

מכרז 27/2026: רכישת שירותי אחזקת מבנים באתרי מערכת בתי המשפט

מדינת ישראל - מערכת בתי המשפט | אגף תכנון, מדיניות ואסטרטגיה

המצגת מציגה את הוקטורים הכללים של המכרז בלבד,
וחידוד לנושאים מסוימים.
עליכם לוודא שהינכם עומדים בכלל התנאים
כמפורט במרכז

יובהר כי המידע במצגת אינו תחליף למידע בחוברת המכרז. במקרה של סתירה חוברת המכרז היא הקובעת.



אנשי קשר - מנהלי הבית



מחוז	שם	נייד	מייל
מרכז	אמרי מלמד	0522427087	imrim@court.gov.il
תל אביב	איגור קוסטיאקובסקי	0506255598	igorko@court.gov.il
ירושלים	יניב בואי	0545811164	yanivb@court.gov.il
דרום	אליהו כהן	050 6256722	elie@court.gov.il
צפון	דוד בן פורת	050 6255213	davidbe@court.gov.il
חיפה	דני קיסלנסקי	050 6256415	kidan@court.gov.il



ניתן ליצור קשר לטובת תיאום סיורים
בבתי המשפט במחוזות השונים

לוחות הזמנים הקבועים במכרז



**אין מניעה לבצע סיור טרם ההצעה -
בתיאום עם מנהלי הבית בשטח**

תנאי סף מקצועיים

המציע עומד בתנאים המפורטים להלן (כמפורט בהרתבה בגוף המכרז):



3. מחזור כספי

למציע מחזור כספי שנתי לפחות בסך של 2,500,000 ₪ לפחות, הנובע ממתן שירותים הנדרשים עפ"י מכרז זה (יש לצרף אישור מרואה חשבון על היקף המחזור הכספי).



1. ניסיון

על המציע להיות בעל ניסיון מוכח בביצוע עבודות אחזקה ב- 3 שנים האחרונות (באופן רציף), וכן ניסיון במתן שירות מחזוקה מערכת מיזוג אוויר בהספק של 250 טון קירור לפחות לכל לקוח (שני לקוחות לפחות).



4. תקן איכות

למציע יש אישור בתוקף למערכת ניהול איכות ISO 9001 לצורך הוכחת עמידה בתנאי סף זה, יצרף המציע את תעודת התקן.

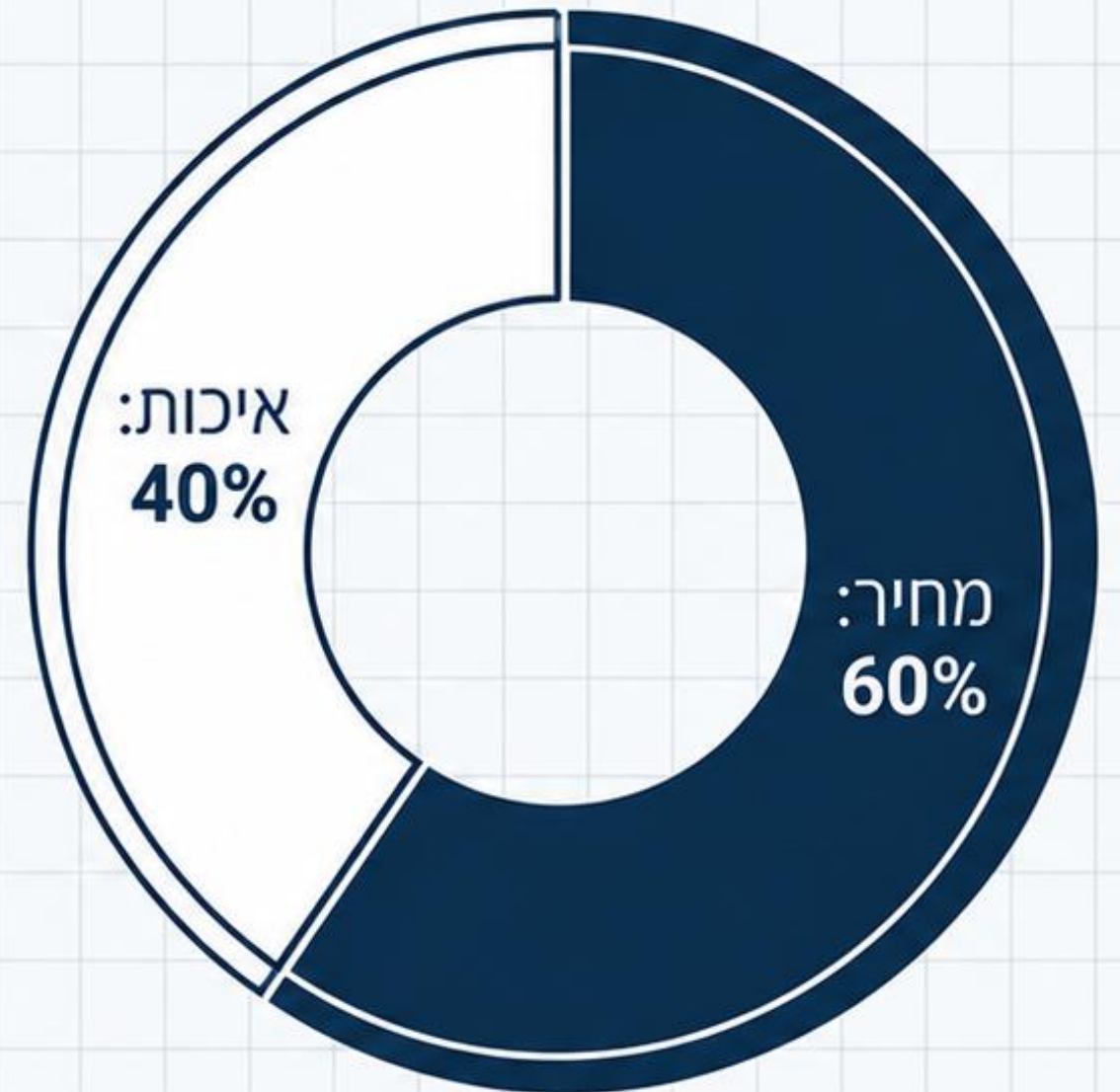
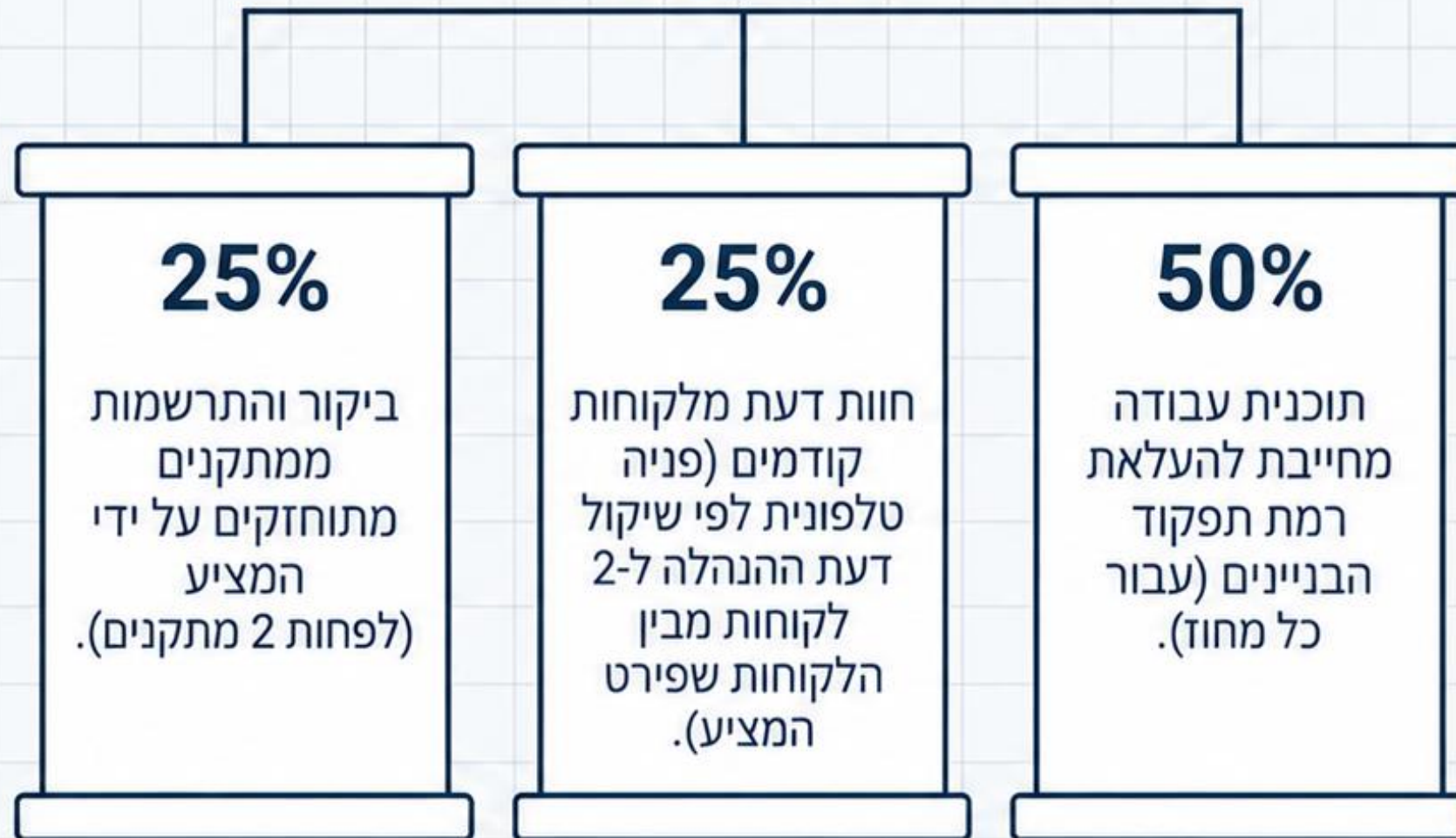


