל, ירשמו ביומן העבודות הממוחשב.
- ו. המוקד יפיק בכל עת לפי דרישת המשתמש דוחות על ביצוע עבודות וניצול שעות עבודה, חלקים וחומרים.
- ז. לקראת הקמת מערך אחזקה ותיק שטח ממוחשבים יודא היזם את השלמת שילוט יחידות הציוד ועדכון שילוט ציוד ששולט שלא על פי ההגדרות והדרישות של המשתמש.
- ח. היזם מתחייב לספק 40 שעות הדרכה לעובדי המזמין.
- ט. במוקד יתבצעו הפעולות הבאות:
- 1) הקמת בסיס הנתונים וניהול נתונים טכניים וארכיון ממוחשבים לכל יחידות הציוד והמערכות. האמור לגבי כל חלקי הפרוייקט, המבנה החדשים והמבנה הקיימים על ציודם. כרטסות הציוד יכללו פריטי ציוד ראשיים כדוגמת לוחות חשמל, מדחסי מיזוג אויר, משאבות, מחליפי חם, מנועים וכדומה, כל אחד בנפרד לרבות שיוכו לציוד האב. כל כרטיס יכלול נתונים טכניים לאותו ציוד כדוגמת צריכת זרם פעולה, טון קירור, הספקים, זרימות, טמפ' עבודה, לחצים וכו'. הכרטסת תכלול כאמור גם את פרטי הרכיבים הראשיים במערכות המתחזקות ע"י אחרים. היזם יקלוט וינהל גם את נתוני המערכות והמתקנים הקיימים במבנה האחרים וכפי שיעביר אותם המשתמש. היזם יתבקש לסקור את המבנה והמערכות הקיימים לצורך מיפוי ושרטוט ממוחשב של המבנה והמערכות, בין אם הוחלפו על ידו ובין אם לאו, לרבות איסוף הנתונים הטכניים ושילוט המערכות והמתקנים. התוכניות הממוחשבות יחולקו לפוליוגונים על פי שילוט חלקי המבנה ועד רמת חדר, המתקנים והציוד.
 - 2) ניהול מוקד לרבות קבלת הודעות על תקלות, מכל המדווחים בבית המשפט, ומחשובן, מסירת העבודות לעובדי האחזקה, עובדי הגיבוי, עובדי קבלני המשנה ועובדי חברות המתחזקות ציוד ייעודי.
 - 3) הקמה והפעלה של מערך אחזקה מונעת ועבודות תקופתיות.
 - 4) הקמת בסיס נתונים וניהול ממוחשב של כל מערך המחסנים והמצאי (אינוונטר) במבנה לרבות ביצוע ספירות מלאי.
 - 5) הקמת בסיס נתונים וקליטה של נתוני קריאות מוני חשמל, מים, דלק, שעות עבודה ויומנים יומיים.

- 6) הקמת בסיס נתונים וניהול עבודות הניקיון התקופתיות.
- 7) הקמת בסיס הנתונים וניהול עבודות הגינון התקופתיות.
- 8) הקמת בסיס הנתונים וניהול הודעות על שליחויות, הזמנת מוניות, הזמנת חדרי ישיבות וכל מטלה משקית אחרת שתוטל על היזם במסגרת ניהול המוקד.
- 9) ניהול מרכז הבקרה, הפעלת מחשב הבקרה והפקת דוחות ניצול אנרגיה.
- 10) ניהול פרויקטים כנדרש לביצוע שיפוצים ועבודות תקופתיות.
- 11) ניהול ספריות סעיפים וכתבי כמויות לרבות "המאגר המאוחד".
- 12) ניהול עובדים, ספקים, קבלנים וכדומה.

8.4 תיק שטח ממוחשב

היזם יכין למבנה ולמערכות תיק שטח ממוחשב. תיקי השטח יתאמו את צורכי התחזוקה כמפורט להלן אך יתואמו גם עם קב"ט הב"ה וכנדרש לענות גם לצרכיו. היזם יגיש את תוכנת ניהול תיק השטח לאישור המשתמש. תיק השטח הממוחשב יכלול:

- א. קליטה למערכת של מכלול השרטוטים והחומר הטכני וניהול שוטף של ארכיון השרטוטים והחומר הטכני לרבות מסמכים סרוקים.
- ב. סימון דרכים בתוך האתר ומיקומים אפשריים לצוותי חילוץ והצלה.
- ג. סימון אזורי אש ודרכי מילוט לרבות מילוט למרחבים ממוגנים.
- ד. מיפוי האתר – המבנה, החצרות, החניונים, חצרות משק, משטחים למכוניות כיבוי אש ורכבי חירום אחרים וסימון רכיבי הביטחון, הבטיחות, רכיבים ראשיים הנדרשים להפסקה ו/או הפעלה בזמן חירום כדוגמת גנרטור, מפסקי חשמל ראשיים, ברזי מים ראשיים וכדומה ומיקום חומרים גזיים או מסוכנים.
- ה. סימון שטחים כנדרש לזיהוי חדרי ביטחון, חדרים לאחסון נשק, חדרים לאחסון חומרים מסוכנים, חדרים לאחסון חומרים בהם יש סיכון אש וכדומה.

9. כלי עבודה

1.1 כלי עבודה אישיים – אחזקה

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

- א. מברגים, כולל מברגה חשמלית.
- ב. מקדחה ומקדחים.
- ג. סט מפתחות פתוחים, סט בוקסות ומפתחות שבדיים.
- ד. סרט מדידה, פלס, זזיתן.
- ה. מפתחות לצנורות.
- ו. פלירים וחותכים שונים.
- ז. פטישים ואיזמלים שונים.
- ח. משור יד.
- ט. מטר ואמצעי מדידה מתאימים.

- י. אמפרטר צבת דיגיטלי.
- יא. 2 מערכות שילוט אזהרה לעבודות בחשמל.
- יב. סולמות עץ ואלומיניום בגבהים 2, 4 ו- 6 מטר לרבות סולמות טלסקופיים ומדורגים כנדרש.
- יג. כפפות גומי וכפפות אסבסט חסינות אש.
- יד. פנס חירום נטען.
- טו. סט ריתוך אוטוגני ניד.
- טז. כבלים חשמליים מאריכים בגדלים שונים.
- יז. מד טמפ' דיגיטלי.
- יח. מברשות צבע וסיד במידות שונות.
- יט. כל כלי עבודה נוסף ידני או חשמלי ככל שידרש לביצוע מושלם של העבודות.
- כ. חומרי שימון, חומרים נגד חלודה, צבעים מסוגים שונים המתאימים לנדרש במבנה.
- כא. חומרי איטום למים, לחלונות, לקירות.
- כב. ברגים, מסמרים וחומרי עזר אחרים.