2. סיווג לפי חוק רישום קבלנים

המציע הינו בעל סיווג לתחום עבודות החשמל ברמה של לפחות א' 2 של מיזוג אוויר ברמה של לפחות ב' 1 על פי סיווג חוק רישום קבלנים.

אמות מידה לניקוד ההצעות

מדדי איכות



ציון איכות מזערי כתנאי לבדיקת הצעת המחיר:
יעברו לשלב בדיקת הצעת המחיר רק הצעות שציון האיכות שלהם גבוה מ- 60.

תוכנית עבודה מחייבת - דרישות



1. תקופת התוכנית

חובה להגיש התייחסות למספר מקצועות בנייה עבור תקופת ההתקשרות הראשונה (שנתיים) וכן כל אחת משנות האופציה (4 שנים נוספות).

2. תכולה קונקרטית

פירוט הפעולות והשיפורים בכל שנת התקשרות עבור: שלד הבניין, מעטפת פנים וחוץ, ומערכות (חשמל, מים, מיזוג אוויר ועוד).

3. תקצוב וניקוד

יש לציין אחוז (%) מערך הצעת המחיר שיוקצה למימוש התוכנית. הציון המרבי בגין רכיב זה הוא 100 נקודות. הניקוד נקבע בהתאם להיקף ההתייחסות ושיעור התקציב.



הערה חשובה: תוכנית העבודה מגלמת בתוכה חלק מציון האיכות (50%) והזוכה מחוייב למימוש בסיום תקופת ההתקשרות הראשונה ועבור כל אחת מתקופות האופציה.

שאלות הבהרה בנוגע למכרז

- את השאלות ניתן לשלוח עד למועד האחרון שנקבע להגשת שאלות הבהרה. במידה ויועברו שאלות לאחר המועד האחרון- המזמין אינו מחויב במענה.

- ניתן להגיש שאלות הבהרה במערכת יהל"ם או דרך הדואר האלקטרוני-
ilanity@court.gov.il

- השאלות יועברו על גבי קובץ **WORD** או **EXCEL**, בטבלה מסודרת ולא בעל פה.

- במידה ויש מספר שאלות הנוגעות לאותו הסעיף- יש לפרט כל אחת מהן בשורה נפרדת.

- המזמין רשאי לאפשר סבבים נוספים של שאלות הבהרה וזאת בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

← השאלות והמענה להן מהוות חלק מהדרישות במכרז.





פירוט אודות מתקני בתי המשפט לפי מחוזות

מחוז	שם המתקן	סיווג המבנה	כתובת/מיקום	גיל המבנה	שטח בנוי	מורכבות תחזוקה	הערות
חיפה	היכל המשפט חיפה	מחוזי + שלום	חיפה	22 שנה (2003)	55,916 מ"ר	גבוהה מאוד	81 אולמות, 96 לשכות, מערכות רבות, חניונים
	בית משפט השלום עכו	שלום	עכו	כ-31 שנה	4,000 מ"ר	בינונית	3 קומות, 54 חניות
צפון	היכל המשפט נוף הגליל-נצרת	מחוזי + שלום	נוף הגליל	לא צוין	26,000 מ"ר	גבוהה מאוד	מתחם גדול עם הפרדת תנועות
	בית משפט בית שאן	שלום	בית שאן	כ-30 שנה	200 מ"ר	נמוכה	תחזוקה מונעת, ללא ליקויים מהותיים
	בית משפט מסעדה	שלום	מסעדה	מעל 60 שנה	200 מ"ר	נמוכה	פעילות אחת לשבועיים בלבד
	עפולה	שלום	עפולה	כ-40 שנה	320	בנונית	ייסגר במהלך שנת 2028
מרכז	בית משפט השלום כפר סבא	שלום	טשרניחובסקי 4	43 שנה	1,350 מ"ר	בינונית	נסגר, לא חלק מהמכרז
	בית משפט השלום נתניה	שלום	מול קניון השרון	43 שנה	4,300 מ"ר	גבוהה	7 קומות + מרתף
	בית משפט השלום רמלה	שלום (פלילי, אזרחי, נוער, מקומיים)	רמלה	34 שנה	3,300 מ"ר	גבוהה	יתכן ובית המשפט יפונה במהלך תקופת ההתקשרות/הפעלת אופציה
	פתח תקווה	שלום	פ"ת בזל	21	12959	גבוהה	יצורף בתחילת שנת 2028
	בית משפט השלום רחובות	שלום	רחובות	58 שנה	1,500 מ"ר	בינונית	מבנה ותיק



פירוט אודות מתקני בתי המשפט לפי מחוזות

מחוז	שם המתקן	סיווג המבנה	כתובת/מיקום	גיל המבנה	שטח בנוי	מורכבות תחזוקה	הערות
דרום	היכל המשפט באר שבע	מחוזי + שלום + בית הדין לעבודה + מקומיים	התקווה 5, באר שבע	25 שנה	לא צוין	גבוהה מאוד	15 קומות, 2 מגדלים
	בית משפט השלום אשדוד	שלום	מורדי הגטאות, אשדוד	מבנה מ-1976 + אגף 2012	3,500 מ"ר	בינונית-גבוהה	מבנה משולב ישן/חדש
	בית משפט השלום אילת	שלום	מרכז אילת	כ-30 שנה	4,467 מ"ר	בינונית	כולל חניון תת-קרקעי
	בית משפט השלום דימונה	שלום	דימונה	כ-49 שנה	250 מ"ר	נמוכה-בינונית	שופץ ב-2008
תל אביב	היכל המשפט תל אביב	מחוזי + שלום (פלילי ואזרחי)	תל אביב	60 שנה	23,500 מ"ר	גבוהה מאוד	יתכן ובית המשפט יפונה במהלך תקופת ההתקשרות/הפעלת אופציה
	הרצליה	שלום	הרצליה	21	5,000	בינונית	יצטרף למכרז בתחילת שנת 2028, מעבר לבעלות המדינה ב-2028



פירוט אודות מתקני בתי המשפט לפי מחוזות

מחוז	שם המתקן	סיווג המבנה	כתובת/מיקום	גיל המבנה	שטח בנוי	מורכבות תחזוקה	הערות
ירושלים	בית המשפט העליון	עליון	ירושלים	32 שנה	25,300 מ"ר	גבוהה מאוד	מבנה ייצוגי ומערכות מורכבות
	בית משפט השלום (חשין 6)	שלום	חשין 6	מעל 65 שנה	2,462 מ"ר	גבוהה	מבנה ותיק
	בית המשפט המחוזי	מחוזי	צלחה א-דין 40	58 שנה (חלק ישן), 15 שנה (קומה עליונה)	3,200 מ"ר	גבוהה	מבנה ותיק עם הרחבה
	בית משפט השלום (חשין 1)	שלום	חשין 1	70 שנה	571 מ"ר	בינונית	מבנה קטן ללא מעלית
	בית משפט מחוזי	מחוזי	מרכז כלל	45	1800	בינונית	מבנה ותיק מאוד
	בית הדין הארצי לעבודה	בית הדין לעבודה	קרן היסוד	81 שנה	1,479 מ"ר	בינונית-גבוהה	מבנה ותיק מאוד
	הנהלת בתי המשפט	הנהלה	כנפי נשרים 22	22 שנה	3,800 מ"ר	בינונית	תחזוקה חלקית בלבד (ללא שלד, מיזוג, מעליות וגילוי/כיבוי אש)



כתב כמויות לפי מחוזות: דוגמא

מחוז חיפה

(על המציע למלא את הצעתו לכל אחד מהסעיפים)

יש להתחשב
בשכר היסוד
לתפקידי
הליבה

מס'	סעיף	יחידה	כמות (מוערכת)	מחיר שנתי ליחידה	סה"כ עלות (לא כולל מע"מ)
פרק 1	הצעת התמורה, לפי מ"ר, למבנים השונים במחוז				
	תחזוקה שנתית מקיפה להיכל המשפט בחיפה	מ"ר	55,916	₪	₪
	תחזוקה שנתית מקיפה לבניין בית משפט השלום בעכו	מ"ר	4,000	₪	₪
פרק 2	הצעת התמורה עבור עבודות לפי המאגר המאוחד שאינן חלק מהעבודה השוטפת				
	אחוז הנחה למחירון המאגר המאוחד (עבודות שיפוץ)	%	120,000	%	₪
פרק 3	הפעלת עובדי ליבה ביומית				
	אחראי תחזוקה	יום עבודה	246	₪	₪
	עובד בתחום חשמל ומערכות	יום עבודה	738	₪	₪
	מפעיל מערכת מיזוג אוויר מרכזית	יום עבודה	246	₪	₪
	טכנאי מיזוג אוויר	יום עבודה	246	₪	₪
	עובד בתחום מסגרות ושרברבות	יום עבודה	246	₪	₪
	עובד בתחום נגרות ריפוד וזגגות	יום עבודה	246	₪	₪
	עובד בתחום צבע ותיקוני בנייה	יום עבודה	738	₪	₪
	קלדנית להפעלת מוקד התחזוקה	יום עבודה	246	₪	₪
סה"כ	עלות שנתית מחוזית כוללת מוצעת (לא כולל מע"מ)				₪ _____
מה"כ	עלות שנתית מחוזית כוללת מוצעת כולל מע"מ				₪ _____