1.2 כלי עבודה מחלקתיים – אחזקה

- א. כל כלי עבודה שידרש לביצוע המשימות.
- ב. טלפונים סלולריים מדור 4 לפחות המהווים גם מכשירי קשר לכל עובד מנהלה ואחזקה, למפקחי הניקיון ולעובד ניקיון אחד. **הטלפונים הסלולריים יהיו מותאמים לפעולת תקשורת ישירה לתוכנת האחזקה באמצעות העברת DATA.**

9.3 חומרי ניקיון, הדברה וכלי עבודה

כללי

- א. היזם יספק על חשבונו, כחלק בלתי נפרד ממטלותיו את כל חומרי הניקיון, ההדברה וחומרים מתכלים וכל כלי העבודה מכניים וחשמליים, הנדרשים לביצוע המשימות המפורטות במכרז/חוזר זה, יסופקו על ידי היזם ועל חשבונו.
- ב. היזם יחזיק באתר במחסן שימסר לשימושו על ידי המנהל, מלאי חומרי ניקיון וחומרים מתכלים בכמות שתספיק לביצוע שוטף של משימותיו, וכלי עבודה ככל הנדרש לביצוע עבודות אלה.
- ג. היזם יעביר למנהל אישור מגורם מקצועי להתאמת חומרי הניקיון לחומרי הגמר בבתי המשפט. כל נזק ישיר או עקיף שיגרם למבנה, לחיפויים, לריהוט ולכל מרכיב אחר במבנה, לדיירים ו/או למבקרים ו/או לרכושם, עקב שימוש בחומרים ו/או כלי עבודה בלתי מתאימים ליעודם, ו/או שימוש בהם שלא על פי הוראות היצרנים ו/או הוראות הבטיחות ו/או חוסר אוורור לאחר טיפול, יתוקן על ידי היזם ועל חשבונו.
- ד. היזם יהיה אחראי לאוורור מקומות העבודה לאחר שימוש בחומרים חריפים ו/או לחים, וככל הנדרש להחזיר לאחר ביצוע עבודותיו, את המבנה למצב עבודה רגיל.
- ה. בפרק זה מצויינים חומרים וכלים מומלצים. היזם לא ישתמש בשום חומר שווה ערך ללא אישור המשתמש.
- ו. בכל מקרה של ציוד מסויים או חומר גמר אין הגדרות של חומרים וכלי עבודה הנדרשים ומתאימים לצורך הטיפול בו, על היזם להביא מומחים לחומרי ניקוי ולשיטות ניקוי, שיבדקו את הציוד וימליצו על חומרי ניקוי, כלי עבודה ושיטות עבודה מתאימות. בכל מקרה, גם לאחר המלצת המומחים שהביא היזם, תהיה האחריות להמלצות ולתוצאות הטיפול מוטלת על היזם והוא ידאג להיות מבוטח כנדרש בחוזה.
- ז. במידה והיזם יאחסן חומרי הדברה ו/או חומרים מסוכנים או רעילים אחרים הנדרשים לצורך עבודתו, יהיה עליו להפרידם מיתר החומרים ולשלט בצורה בולטת את היותם מסוכנים.
- ח. היזם ישמור בארון סגור בבנין, בבקבוקים אטומים, דוגמאות של חומרי ההדברה ו/או חומרים מסוכנים ורעילים בהם השתמש, תוך ציון תאריך השימוש והמקום בבנין בו שימשו.

ט. היזם ישמור ויטייק את תעודות הרכישה של החומרים בהם השתמש, על מנת להוכיח למנהל את איכותם.

י. החומרים המתכלים שישמשו את היזם יתאימו למתקנים שנועדו עבורם כפי שקיימים בבנין. לקבלן לא תהיה כל טענה כנגד עלות החומרים עקב הצורך להתאים עצמו לשימוש במתקנים ובציוד קיימים ואו בקשר לכמויות הנצרכות ואו לצריכה מוגזמת.

יא. היזם יהיה אחראי לתחזוקת כלי העבודה ולשמירה על מצב תקין ובטיחותי.

יב. היזם יקצה ויסמן בברור כלי עבודה נפרדים לעבודה בשרותים ולא ישתמש בכלים אלה לעבודה באזורים אחרים בבנין.

9.4 פירוט חומרים מתכלים

היזם יספק על חשבונו את כל החומרים והחומרים המתכלים כדלקמן:

א. לחדרי שירותים ציבוריים - נייר טואלט מסוג קרפ עדין ומשובח בצבע בהיר. הנייר יהיה לא ממוחזר ומסיס במים, כדוגמת 'מישור' מתוצרת סנו או שווה ערך, לחדרי שירותים לשופטים ולסגל בית המשפט - נייר טואלט לבן טישו דו-שיכבתי.

ב. לחדרי שירותים ציבוריים - מגבות נייר משתלבות (צץ רץ) לניגוב ידיים, נייר קרפ משובח בצבע לבן כדוגמת 'דן' תוצרת סנו או שווה ערך, לחדרי שירותים לשופטים ולסגל בית המשפט – מגבות נייר משתלבות לבן טישו.

ג. סבון נוזלי לרחיצת ידיים. הסבון יהיה על בסיס צימחי, ריחני, בעל צבע, ובצמיגות יעילה.

ד. חומרים מחטאים ומפיצי ריח לאסלות, כדוגמת סבון מוצק לאסלה 'סנובון' תוצרת סנו או שווה ערך.

ה. חומרי ריח נוזליים כלליים לשרותים.

ו. רשתות למשתנות המשמשות לנקוי הצנרת ולהפצת ריח, כדוגמת רשת דגם U-164 של חברת טבת או שווה ערך.

ז. שקיות ניילון לכל פחי האשפה לסוגיהם. עובי הניילון יותאם לתכולה, לגודל ולנפח הפח.

ח. כיסויים היגיניים למושבי אסלות.

ט. חומרי הדברה למזיקים לפי סוגיהם.

הערה: (1) כל החומרים יעמדו בתקנים הישראליים.
(2) מטליות וסחבות יהיו מסוג שאינו מתפורר ואינו משיר חוטים וסיבים.

9.5 כלי עבודה

היזם ירכוש על חשבונו וישתמש בכל כלי העבודה הנדרשים לביצוע העבודות המפורטות במכרז ובין היתר ב:

א. ציוד מכני לשטיפת משטחי ריצוף וקירות שיש גדולים, כולל שטיפה בלחץ מים ובקיטור.

ב. ציוד מכני להברקת רצפות (פוליש ווקס) וציוד מתאים לניקוי אבן מסותתת.

ג. ציוד לרשימת קירות מסך, חלונות וגגות שקופים, פנימיים וחיצוניים, לרבות מגבהים. היזם יקח לתשומת ליבו את הקשיים שבניקוי חלונות חיצוניים וגגות שקופים. היזם יהיה רשאי לבצע בעצמו התקנים כנדרש ובלבד שלא יפגעו במראה הארכיטקטוני ויהיו בטיחותיים.

ד. ציוד מכני לטאטוא שטחים גדולים.

ה. סולמות בגבהים שונים.

ו. שואבי אבק מותאמים לשטיחים, לשאיבה ממדפים ותיקים ומכונות לשמפו.

ז. מטאטאים, מגבים, סחבות, דליים, מטליות, כלי גינון וכדומה.

ח. עגלות סגורות מנירוסטה להובלת כלי עבודה וחומרים ועגלות סגורות מנירוסטה לפינוי פסולת.

ט. שלושה מכשירי קשר סלולריים.

10. ספרי מתקן, תוכניות עדות וחומר טכני

10.1 הספקת ציוד, חלקים וחומרים

היזם יהיה חייב במסגרת וכחלק בלתי נפרד מביצוע העבודות, לספק, על חשבון, את כל הציוד החלקים החומרים, החומרים המתכלים וחומרי העזר הנדרשים לביצוע העבודות. אספקת הציוד, החלקים והחומרים תכלול החלפת כל רכיב מבנה לרבות חיפויים וריהוט מקובע, חלק מערכת או ציוד שהיזם החליט כי לא ראוי או משתלם לו, לשפצו או לתחזקו.

כל הציוד, החלקים, האביזרים, החומרים וחומרי העזר שיוספקו ע"י היזם במסגרת התחייבויותיו כחלק מביצוע העבודות הנכללות בחוזה, יהיו זהים לקיים כפי שאושר ע"י המשתמש ובהעדר ציוד וחלקים זהים, יהיו התחליפים שווים ערך ויעמדו בסטנדרטים שאושרו בעת הקמת המבנה.

החלפת חלק בחלק שווה ערך תחייב אישור בכתב של המשתמש.