פירוט תפקידי ליבה

תפקיד	שכר בסיס מינימאלי	עיקרי הדרישות
אחראי אחזקה	21,000 ₪	מהנדס או הנדסאי, רישיון חשמלאי ראשי; ניסיון בניהול אחזקה – 3 שנים (מהנדס) או 6 שנים (הנדסאי) במבנים גדולים (20,000 מ"ר לפחות); ידע במתח גבוה, גנרטורים, מיזוג, מערכות כיבוי אש, עבודות גמר; רישיון נהיגה ב'.
עובד בתחום החשמל והמערכות	14,500 ₪	חשמלאי מוסמך; רישיון לביצוע עבודות במתח גבוה (למנהל האחזקה או לאחד מהחשמלאים המוסמכים);
מפעיל מערכת מיזוג אוויר מרכזית	16,000 ₪	הנדסאי מיזוג אוויר; רישיון חשמלאי מוסמך; ניסיון של לפחות 3 שנים בתפעול מערכת מיזוג מרכזית (250 טון קירור לפחות); יכולת עבודה עצמאית וקריאת תוכניות; עברית, אנגלית טכנית; רישיון נהיגה ב'.
טכנאי מיזוג אוויר	14,500 ₪	בוגר תיכון מקצועי במיזוג אוויר או קורס מקביל; רישיון חשמלאי מעשי; ניסיון של לפחות 4 שנים בהתקנה או תחזוקת מזגנים מפוצלים וחשמל; יכולת עבודה עצמאית וקריאת תוכניות; עברית, אנגלית טכנית; רישיון נהיגה ב'.
עובד בתחום מסגרות ושרברבות	11,000 ₪	בוגר תיכון מקצועי בבנייה/מסגרות/שרברבות או קורס מקביל; ניסיון של לפחות 4 שנים במסגרות ושרברבות במבני משרדים/מלונות; יכולת עבודה עצמאית וקריאת תוכניות; עברית; רישיון נהיגה ב'.
עובד בתחום נגרות, ריפוד וזגגות	11,000 ₪	בוגר תיכון מקצועי בנגרות או קורס מקביל; ניסיון של לפחות 4 שנים בנגרות, ריפוד, זגגות, צביעה וציפוי עץ; יכולת עבודה עצמאית וקריאת תוכניות; עברית; רישיון נהיגה ב'.
עובד בתחום צבע ותיקוני בנייה	11,000 ₪	בוגר תיכון מקצועי בבנייה או קורס מקביל; ניסיון של לפחות 4 שנים בתיקוני מבנה וצבע; יכולת עבודה עצמאית וקריאת תוכניות; עברית.
מפעיל/ת מוקד התחזוקה	11,000 ₪	בוגר/ת תיכון מקצועי במזכירות/שרטוט או קורס מקביל; ניסיון של לפחות 4 שנים בניהול משרד ועבודה עם תוכנות עיבוד תמלילים; עברית מלאה, אנגלית בסיסית.



אופן בחירת הזוכים במחוזות

- הנהלת בתי המשפט מעוניינים בהתקשרות עם 2-6 ספקים באשר לביצוע השירותים.

- החלוקה בין הספקים הזוכים תתבצע על פי מחוזות, כאשר ניתן להגיש למחוז אחד עד 6, ולזכות ב- 4 מחוזות לכל היותר- בכפוף לציוני המציעים ושיקולי וצורכי מערכת הנהלת בתי המשפט.

- במידה ולא תוגש הצעה למחוז מסוים, המזמינה תפנה למציעים שעברו את תנאי הסף על מנת שיגישו הצעה.
- במידה ויש מגיש יחיד למחוז שכבר זכה במתן שירות ל- 4 מחוזות, יתבצע סבב נוסף לקבלת הצעות נוספות.



תכולת השירותים הכוללת

מפרט דרישות לתחזוקת מבני
מערכת בתי המשפט

תחזוקה שוטפת/מונעת

תחזוקה מונעת תקופתית על פי המפורט
המיוחד לכל מערכות הבניין, ותיקון תקלות
שבר של כל מרכיבי החצרות, המבנים

בנוסף לעבודות התחזוקה, יידרש הספק לבצע עבודות התקנה,
שינויים, שיפוצים ואספקת חומרים בהתאם לדרישות המזמין.
עבודות אלו יבוצעו על ידי עובדים שאינם נמנים עם צוות התחזוקה הקבוע,
במסגרת מכסה של 600 שעות עבודה שנתיות,
וייכללו במסגרת חוזה ההתקשרות ללא תשלום נוסף.

דוגמה לשירותים נדרשים נוספים:



שינוע

שינוע של ריהוט, ציוד מובנה, זמנים: שינוע בין אתרי בתי המשפט הכלולים במסגרת שירותי התחזוקה, לפי צרכי התפקיד של בתי המשפט כפי שיוגדרו על ידי המנהל. שינוע בבניינים בהם לא חל החוזה באמצעות הפעלת עובדי הספק הזוכה במחוז, בהיקף של עד 24 של עד 24 שע' חודישות לצורך שינוע של ריהוט, ציוד מובנה, ומסמכים לפי צרכי התפקיד של בתי המשפט כפי שיוגדרו על ידי המנהל.



**תתזוקה
ושינויים**

ביצוע התקנות ושינויים, בהיקף של 400 ש"ע כחלק מגיבוי צוות התחזוקה גם במבנים בהם שההסכם לא חל עליהם וזאת בכפוף לאישור המפקח.



ונדליזם

תיקון נזקים שנגרמו במזיד עד 3 פעמים בשנה בכל מבנה.

שירותי גינון במחוז ירושלים ומחוז צפון

במסגרת תוכנית העבודה יבוצעו, בין היתר,
הפעולות השבועיות הבאות:

- 🌿 - ניקוי שבילים, שלכת ולכלוך.
- 🌿 - ניקוי פחי אשפה בנוסף לניקיון היומי.
- 🌿 - כיסוח מדשאות.
- 🌿 - בדיקת מערכות ההשקיה.
- 🌿 - גיזום חריגים בצמחייה פנימית.
- 🌿 - גיזום חריגים בצמחייה חיצונית.
- 🌿 - ביצוע ביקורת לאיתור מחלות ומזיקים.
- 🌿 - פינוי פסולת הגן אל מחוץ לאתר.
- 🌿 - החלפת צמחייה עונתית.
- 🌿 - ביצוע עבודות התקנה, שינויים ושיפוצים.

שירותי הגינון כוללים ביצוע עבודות
שוטפות שבועיות לצד עבודות
תקופתיות, ויחולו על כלל שטחי
הגינות החיצוניים, הצמחייה הפנימית
ומערכות ההשקיה, לרבות מערכות
השקיה אוטומטיות.

ציוד ומערכות שונות המתוחזקות באופן עצמאי על ידי הנהלת בתי המשפט:



« על הספק לסייע להנהלת הבניין בגילוי ואבחון ראשוני של תקלות, הזמנת טכנאים לתיקון וליווי הטכנאים בבתי המשפט, מעקב לאחר ביצוע תיקונים וטיפולים תקופתיים, ביצוע שינויים בלוחות הזמנים להפעלת המערכות.

« בכל הנוגע לנושא המעליות בבנייני בתי המשפט: הספק יטפל אך ורק באפיון התקלות, בחילוץ נוסעים ממעליות תקועות (לכל סוגי המעליות) בבתי המשפט בין השעות 16:00-7:00 בימים א'-ה' ובטיפול בתאי הנוסעים לרבות תאורה מגיעות בחיפויים. הספק יודיע לחברת השרות למעליות על תקלות ובעיות בתפקודן.



באתרי בתי המשפט השונים מותקנים ציוד ומערכות שונות המתוחזקות באופן עצמאי על ידי הנהלת בתי המשפט:

- כל מערכות הביטחון, הכריזה, גילוי האש וכיבוי האש האוטומטי בגז ובמטפים
- מעליות
- מיני-ברים למים חמים-קרים
- מערכות אל פסק למערכות המחשוב והטלפוניה

דרישות ניהוליות נוספות

בדיקות איכות



פעם בשנה יבוצע הספק על חשבוננו בדיקות איכות סולר למאגרים, וכמו-כן בדיקת שמן במזחסים של של הצ'לרים.

אחת לשנה יבוצע הספק בדיקה לריכוז הגליקול (הבדיקה תבוצע כהכנה לקיץ) בנוסף בדיקת מים במערכת סגורה (צ'לרים) והוספת כימיקלים בהתאם לתוצאות הבדיקה.

בתי המשפט השונים מותקנות מערכות סנכרון לגנרטורים. חלה על הזוכה חובה לטפל במערכות אלה.

טיב ציוד, חלקים ואנרגיה



הספק יהיה חייב לספק את כל הציוד בדיקה ואמצעי עזר, וכן חלקי ציוד, החלקים, החומרים וחומרי העזר המתכלים... לדוגמא: מסני מים ואוויר, נורות שונות, צבעים, ריצופים שונים, גגות שקופים, קירות מסך, חלונות, מחסומים ושערים לרבות הפרזול, בתקרות אקוסטייות, בחיפוי קירות שונים (פנים וחוף), באיטום של גגות וקירות וכו'.

עלויות אנרגיה ומשאבים כדוגמת דלק, חשמל ומים, ישולמו ישירות ע"י הנהלת בתי המשפט. עובדי הספק יטפלו בקליטת הדלק ויעבירו למפקח את החשבון המאושר לתשלום.

אספקת חלקים וחומרים



הספק יספק על חשבוננו וכחלק בלתי נפרד מביצוע העבודה, את כל הציוד, החלקים, החומרים, חומרי העזר וכדומה לרבות חלקים וחומרים מתכלים כדוגמת נורות מכל הסוגים, זכוכית, צבע, דבקים, חומרי איטום ואטמים, מסננים למיזוג אוויר וכדומה, לביצוע מושלם של כל עבודותיו הנכללות במכרז זה.

עבור אספקת חלקים וחומרים הנדרשים לביצוע עבודות תיקיים, שאין נכללות במסגרת החוזה זה, יקבל הספק תשלום נפרד במסגרת סעיף 'עבודות מיוחדות' שבכתב הכמויות.

תכנון ובקרה:



רשימת הוראות האחזקה:

הספק יפעל על פי הוראות האחזקה המונעת הקיימות במערכת הממוחשבת. הספק יידרש לבחון ולעדכן את הוראות האחזקה המונעת לכלל המבנים והמערכות, להחאים את ההוראות לכל הערכת בנפרד ולעדכן את ההוראות לכל מערכת בנפרד ולעדכן את כלל ההוראות מעת לעת על פי הצרכים בפועל ולפעול לפיהן. הספק רשאי לבקש לעיין בקובץ הוראות האחזקה המונעת לפני הגשת ההצעה.

תכנית עבודה שנתית בסיסית:

בכל שנה הבוצענה פעולות תחזוקה שגרתיות. על הספק להיערך בתיאום עם המפקח לבצוע פעולות אלה עם תחילת שנת עבודה ולקבוע לוח זמנים לביצוע משימות אלה בתאום ובאישור המפקח. אחריות הספק היא לביצוע עבודות אלה כולל אספקה הציוד והחומרים הדרושים לביצוע איכותי ובטוח של התכנית הבסיסית. כמו כן, התכנית תכלול פעולות שהספק מתכנן לבצע על חשבנו לכל מבנה לצורך העלאת מדד התפקוד BPI לפי היעד שהספק התחייב בחוזה.

פירוט השירותים הנדרשים:

תחזוקה מונעת תקופתית על פי המפרט המיוחד המתיחס ל- 8 מערכות בניין:

דרישות תפקוד ותקנים

- ביחס לכל מערכת, המפרט מתייחס לשני אספקטים מרכזיים:
- מדיניות התחזוקה, ופרוט הפעולות הטכניות הנדרשות לתחזוקת המערכות.
 - דרישות התפקוד של רכיבי המערכת וקווים מנחים לביצוע תיקונים.
- כל התייחסות לת"י במסמך זה הינה לת"י 1525, אלא אם צוין אחרת.
- הספק יפעל בהתאם לתקן 45001 בכל נושא הבטיחות והבריאות במתקן.

מס'	מערכת
1	שלד
2	מעטפת חוץ
3	גימור פנים
4	חשמל
5	מים ותברואה
6	מיזוג אוויר
7	כיבוי אש אוטומטי וידני במים
8	תשתיות היקפיות

מפרט דרישות עבודה: ניהול ותחזוקת מערכות

מבוסס על ת"י 1525



הנחיות לתחזוקה מונעת ושבר - מהשלד
ועד לתשתיות ההיקפיות.

מתודולוגיית עבודה: מתחזקת שבר לניהול מונע

מעבר מתגובה לתקלות, לשליטה
יזומה במערכות המבנה.



ביקורת תקופתית

עמידה קפדנית בתדירויות
התקן.
התקן, התמקדות
בהיערכות עונמית (הכנות
לחורף ולקיץ).