10.2 ספרי מתקן וחומר טכני

א. תכולת ספרי המתקן

היזם ימסור למשתמש, עם סיום עבודות ההקמה ועד חודש לפני תחילת ההפעלה, בכל שלב ביצוע בנפרד וכתנאי לקבלת תעודת השלמה לשלב הביצוע הרלוונטי, שני עותקים מושלמים של ספרי המתקן. שני עותקים מושלמים נוספים ישארו בידי היזם. ספרי המתקן יכללו את כל חלקי המבנה, החצרות, התשתיות, ציוד הייצור, המערכות, המתקנים והאביזרים הנכללים במבנה. היזם יהיה רשאי להקדים את מסירת ספרי המתקן ותוכניות העדות לבדיקה, על מנת להימנע מההורדות הצפויות בגין פיגורים במסירה ו/או אי אישור שלמות ותקינות החומר המוגש.

ב. פורמט ההגשה

(1) היזם יגיש את כל החומר לרבות תוכניות, סכמות, קטלוגים, הוראות הפעלת ואחזקה, בשני סוגי פורמטים כדלקמן:

(א) פורמט מודפס ואורגינלים של היצרנים כשהם ערוכים בתיקים מתאימים בעלי כריכה קשה, כמפורט להלן.

(ב) פורמט במדיה מגנטית כאשר השרטוטים הינם בתוכנת שרטוט במהדורה אחידה שתבחר ע"י המשתמש. צרובים על סי.די.רום והקטלוגים וכל החומר המודפס במדיה סרוקה, אף הם ע"ג סי.די.רום.

(2) החומר המודפס, הקטלוגים ותוכניות מודפסות, יוגשו כשהם מתויקים בקלסרים בעלי כריכה פלסטית קשה. הקלסרים יערכו באופן הבא:

- (א) הקלסרים בכל מקצוע יהיו בגוון שונה על פי מפתח גוונים שיאושר.
- (ב) על גב הקלסר יודפס באותיות גדולות הנושא הנכלל בקלסר.
- (ג) על כריכת הקלסר בצידה הפנימי יודבק דף הוראות בטיחות למערכות. הדף יהיו בגוון אדום בהיר.
- (ד) אחד הקלסרים בכל מקצוע יהווה מסטר ובו תיכלל רשימה של כל הקלסרים ותוכן העניינים בהם.
- (ה) בתחילת כל קלסר ימצא דף ובו תוכן הקלסר.
- (ו) כל החומר שיתויק בקלסר יוכנס לתוך שקיות ניילון שקופות. בכל שקית פריט אחד. תוכנית, קטלוג, הוראות הפעלה, הוראת אחזקה. רשימה חלפים וכדומה. על כל שקית תודבק מדבקה ועליה מודפס מס' הפריט המצוי בתוכה ותאור הנושא. המדבקות יתאמו את תוכן העניינים.
- (ז) כל הקלסרים יהיו בעלי ארבע שיניים למניעת קריעת אזור החירור בשקיות.
- (3) כל החומר במדיה המגנטית יאוכסן במכלים מתאימים קשיחים.

ג. פרוט תכולה בספר המתקן

- (1) דפים מקדימים הכוללים הנחיות בטיחות כנדרש לפעולה באותו מתקן. הנחיות הבטיחות יכללו אזהרות והנחיות לשימוש בכלים וחומרים מתאימים, הגדרות בעלי המקצוע המורשים לפעול במתקן וכדומה.
- (2) תוכניות עדות מתאימות למצב בפועל לאחר סיום העבודות. לכל מקצוע בנפרד. התוכניות יכללו מידות מקינים לכל מרכיב מוסתר במערכת. המידות יתייחסו למרכיב קשיח קבוע במנה. התוכניות יכללו את מספרי הציוד המותאמים לדרישות המספור האחיד של המשתמש.
- (3) תוכניות תאום מערכות (סופרפוזיציה) ברצפה, בתקרות ובקירות.
- (4) שרטוטים גיאוגרפיים של כל מערכות הזרימה, חשמל, תקשורת, מים, ניקוז, ביוב, אוורור וכדומה. השרטוטים יכללו את כל תוואי המערכות הגלויות והנסתרות. התוואים יסומנו בתוכניות תוך התייחסות לעצמים קשיחים קבועים בשטח.
- (5) תאור מפורט של מערכות הפיקוד ואופן כיוון. התיאור יכלול סכמות המבהירות את שילוב הפיקוד בציוד ובמערכות המתאימות.
- (6) כרטסת הציוד והפריטים תכלול דף מתאים לכל סוג ציוד עם נתונים טכניים, פיזיים והפעלתיים המתאימים לו. דף הנתונים יכלול את הנתונים הנומינליים המצוינים ע"י היצרן ואת נתוני העבודה בפועל.
- לכל יחידת ציוד יצורף אפיון ודיאגרמת עבודה עם ציון נקודת העבודה בפועל. זכיון ידרש להגיש לאישור היועצים ולאחר מכן גם לאישור המשתמש את הפורמטים השונים לכל ציוד, מתקן ומערכת בהם הוא מתכוון למלא את הנתונים.
- (7) מכלול קטלוגים מפורטים ברמה המקצועית המרבית הקיימת בידי היצרן של אותו ציוד הכוללים הוראות התקנה, הוראות הפעלת ואחזקה, איתור תקלות, הנחיות לשיפוץ המכלולים השונים, תוכניות הרכבה כולל איורים, רשימות חלפים וחומרים.
- (8) רשימת אביזרים המותקנים בכל מערכת, מתקן או ציוד, אשר נבחרו והורכבו ע"י היזם ואשר אינם מהווים חלק אינטגרלי מהמערכת כדוגמת אביזרים בלוחות חשמל, מכשירי ואביזרי בקרה, מגופים ואביזרי צנרת וכדומה.

9) רשימת חלקי חילוף מומלצים לרבות כמויות. הרשימות יכללו הפניה מפורטת לקטלוג המתאים, שמות ספקים ופרטיהם, זמני אספקה ותנאי אספקה.

10) הנחיות הפעלה מפורטות ומותאמות למצבים שונים של המערכת. ההנחיות יכללו הדרכה להפעלת במצבים שונים האפשריים באותה מערכת כדלקמן:

א) פעולה יומיומית של המערכת.

ב) הפעלת המערכת במצבי חירום, לרבות לאחר הפסקת חשמל, הצפה, אש וכדומה.

11) הוראות אחזקה וניקיון לכל חלקי המבנה, המערכות והציוד. כל הוראה תפורט לפעולות יומיות, שבועיות, חודשיות, דו חודשיות, תלת חודשיות, חצי שנתיות, שנתיות ורב שנתיות. במערכות אלקטרו-מכניות כל הוראה תכלול הנחיות למדידות הנדרשות לקיום הוראה, לרבות ציון בסוגריים, של הנתון או הטווח הרצוי. הכוונה לאביזרים שונים במערכת, כדוגמת מפסקים, ברזים, שעונים ומדידים, לרבות הכוונה מתאימה וציון מספריהם בתוכניות לרבות ציון מספרי התוכניות ותרשימי הזרימה המתאימים.

12) הוראות והנחיות לאיתור תקלות ופתרון. ההנחיות יהיו מפורטות ברמת המערכת, המתקן והציוד. הנחיות לגבי מערכות מורכבות הכוללות יחידות ציוד שונות יוכנו ע"י היזם. הנחיות לגבי ציוד בודד יכללו לפחות את הנחיות היצרן כשהן מתורגמות לעברית. הנחיות יתייחסו למצבים שונים בהפעלת המערכת כאמור לעיל.

ד. היזם יגיש את תיקי המבנה והמתקן ותוכניות העדות (להלן – "החומר הטכני") לאישור המשתמש כשהם מעודכנים ומתאימים למצב הקיים בפועל במבנה.