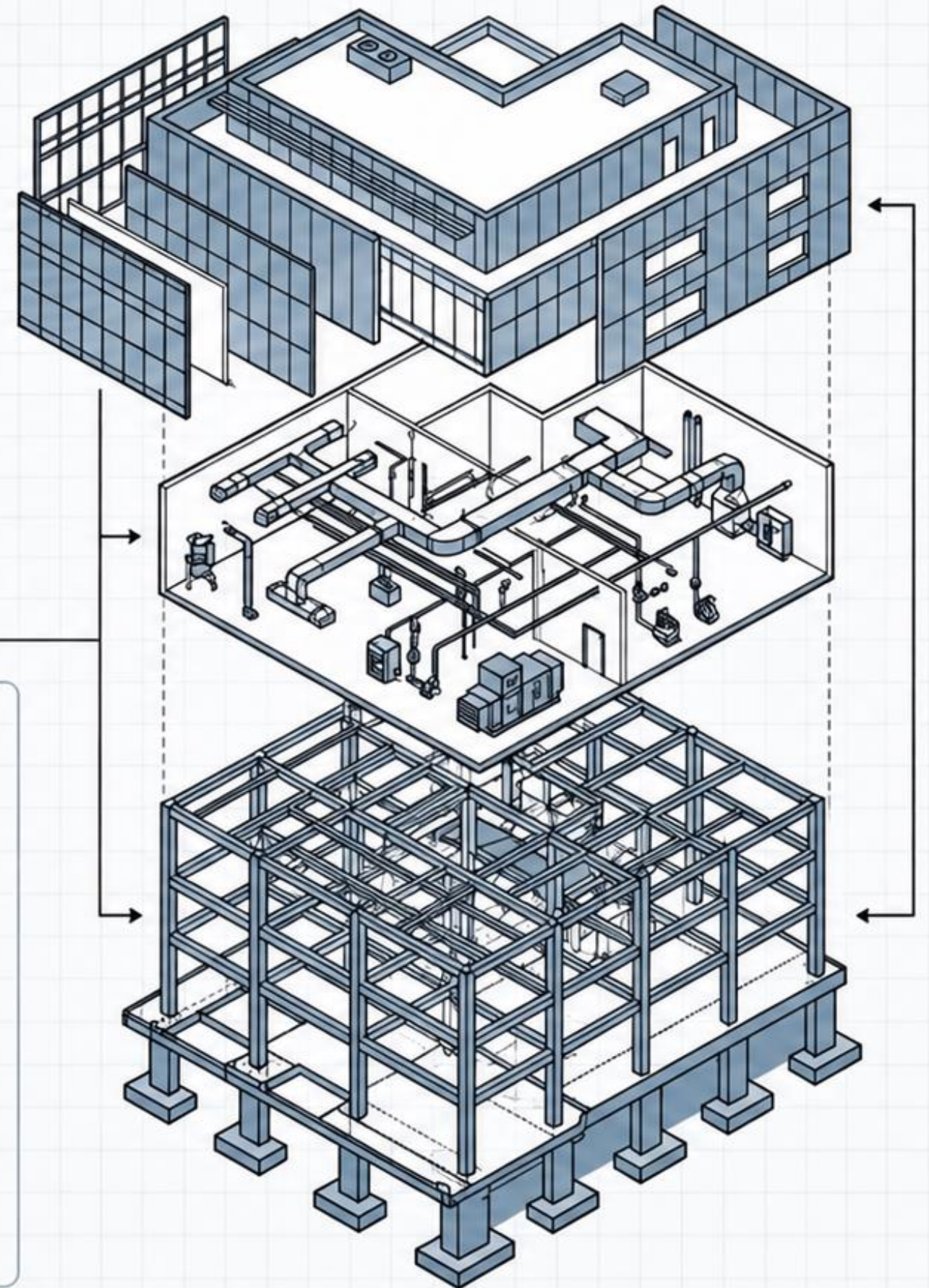
ביצוע ותיקון ליקויים

אחריות מלאה של הספק
לאיתור הכשלים
הכשלים והבאת הרכיבים
לתפקוד הנדסי מלא,
ללא עיכובים.



תיעוד

ניהול יומנים, קטלוגים
ואישורי בודקים, שקיפות
מלאה מול המזמין
כתנאי לאישור העבודה.



01 שלד מבנה (Structural Frame)



תכולת המערכת

יסודות, עמודים, קורות,
ותקרות קבועות.



תדירות ותזמון

אחת ל-5 שנים.
ביצוע ע"י מהנדס מוסמך.
במסגרת ההכנות לחורף.



מדיניות תחזוקה ופעולות

איתור הנדסי: זיהוי וטיפול בסדקים מבניים.
שיקום בטון: טיפול בבטון שנשר או נפגע.
מניעת בלאי: הגנה ישירה על פלדת הזיון על פלדת הזיון כנגד קורוזיה.

02 מעטפת חוץ (Building Envelope)



תכולת המערכת

קירות חוץ, חיפויים וציפויים, חלונות ודלתות חוץ, גגות וניקוז, ומבנים תת-קרקעיים.



תדירות ותזמון

פעמיים בשנה. ביקורות חורף וקיץ ע"י מהנדס/קונסטרוקטור.



מדיניות תחזוקה ופעולות

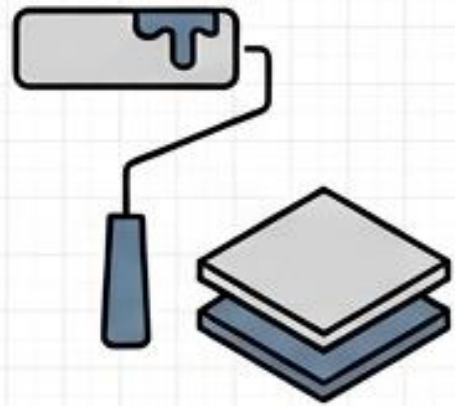
איטום וניקוז: הסדרת ניקוז גגות (כולל החלפת יריעות עד 15% משטח הגג), איטום מרתפים, מישקים ופתחים.

גמר חוץ: תיקוני טיח, חידוש צבע, תיקון והחלפת חיפויי חוץ פגומים.

הגנה ביולוגית: התקנה, תיקון והחלפת רשתות נגד יונים (עד 20% משטח הרשתות הכולל).

WINDOW SCHEDULE	
NOOK CODE	DESCRIPTION
A	EXTERNAL WALLS
B	EXTERNAL FLOORS
C	EXTERNAL ROOFING
D	EXTERNAL CLADDING
E	EXTERNAL BALCONY
F	EXTERNAL STAIRS
G	EXTERNAL TERRACES

03 גימור פנים (Interior Finishes)



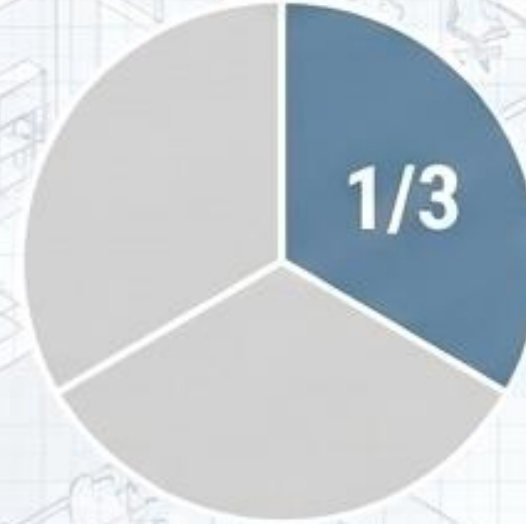
תכולת המערכת

תקרות תותבות (אקוסטיות),
ריצוף, מדרגות, טיח,
מחיצות, דלתות פנים
וריהוט מובנה.