המשתמש והמפקחים מטעמו יבצעו בדיקה ראשונית של החומר הטכני המוגש לאישורם ויעירו הערותיהם העקרוניות לגבי מידת התאמתו של החומר הטכני למצב בפועל. היזם יבדוק את כל החומר הטכני שהגיש, על בסיס ההערות העקרוניות של המפקח, ויתקן כל הנדרש. בתום ביצוע התיקונים יחזיר היזם את החומר למפקחים לבדיקה חוזרת. היה ולמפקחים יהיו הערות חוזרות, על החומר שהוגש לבדיקה, תוטל עלות הבדיקות החוזרות על היזם לפי תעריף שעות עבודה של החשב הכללי. המשתמש יהיה רשאי, במידה ויווכח כי למרות ההתראות אין היזם מגיש את החומר הטכני כנדרש, להטיל את הכנת החומר הטכני על גורם אחר וכל העלויות שיידרשו לביצוע העבודה לרבות איסוף, בדיקה והתאמת החומר לקיים, יוטלו על היזם כאמור לעיל.

ה. אחריות לחומר טכני וספרי מתקן

באחריות היזם לשמור על כל החומר הטכני במתכונתו כפי שאושרה ע"י המשתמש בעת קבלת המבנה והמתקנים. החומר הטכני יועבר בשלמותו למשתמש בתום תקופת החוזה. באם יחסר חומר טכני כלשהו בעת סיום החוזה, יחויב היזם כספית בעלויות השלמת החומר הטכני.

ו. עדכון חומר טכני והשלמתו

המשתמש יהיה רשאי לבדוק את עדכניות התוכניות ותיקי המתקן, במהלך תקופת החוזה, בכל עת. אשור של תוכניות העדות ושל תיקי המתקן לקראת קבלת המבנה ובסוף תקופת הבדק לא יישמש עילה ליזם שלא להציג ואו לעדכן מחדש את כל הנדרש ובכל עת לאורך כל תקופת החוזה.

בכל מקרה בו היזם מחליף חלק או ציוד בשווה-ערך מאושר ואו מבצע שינויים והתאמות במבנה ובמערכות, עליו לעדכן את התוכניות ולצרף את הקטלוגים של יחידות הציוד החדשות ואת הוראות ההפעלה והאחזקה לתיק המתקן המתאים. החומר הטכני יכלול את כל הפרטים הנדרשים בהגדרות בפרק תיעוד מתקנים.

11. תנאים להעסקת עובדים

- 11.1 לצורך ביצוע העבודה, יעסיק היזם עובדים אך רק בהתאם להוראות חוק שירות התעסוקה, תשי"ט 1959- או החוקים והתקנות שיהיו תקפים באותה עת. היזם ישלם שכר עבודה לעובדים שיועסקו על ידו בביצוע העבודה, ויקיים תנאי עבודה, בהתאם לקבוע על ידי האיגוד המייצג את המספר הגדול ביותר של עובדים במדינה באותו ענף עבור עבודה דומה באותו איזור.
- 11.2 היזם מתחייב לשלם בעד עובד שהועסק על ידו בביצוע העבודה מיסים לקרנות ביטוח סוציאלי בשיעור שייקבע לגבי אותו העובד על ידי ארגון העובדים המייצג את המספר הגדול ביותר של עובדים במדינה באותו ענף, עבור עבודה דומה באותו איזור.
- 11.3 היזם מתחייב לבצע את כל חובותיו לביטוח סוציאלי של עובדיו, וכן למלא אחר חוק הביטוח הלאומי [נוסח מאוחד] תשכ"ט 1968- או החוקים והתקנות שיהיו תקפים באותה עת.
- 11.4 היזם מתחייב להבטיח תנאי בטיחות ולנקוט כל אמצעי הזהירות הדרושים למניעת תאונות עבודה, וכן להבטיח תנאים לשמירת בריאות העובדים ורווחתם כנדרש בחוק, ובאין דרישה חוקית, כפי שידרש על ידי נציג המשתמש, כמובנו בחוק ארגון הפיקוח על העבודה, תשי"ד 1954- או החוקים והתקנות שיהיו תקפים באותה עת.
- 11.5 היזם מתחייב כי כל העובדים שיועסקו על ידו בביצוע השירותים יהיו אזרחי ישראל מגיל 18 ומעלה, ובלבד שגילם לא יהא מעל לגיל הפנסיה או מי שהעסקתם אושרה על ידי קצין הבטחון של המשתמש.

12. היערכות לפינוי המבנה בתום תקופת ההתקשרות

- 12.1 היזם מתחייב כי בתום תקופת ההתקשרות 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. התשתיות יעמדו בכל מבחני האיכות המפורטים במסמך זה.
- מבלי לגרוע מכל זכות אחרת של המזמין, יהא המזמין רשאי, במהלך שנת ההפעלה שלפני מועד תום ההתקשרות, לבצע את כל הבדיקות, הביקורות, הבחינות והשמאיות (להלן – "הבדיקות"), כפי שימצא לנכון, על מנת לוודא כי המבנה נמצאים במצב תחזוקתי תקין, כנדרש על פי חוזה זה ויתר מסמכי המכרז.
- 12.2 180 יום לפני תום מועד תקופת החוזה, יתקיים סיור ראשון בכל חלקי החצרות, המבנה, המערכות והמתקנים. בסיור ישתתפו המזמין, המשתמש, היזם ונציגיהם. חובת היזם לסייע למשתמש לסקור את כל חלקי המבנה, המערכות והמתקנים ביסודיות וזאת במשך 10 ימי עבודה מלאים. הבדיקות יתבצעו על ידי מומחים מטעם המשתמש תוך כדי הפעלת והפסקת מתקנים, הצגת פעולתם, הצגת יומני עבודה, פתיחת דלתות וכדומה.
- 12.3 המשתמש יגיש ליזם, תוך שבועיים מעת סיום הסיורים, את הסתייגותיו 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.
- 12.4 הודיע היום היזם למשתמש על השלמת העבודות הנדרשות, יערכו המזמין והיזם סיור משותף נוסף לבדיקת מצב המבנה.
- 12.5 לא מילא היזם אחרי הוראות דר"ח הביקורת כאמור לעיל, ומבלי לגרוע מכל זכות ו/או סעד העומדים למזמין ו/או למשתמש בקשר לכך, יעכב המשתמש את שחרור הערבויות המיועדות לתחזוקה ובנוסף רשאי המשתמש להורות לבצע את העבודה האמורה על ידי זכין אחר או בכל דרך אחרת. ההוצאות האמורות יחולו על היזם, והמשתמש יהיה רשאי לגבות או לנכות את ההוצאות

האמורות בתוספת 17% מכל סכום שיגיע ליזם בכל זמן שהוא, לחלוט את הערבות וכן יהיה המשתמש רשאי לגבותן מהיזם בכל דרך אחרת.

12.6 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.

12.7 הכשרת כח אדם של המשתמש

א. 6 חודשים לפחות לפני מועד תום ההתקשרות או במועד אחר שיקבע המשתמש, יכין היזם, ויתאם עם המשתמש ויקבל את אישורו, תכנית להכשרת אנשי תחזוקה מטעם המשתמש ו/או מי מטעמו לצורך תחזוקת המבנה

ב. לקראת מועד תום ההתקשרות, במועד שיקבע המשתמש, ישולבו אנשי תחזוקה מטעם המשתמש בעבודת היזם ו/או חברת הניהול ותחת פיקוחו. למען הסר ספק מובהר, כי אין בשילובם של אנשי תחזוקה מטעם המשתמש ו/או מי מטעמו כדי לגרוע מאחריותו של היזם על פי מסמכי המכרז.