תדירות ותזמון

ביקורת לפי תכנית שנתית
(דגש על פגרות והכנות
חורף/קיץ). דורש תגבור
כוח אדם ייעודי.



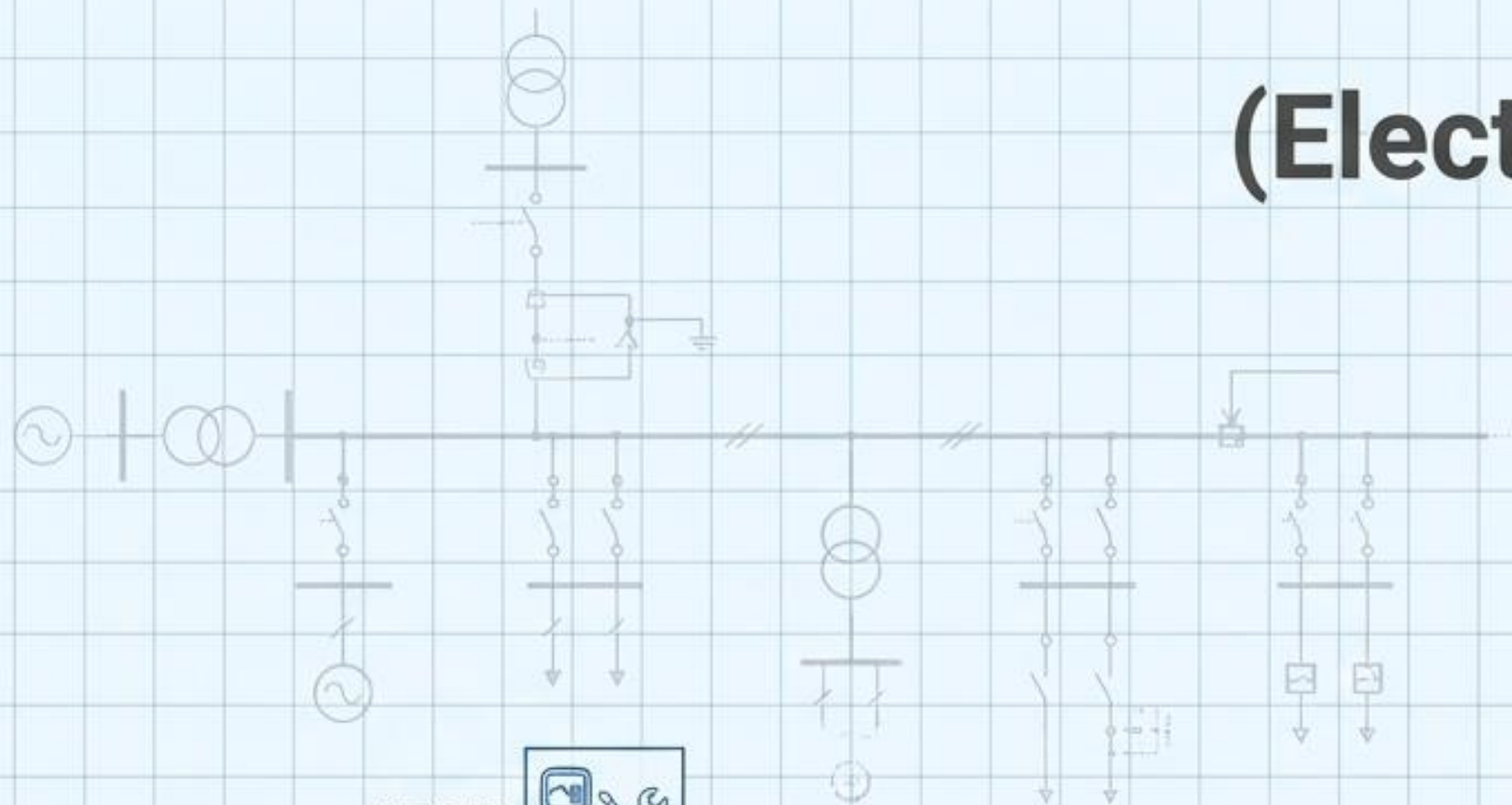
מדיניות תחזוקה ופעולות

תיקוני שבר: החלפת ריצוף שבור, חיזוק תקרות תותבות,
תיקון מחיצות, שיפולים (פנלים) ונגרות.

מחזור צביעה תלת-שנתי: חובה לצבוע שליש (1/3) משטח
המבנה בכל שנה.

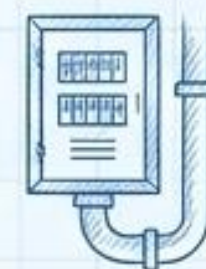
מפרט צבע: צביעה לכל גובה הקירות כולל אספקת פיגומים,
וכיסוי מגן לאלמנטים (פאנלים, מתגים, ריצוף).

04 מערכת החשמל (Electricity)



תכולת המערכת

לוחות ראשיים ומשניים, פסי צבירה, תעלות הולכה, תאורת פנים/חוץ וחירום, הארקות והגנת ברקים.



שנתי



תרמוגרפיה, חיזוק מגעים, בקרים, לוחות, מקדם הספק ($\cos \phi$).

אחת ל-2 שנים



בדיקת מגר וניקוי פסי צבירה.

אחת ל-3 שנים



הארקות יסוד, בדיקת קרינה אלקטרו-מגנטית ליד לוחות גדולים (מעל 63A).

אחת ל-5 שנים



הגנת ברקים.

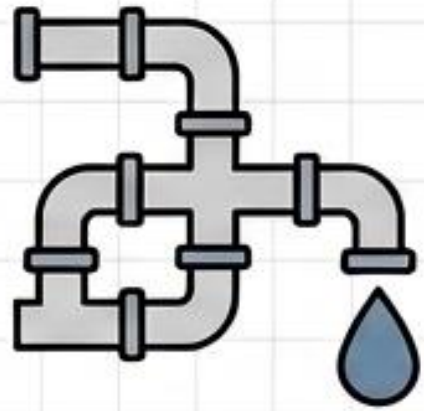
הנחיית ביצוע: הפסקות חשמל יבוצעו בלילה בלבד, בתאום מול המפקח.



פעולות מבצעיות

החלפת מוליכים, ניקוי רכיבים, תחזוקת שנאים.