ג. נציגי היזם יערכו הדרכות עיוניות ומעשיות לנציגי המשתמש בכל הכרוך בתחזוקת המבנה וכן לגבי כל עבודה נוספת שביצע היזם. נציגי היזם יכללו בעלי מקצוע בכל הדיסיפלינות הכלולות במבנה. נושאי ההדרכה ומתכונתה יקבעו על ידי המשתמש. ההדרכה של נציגי המשתמש תהיה במשך עד 200 שעות מלאות. נציגי המשתמש יכללו צוות של עד 5 איש במקצועות שונים. ההדרכה תכלול את המקצועות הטכניים, מערכת הבקרה, מיחשוב התחזוקה, לימוד החומר הכלול בתיקי המתקן ובמערכות הממוחשבות וכדומה.

ד. לאחר מועד תום ההתקשרות יהיה רשאי המשתמש, לפי שיקול דעתו, להעסיק 5 מן העובדים שהעסיק היזם ו/או מי מטעמו במחצית השנה האחרונה שלפני מועד תום ההתקשרות. 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 המשתמש. לא שילם היזם סכומים אלו לעובדים, יהיה רשאים המשתמש ו/או המזמין לשלם חלף היזם ולקזז אותם מכל תשלום שעליו לשלם ליזם.

12.8 מסירת תיעוד

במועד תום ההתקשרות יעביר היזם למזמין או למי שהמזמין יורה עליו את כל מסמכי העבודה שבידו ובידי כל מי מטעמו לרבות ציוד המחשוב ותוכנות האחזקה ותיק השטח המותקנות עליו לרבות כל הנתונים שהוקלדו ו/או הותקנו בהן, כל החומר הטכני, התוכנות, ספרי המתקן וכל מסמך או מידע אחר הקשור למבנה כשהינם מעודכנים למועד זה בצירוף הצהרה כי לא הותיר בידו כל חומר כאמור. 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 או המשתמש.

12.9 הוראות סעיף 12.8 זה 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.

13. 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:

13.1 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.

- 13.2 אספקה ושימוש בציוד מיכני, כלי עבודה, פיגומים, טפסנות, דרכים זמניות וכל ציוד אחר לרבות הוצאות הרכבתם, החזקתם במבנה פירוקם וסילוקם בסיום העבודה.
- 13.3 הובלת כל החומרים שסופקו על ידי היזם או על ידי המשתמש, המוצרים והציוד האחר למבנה, החזרתם, ובכלל זה העמסתם ופריקתם וכן הסעת עובדים לאתר העבודה וממנו.
- 13.4 אחסנת חומרים וציוד ושמירתם, וכן שמירה על חלקי עבודות שנסתיימו, אחזקתם והגנה עליהם.
- 13.5 בדיקות ע"י גורמים מוסמכים.
- 13.6 ניקוי המבנה וסילוק פסולת ועודפים ממנו כולל תיקון נזקים פגמים במבנה והחזרת המצב לקדמותו.
- 13.7 דמי הביטוח למיניהם, מיסים לקרנות ביטוח והטבות סוציאליות, מס קניה, מכס, בלו, מיסים, אגרות והיטלים מכל מן וסוג שהוא.
- 13.8 כל ההוצאות והנזקים של היזם בקשר עם מילוי התחייבויותיו על פי ההסכם.
- 13.9 רווחי היזם.
- 13.10 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.

13.11 החלפת עובדים

היזם יוודא כי עובדיו לא יוחלפו לעיתים תכופות. היזם ישתתף בעלויות הבדיקות הביטחוניות והלימוד של עובדים מוחלפים בגובה של 500 ש"ח לעובד ניקיון שהתחלף לפני תום 9 חודשים לעבודתו, בעלות של 2,000 ש"ח לעובד אחזקה או מוקד תקלות שהתחלף לפני תום 12 חודשים לעבודתו ובעלות של 3,000 ש"ח לכל עובד מנהלה כדוגמת אחראי האחזקה, מפקח ניקיון ראשי וכדומה שהתחלפו לפני תום 18 חודשים לעבודתם. האמור לעיל נכון גם כאשר העובד אינו מתאים ויוחלף עקב דרישה של המשתמש. התשלומים המפורטים לעיל יועברו לידי המזמין במקביל להעברת שמות העובדים לבדיקה ואישור ביטחוני.

14. הורדות

- גג. בכל מקרה של אי ביצוע התחייבות כלשהיא של היזם במלואה, או בחלקה, וואו ביצוע לקוי, יהיה המשתמש רשאי להפחית מהתשלום החודשי המשולם ליזם בגין שירותי התחזוקה כמפורט בהמשך. במקרים שאינם מוזכרים במפורש בסעיפים שלהלן, יוריד המשתמש מהתשלומים ליזם על פי שיקול דעתו ובדומה למקרים המוזכרים בסעיף זה.
- כד. בכל מקרה בו נגרם על ידי היזם נזק, יורד מהתשלום ליזם ערך הנזק. כנזק יחשבו גם הוצאות חשמל, מים ודלק שנגרמו עקב פעולה מיותרת וואו לא יעילה של ציוד, תשלום קנסות בגין צריכת חשמל בלתי יעילה המתבטאת בכופל הספק נמוך, שיא ביקוש גבוה וכדומה.
- כה. ההחלטה לגבי טיב הביצוע, ביצוע חלקי של העבודה, או ביצוע לקוי של העבודה, נתונה בידי המשתמש.
- כו. אין סעיפי ההורדות המפורטים להלן כוללים את כל האפשרויות של אי ביצוע עבודה או ביצוע חלקי. המשתמש ינהג על פי שיקול דעתו בכל מקרה של אי קיום תנאי החוזה במלואם.
- כז. מובהר כי גביית הפיצוי המוסכם, אינה מונעת מהמזמין לגבות מאת היזם, בנוסף להם, גם פיצויים בגין הנזקים ווהוצאות שנגרמו לו בפועל.

כח. הסכומים המצויינים להלן הורדות בגין הפרות, יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן (כאשר מדד הבסיס יהיה "מדד הבסיס" בהסכם ההקמה), ויתווסף עליהם מע"מ.

כט. להלן פרוט 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 מהאזור בטבלה יחייב בהורדה כפולה לאותו שטח או ציוד:

מס'	הנושא	אופי ההפרה	זמן ההפרה	ערך ההורדה לכל תקופת זמן בש"ח לכל
1.	אי הופעת עובדים קבועים	אחראי אחזקה	יום	1,000
		מפקח ניקיון	יום	600
		כל עובד מקצועי	יום	500
		עובד ניקיון	יום	350
2.	אי הענות לתיקון מפגע או תקלה נוספת	מפגע או תקלה בהולים	15 דקות	150
		מפגע או תקלה דחופים	שעתיים	400
		מפגע או תקלה בדחיפות בינונית	6 שעות	600
		מפגע או תקלה לא דחופים	2 ימים	1,000
		ביצוע עבודה נוספת בתשלום שערך עד 5,000 ש"ח	2 ימים	500
3.	אי ביצוע אחזקה מונעת	ביצוע עבודה נוספת בתשלום שערך עולה על 5,000 ש"ח	5 ימים	500
		אי ביצוע סבב יומי	יום	2,000
		אי ביצוע טיפול שבועי (לכל ציוד)	4 ימים	1,000
		אי ביצוע טיפול חודשי (לכל ציוד)	5 ימים	1,500
		אי ביצוע טיפול תלת חודשי (לכל ציוד)	10 ימים	1,000
		אי ביצוע טיפול חצי שנתי (לכל ציוד)	10 ימים	1,500
		אי ביצוע טיפול שנתי (לכל ציוד)	5 ימים	2,000
		אי הקמת בסיס נתונים למוקד ממוחשב	30 יום	2,500
		אי הקמת תיק שטח ממוחשב	30 יום	2,000
		אי תפעול מוקד ממוחשב	יום	600
4.	אי ביצוע פעולות ניהול	אי ביצוע פעולה יומית	מייד	500
		אי ביצוע פעולה שבועית	2 ימים	500
		אי ביצוע פעולה חודשית	3 ימים	1,000
		אי ביצוע פעולה תלת חודשית	4 ימים	1,200
		אי ביצוע פעולה חצי שנתית	5 ימים	1,500
		אי ביצוע פעולה שנתית	10 ימים	2,000
		אי ניקוי קירות מסך	10 ימים	1,500
		אי ביצוע פעולות שבועיות	3 ימים	500
		אי ביצוע פעולות חודשיות	5 ימים	500
5.	אי ביצוע פעולות גינון	אי ביצוע פעולות תלת חודשיות	5 ימים	1,000
		אי ביצוע פעולות שנתיות	10 ימים	1,000
		אי אספקת חשמל ללשכת שופט	4 שעות	500
6.	אי אספקת חשמל לאולם משפט	אי אספקת חשמל לאולם משפט	4 שעות	1,000
		אי אספקת חשמל לחדר משרד	4 שעות	500
7.	אי אספקת חשמל ללובי	אי אספקת חשמל ללובי	4 שעות	1,000
		אי אספקת חשמל למחסן	4 שעות	400
8.	אי אספקת מיזוג משפט	אי אספקת מיזוג לאולם משפט	4 שעות	1,000
		אי אספקת מיזוג לחדר משרד	6 שעות	500
9.	אי אספקת מיזוג ללובי	אי אספקת מיזוג ללובי	6 שעות	1,000
		אי אספקת מים לתא שירותים	6 שעות	500
10.	אי אספקת מים לתא שירותים	6 שעות	500	

מס'	הנושא	אופי ההפרה	זמן ההפרה	ערך ההורדה בש"ח לכל תקופת זמן
16.		אי אספקת מים לקפיטריה	6 שעות	1,500
17.	שימוש בחומרים	שימוש בחומרים לאחזקה שלא אושרו	כל שימוש	1,000
		שימוש בנייר טואלט וואו מגבות ידיים וואו סבון נוזלי וואו חומרי ריח וואו חומרי ניקיון שלא אושרו – כל חומר בנפרד	יום	1,500
18.		אי אספקת חומרים לשירותים ומטבחונים (כל אזור שירותים וכל סוג חומר בנפרד)	יום	1,000
19.		אי אספקת חומרים לשירותים בלשכות (כל לשכה בנפרד)	יום	200
20. 21. 22. 23.	העסקת עובדים	העסקת עובד ללא אישור קב"ט	יום	5,000
		אי תשלום שכר מינימום (לכל עובד)	חודש	5,000
		תשלום שכר מופחת מהמוגדר בחוזה לעובד מקצועי (לכל עובד)	חודש	7,000
		אי תשלום תנאים סוציאליים כחוק (לכל עובד)	חודש	3,000
24.				

15. פיקוח

15.1 נציג המשתמש רשאי לבדוק את השירותים כולם או חלקם ולהשגיח על ביצועם וכן לבדוק את טיב החומרים שמשמשים בהם, איכות הציוד שמשמשים בו וטיב המלאכה הנעשית על ידי היזם בביצוע השירותים. כן רשאי הוא לבדוק אם הקבלן מבצע כהלכה את הוראות ההסכם, את הוראות היצרן וואו הספק, את הוראות מנהל הבית ואת הוראותיו - הוא. לנציג המשתמש 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.

15.2 היזם ישתף פעולה באופן מלא, יאפשר ויעזור לנציג המשתמש, 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, מכונות וציוד כלשהם לביצוע ההסכם וכן ימציא היזם כל מידע שיתבקש להמציא. בכלל זה יאפשר היזם למשתמש לעיין בכל מסמך, תוכנית, אישור, קבלה, חשבונית וכיו"ב וכל מידע ונתון אחרים הנוגעים לשרותי התחזוקה לפי דרישת המשתמש.

בכל מקרה אשר בו, לשיקול דעתו הבלעדי של נציג המשתמש, המבנה או כל חלק מהם אינם מופעלים בהתאם להוראות המפורטות בנספח זה ו/או ביתר מסמכי המכרז, או שלא לפי דרישת המשתמש, יהיה רשאי נציג המשתמש להודיע על כך ליזם, והיזם ינקוט מיידית בכל הפעולות הנדרשות על מנת לקיים את הוראות מסמכי המכרז ו/או המשתמש. אין באמור כדי לגרוע מכל הסעדים העומדים לרשות המזמין ו/או המשתמש על פי החוזה ו/או כל דין.

מבלי לגרוע מכל סעד לו זכאי המזמין ו/או המשתמש על פי החוזה וכל דין, במקרה בו לא תיקן היזם את כל הטעון תיקון, לפי שיקול דעתו המוחלט של נציג המשתמש, רשאי המזמין ו/או המשתמש 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 המשתמש, יראו בכך הפרה של החוזה מצד היזם והמשתמש יהא זכאי לכל התרופות הנובעות מכך, על פי מסמכי המכרז ו/או על פי כל דין.

15.3 אין לראות בזכות הפיקוח שניתנה לנציג המשתמש 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 המשתמש לגבי כל צד שלישי אחר, והן מבחינת אחריות היזם לאופן ביצוע התחייבויותיו כלפי המשתמש ולתוצאות הביצוע.

15.4 מובהר, כי אין בזכויות כאמור ו/או במתן הוראות ליזם על-ידי המשתמש, נציג המשתמש או מי מטעם, כדי להטיל אחריות כלשהי על המזמין ו/או המשתמש ו/או כדי לגרוע מאחריות היזם על פי מסמכי המכרז ו/או על פי כל דין.

15.5 נציג המשתמש יהא רשאי לדרוש מהיזם, בכל עת, ולפי שיקול דעתו הבלעדי את החלפתו של עובד מעובדיו של היזם, והיזם מתחייב למלא אחר דרישות נציג המשתמש ללא שיהוי.

נספח ד' 5 (ב) – ניקיון

1. ריכוז מטלות היזם

היזם יפעיל במבנה השונים צוותי יום וצוותי אחה"צ במספרים שלא יפחתו מצוותי המינימום שהוגדרו וכן צוותי תגבור כנדרש על מנת למלא את המשימות היומיות והתקופתיות הנדרשות. העבודות שיתבצעו על ידי צוותי העובדים של היזם, בחצרות ובבנינים יכללו בין היתר:

- א. בצוע עבודות ניקיון יומיומיות שוטפות לפני ובמהלך כל שעות הפעילות של בתי המשפט, יתבצעו ע"י צוותי יום קבועים ובתוספת כח אדם לגיבוי ככל הנדרש לעמידה במשימות.
 - ב. פנוי וניקוי מפגעים המסכנים את הציבור - יבוצעו בעדיפות ראשונה על ידי צוותי היום. **מרבית עובדי צוותים אלה יופעלו באזורים קבועים בבנינים, כפי שיוגדרו להם ע"י המנהל.**
 - ג. בצוע עבודות יומיות קבועות אחרי יום העבודה, (חלק מהעבודה יתבצע בשעות חופפות לגמר פעולות צוות יום), יתבצעו על ידי צוותי אחה"צ.
 - ד. עבודות ניקיון תקופתיות - שבועיות, חודשיות, חצי שנתיות ושנתיות והדברת מזיקים תקופתית, יתבצעו על ידי צוותי תגבור.
 - ה. אספקת כח אדם לצורך ביצוע משימות מיוחדות כדוגמת סידור וניקיון לארועים מיוחדים הנערכים בבתי המשפט, יתבצעו על פי דרישת המנהל ובתשלום נפרד על פי סעיפי כתב הכמויות.
 - ו. אספקה של כל כלי העבודה הנדרשים לביצוע העבודות, לרבות כלים ידניים ומכניים.
 - ז. אספקה של כל החומרים הנדרשים לביצוע עבודות הניקיון וההדברה ואחריות לטיב החומרים ולהתאמתם למבנה ולציוד, למניעת נזקים.
 - ח. אספקה של כל החומרים המתכלים כדוגמת נייר טואלט, סבון נוזלי לידיים, חומרי ריח, חומרי חטוי, מגבות נייר וכדומה. החומרים המתכלים יהיו מסוג ואיכות מעולה, זהים ואו שווי ערך למפורט בהמשך, שיאושרו על ידי המנהל ויותאמו למתקנים המצויים בבנין.
- אזהרה: היזם יסמן באופן ברור ויקפיד להשתמש בכלי עבודה, סמרטוטים ומטליות נפרדים ובצבע שונה לצורך ניקוי אזורים כללים ושרותים ולצורך ניקוי אזורים בהם מעובד או מוגש מזון.**

2. תוכנית עבודה

פעולות הניקיון ותדירות ביצוען המתוארות בפרק זה, תבוצענה לאחר אישורו של המנהל. היזם יפעל גם על פי המצב בפועל, כמו לדוגמה במקרים בהם קיים עומס גדול של קהל ועליו לשמור על נקיון חלקי החצרות והבנין, יהיה רשאי לבצע פעולות בתכיפות גדולה יותר מאשר הנדרש בתוכנית, אך בשום מקרה לא בתכיפות נמוכה יותר.

בסמכותו של היזם להחליט איזה ציוד ידני ואו מכני יפעיל לצורך ביצוע העבודות ובאיזה חומרים ישתמש, ובלבד שיסיים עבודתו בזמן וללא גרימת נזקים ואו מטרדים מיותרים.

2.1 פירוט עבודה צוותי יום (בכל בית משפט בנפרד)

2.1.1 עבודות לפני שעות הפעילות (7:00 עד 8:30)

- א. ריקון פחי האשפה מהרחבות והמעברים שמסביב למבנה ובמידה ושייכים למבנה.
- ב. איסוף פסולת גסה, טאטוא והסרת כתמים מהרחבות, המעברים והחניונים, מסביב למבנה ועד לגבולות המגרש.
- ג. ניקוי דלתות וחזיתות זכוכית מלכלוך וכתמים.
- ד. ניקוי, שטיפת והברקת רחבות הכניסה והאולם הגדול, לרבות ריצפה וריהוט.
- ה. ניקוי תאי המעליות מלכלוך וכתמים.

- ו. ניקוי תאי שירותים.
- ז. ניקוי פחי אשפה בתוך הבנין וניקוי מאפשרות באזורי העישון.

2.1.2 פרוט עבודות שוטפות במשך היום (8:30 עד 16:00)

- א. היענות בעדיפות ראשונה לקריאות להסרת מפגעים ומטרדים היגייניים, הסרת לכלוך סביבתי, ניקוי חומרים שנשפכו, השלמת חומרים מתכלים וכדומה, בכל שטחי האתר, שיפנו ממוקד האחזקה או מהמנהל.
- ב. טאטוא הרחבות והמעברים, איסוף פסולת גסה והסרת דביקים פעם ביום ולא יאוחר מהשעה 12:00.
- ג. ריקון פחי אשפה ומאפרות בכל השטחים הציבוריים בבנין והחצרות, פעמיים ביום ולא יאוחר מהשעה 14:00. במשרדים פעם ביום בצהרים.
- ד. ניקוי ריצפת המעליות וריקון מאפרות כל שעה. אחת ליום ניקוי יסודי.
- ה. ניקוי יזום, אחת לשעה, של תאי השרותים לרבות אסלות, ריצפה, שיש, כיורים, משתנות, מראות וכדומה והשלמת חומרים מתכלים חסרים.
- ו. ניקוי דלתות ראשיות וחזיתות זכוכית בקומת קרקע עד לגובה 2.5 מטר - בצהרים.
- ז. ניקוי חדר זבל אחת ליום.
- ח. שטיפת חדרי מדרגות אחת ליום ולפי הצורך פעמיים ביום.
- ט. איסוף פסולת גסה בחניונים אחת ליום.
- י. ניקוי רצפת הקפיטריה פעמיים ביום.
- יא. ניקוי מערכת חדרי השב"ס ותאי המעצר פעמיים ביום בתאום עם אנשי השב"ס.
- יב. ניקוי יזום של לפחות שלוש פעמיים ביום בכל המטבחונים ופינות הכנת משקאות.
- יג. ניקוי יסודי של חדרים ושטחים, כמפורט בסעיף 2.2 ב' להלן, בהם אין אישור לביצוע הניקוי בשעות בהן אין נוכחות בחדר.

2.2 פרוט עבודות צוות אח"צ (16:00 עד 20:00 או עד 22:00 ולפי הצורך אחרי שעות הפעילות)

כל הפעולות הינן יומיומיות

א. חיפויי ריצפה וקירות

- (1) שאיבת אבק והסרת כתמים משטיחים, בכל שטחי השטיחים (אחת ליומיים).
- (2) איסוף פסולת וריקון פחים מכל השטחים.
- (3) שטיפה יסודית של רצפות שיש ברחבות הכניסה והאולמות.
- (4) שטיפת כל חדרי המדרגות, ריצפה וצפוי קירות.
- (5) ניקוי יבש ובמטלית לחה והסרת כתמים מדלתות עץ ומתכת למיניהן לרבות הפירזול.
- (6) ניקוי מאבק והסרת כתמים מחלונות ומסגרות משני צידיהם.
- (7) ניקוי יסודי בשואב אבק (פעמיים בשבוע) של אבן מסותתת ברצפה.

ב. פנים החדרים

- (1) איסוף וריקון פסולת מפחי אשפה לרבות החלפת שקיות הניילון וניקויים במטלית לחה.
- (2) הורקת פסולת ממאפרות וניקויים במטלית לחה.
- (3) הסרת אבק וניקוי במטלית לחה של כל הריהוט, ציוד משרדי ותקשורת מצידם החיצוני ועד לגובה של שני מטר. (מקלדות מחשבים ינוקו רק ע"י עובד מיומן)
- (4) ניקוי יסודי של חדרי שירותים פרטיים והשלמת חומרים מתכלים.
- (5) שאיבת אבק משטיחים (פעמיים בשבוע). שאיבת אבק משטיחים באולמות המשפט, במדורים, בחדרי מתמחים, במנהלה ובמסדרונות, תתבצע אחת ליום.

ג. שירותים, מקלחות ומלתחות

- (1) מירוק וצחצוח של כל תאי השירותים, המקלחות והמלתחות לרבות ריצפה, קירות ומחיצות, דלתות ופירזול, אסלות, משתנות, כיורים, אביזרי צנרת וברזים, מראות וכדומה.
- (2) השלמת חומרים מתכלים כדוגמת נייר טואלט, מגבות נייר, רשתות למשתנות, חומרי סבון, חומרי ריח וכדומה.

ד. כללי

- 1) ניקוי ומרוק המעליות על כל תכולת התא, פנים וחוץ, למעט תקרת התאים.
- 2) ניקוי ריהוט כללי באולמות, רחבות ומסדרונות.
- 3) ניקוי לכלוך גס בחניון וריקון פחי אשפה.

2.3 פירוט עבודה - תקופתית

2.3.1 ניקיון שבועי (בנוסף לניקיון יומי)

- א. שטיפת הרחבות והמעברים מסביב לבנין.
- ב. הסרת כתמים ממעקות ומסגרות.
- ג. הסרת קורי עכביש גלויים ולכלוך בפינות.
- ד. ניקוי מסגרות תמונות במטלית לחה.
- ה. ניקוי יסודי של ריהוט שטחים ציבוריים ודלפקים.
- ו. שאיבת אבק מוילונות וצלונים בכל השטחים.
- ז. ניקוי חלונות בכל המבנה משני הצדדים.
- ח. ניקוי תקרת תאי המעליות.
- ט. ניקוי יסודי של השירותים.
- י. ניקוי יסודי של מטבחונים ופינות הכנת משקאות לרבות מקררים מצידם הפנימי.
- יא. ניקוי שלטים ותמרורים.
- יב. טאטוא ריצפת החניון.
- יג. ניקוי יסודי של הרחבה החיצונית.

2.3.2 ניקיון חודשי (בנוסף לניקיון יומי ושבועי)

- א. ניקיון יסודי של פנים המבנה תוך הקפדה על ניקוי ושאובה בפינות ומתחת לרהיטים.
- ב. ניקיון יסודי של חצרות, סביב עמודים ופינות, מעקות חיצוניים, ריהוט חיצוני וכדומה.
- ג. ניקוי אבק יסודי והסרת קורי עכביש של המבנה על כל חלקיו.
- ד. סריקה ופנוי פסולת מחדרי מכונות, חשמל, ארונות חשמל ומארונות כבוי אש.
- ה. ניקוי יסודי של חלונות בקומת הקרקע ובחדרים.
- ו. ניקוי מפזרי אויר של מערכות מיזוג אויר וכיסויי נורות.
- ז. ניקוי אבק מתמונות ומחפצי אומנות.
- ח. ניקוי אבק ושאובה אבק מריהוט מרופד.
- ט. שטיפה יסודית של המעברים והרחבות החיצוניות.
- י. ניקוי יסודי של כל אלמנטי הזכוכית בבנין משני צידיהם. (חלונות בקירות מסך שאינם ניתנים לפתיחה וניקוי מבפנים, ינוקו אחת לשלושה חודשים).

2.3.3 ניקיון חצי שנתי (בנוסף לניקיון יומי, שבועי וחודשי)

- א. ניקוי יסודי של חדרי מכונות, גלריות, פירים וטונלים למערכות.
- ב. שטיפה יסודית של ריצפת החניון, קירותיו ואביזריו.
- ג. ניקוי יסודי של כל הגגות והמרזבים ושטיפה של גגות אור שקופים.
- ד. ניקוי וקירצוף של כל הקירות המצופים בשיש ואבן לסוגיה.
- ה. ניקוי של תקרות אור שקופות מצידן הפנימי (התחתון).
- ו. שאיבת אבק יסודית משטיחים ושטיפתם בשמפו.
- ז. שטיפה יסודית של גגות מרוצפים.
- ח. קרצוף ומריחת וקס לכל משטחי השיש. (אחת לשלושה חודשים).
- ט. ניקוי קירות מסך חיצוניים.

2.3.4 ניקיון שנתי (בנוסף לניקיון יומי, שבועי, חודשי וחצי שנתי)

ביצוע כל הפעולות השנתיות יתבצע עקב מורכבותן, בעיקר בפגרות עובדי בית המשפט. הפעולות יתבצעו, לפי דרישת המנהל, בנוכחות אנשי בטחון. פרוט העבודות כדלקמן:

- א. ניקוי אבק ושאיבה יסודית בכל חלקי המבנה והריהוט, לרבות מדפים, תיקיות, ספריות, לרבות פינויין והחזרתן ומאחורי רהיטים ככל שניתן להזיזם ולהגיע מאחוריהם.
- ב. ניקוי פנים ארונות לרבות פנוי תכולתם, שאיבת אבק מהתכולה, והחזרת התכולה למקום.
- ג. נקוי תקרות אקוסטיות.
- ד. בצוע כל פעולות ההדברה הנחוצות לחצרות ולמבנה.
היזם ידרש לבצע בין בעצמו ובין באמצעות קבלן משנה המחזיק ברשיונות המתאימים ועומד בתנאי הסף. עבודות היזם יכללו:
- ביצוע עבודות הדברה ככל הנדרש למניעת מפגעי מזיקים למיניהם, אך לא פחות מפעולת הדברה יסודית אחת בשנה.
- לכידת והרחקת מזיקים מכל מין וסוג לרבות נחשים, עכברים, חתולים וכל חיה בלתי רצויה. עבודת ההרחקה תתבצע תוך שעה מעת מסירת ההודעה. יכולת היזם להענות לדרישה זו מהווה תנאי יסודי בהתקשרות.
ה. ניקוי יבשוכביסת וילונות.
ו. ניקוי קירות מסך פנימיים למלוא גובהם.

נספח ד' 5 (ג) - גינון

1. כללי

הזכיון יהיה אחראי לתחזוקה של כל הגינון החיצוני והפנימי לרבות מערכות השקיה.

2. עבודה וחומרים

- א. כל העבודה הנדרשת לביצוע המטלות המוגדרות לכל שטחי הצמחיה החיצונית והפנימית ולרבות מעברים ושבילים, תהיה באחריות היזם ועל חשבונו. המפרט מציין את שטחי הצמחיה מצד אחד ואת תכיפות וסוג הטיפולים הנדרשים מצד שני. היזם יהיה אחראי לכך שעובדיו לא יגרמו לנזקים במהלך עבודתם.
- ב. כל החומרים הדרושים לתחזוקה מקצועית כגון: זבלים אורגניים וכימיים, אדמה חקלאית נקיה לכיסוי מדשאות, חומרי הדברה לעשביה וחומרים להדברת מחלות ומזיקים יסופקו על ידי היזם ועל חשבונו.
- ג. כל החלקים והאביזרים כגון: תמוכות לעצים צעירים, חלקי חילוף לרשתות השקיה ולראשי בקרה, תיקון פגמים ונזילות ברשתות וכל יתר החומרים והמוצרים הדרושים לתחזוקה נאותה יסופקו על ידי היזם ועל חשבונו.
- ד. כל החלפת הצמחים שלא נקלטו או מתו במהלך ההסכם תהיה על חשבון היזם.
- ה. היזם יכשיר לעצמו שטח בו יוכל לאחסן את כלי עבודתו, ציוד עזר וחלקים.

3. תוכנית עבודה

א. פעולות שבועיות

1. ניקוי שבילים, שלכת ולכלוך אחר.
2. ניקוי פחי אשפה יתבצע בנוסף לניקוי היומי של עובדי הנקיון.
3. כיסוי דשאים.
4. בדיקת מערכות השקיה.
5. גיזום חריגים בצמחיה פנימית.
6. גיזום חריגים בצמחיה חיצונית.
7. ביקורת עין לגילוי מחלות ומזיקים.
8. סילוק הפסולת אל מחוץ לאתר.

ב. תחזוקת צמחי פנים ופרחים.

פרחים ייגזמו פעם בשנה בעונת החורף, דיזומים קייציים להורדת תפרחות ייעשו באופן קבוע במשך כל השנה. זיבול דישון ועיבוד הקרקע כמתואר בסעיפים קודמים, טפול במחלות ומזיקים, הכל להבטחת תחזוקה ברמה נאותה.

ה ש ק י ה .4

מועדי השקיה כדלקמן:

1. מדשאה, פעם בשלושה שבועות.
2. שיחים צרכני מים, פעם בשלושה שבועות.
3. שיחים חסכני מים, ארבע פעמים בשנה.