05 מערכות מים ותברואה (Plumbing & Sanitation)



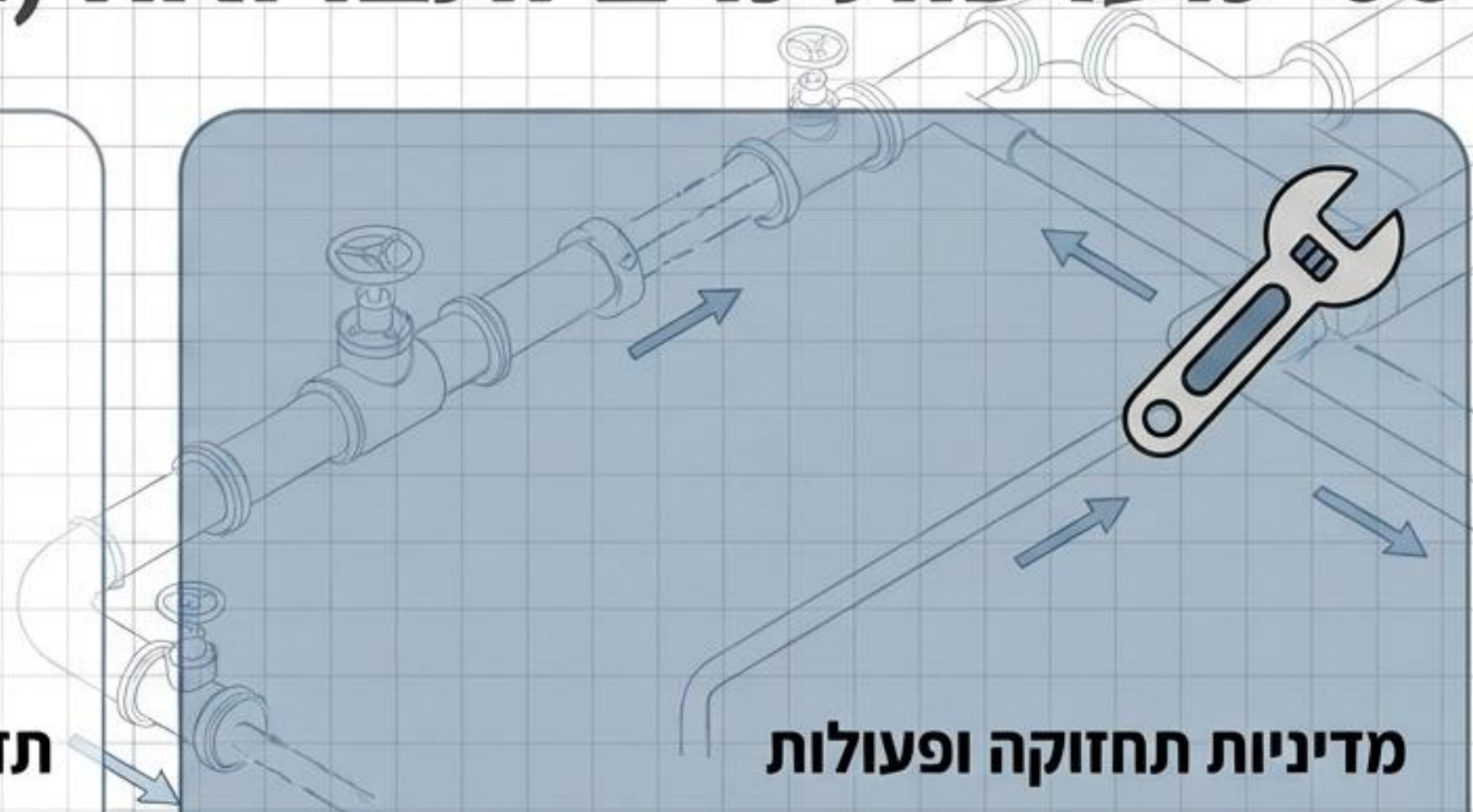
תכולת המערכת

צנרת מים ושופכין, ברזים, סוללות, בורות ניקוז ואגירה, מערכות שאיבה.



תדירות ותזמון

פעמיים בשנה (הכנות חורף/קיץ). תדירות מוגברת לעומת דרישות המינימום בתקן.



מדיניות תחזוקה ופעולות

שאיבה וניקוז: פתיחת סתימות מורכבות, ניקוי בורות, תחזוקת משאבות (כולל החלפת צנרת משאבות).

צנרת ואביזרים: החלפת מקטעי צנרת הולכה (עד 46 מטרים), החלפת סוללות וברזים פגומים. פגומים.

06 מערכות מיזוג אוויר (HVAC)



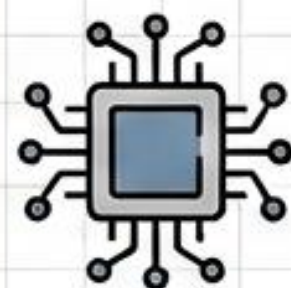
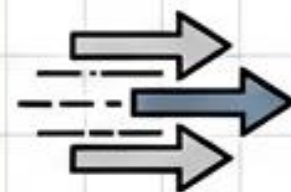
תכולת המערכת

צ'ילרים, מעבים, משאבות, מגדלי קירור. מנדפים, תעלות וארובות (בכפוף לת"י 1001/6 ו-NFPA).



תדירות משולבת

שנתי/חצי-שנתי: עונות המעבר. חודשי / שבועי: למערכות הליבה (צ'ילרים, מעבים) מעבים) עפ"י מפרטי יצרן ונוהל מחוזי.



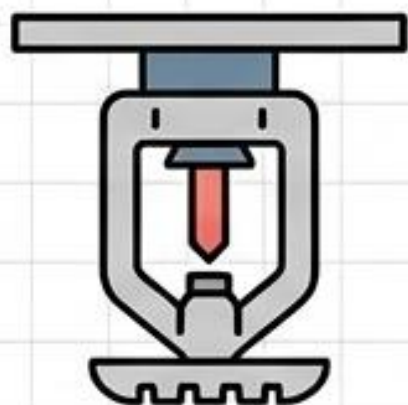
מדיניות תחזוקה

מכני: שימון צירים, החלפת מיסבים, מתיחת רצועות.

זרימה ואוויר: אוטם צנרת, תיקון נזילות, הוספת גז, ניקוי/החלפת מסננים (פילטרים).

בקרה: איתור תקלות והחלפת בקרים ממוחשבים.

07 כיבוי אש אוטומטי וידני במים (Fire Protection)



תכולת המערכת

צנרת אספקת מים
לכיבוי, עמדות כיבוי אש,
מערכות התזה אוטומטיות
(מתזים/ספרינקלרים),
משאבות.



עמידה בתקנים

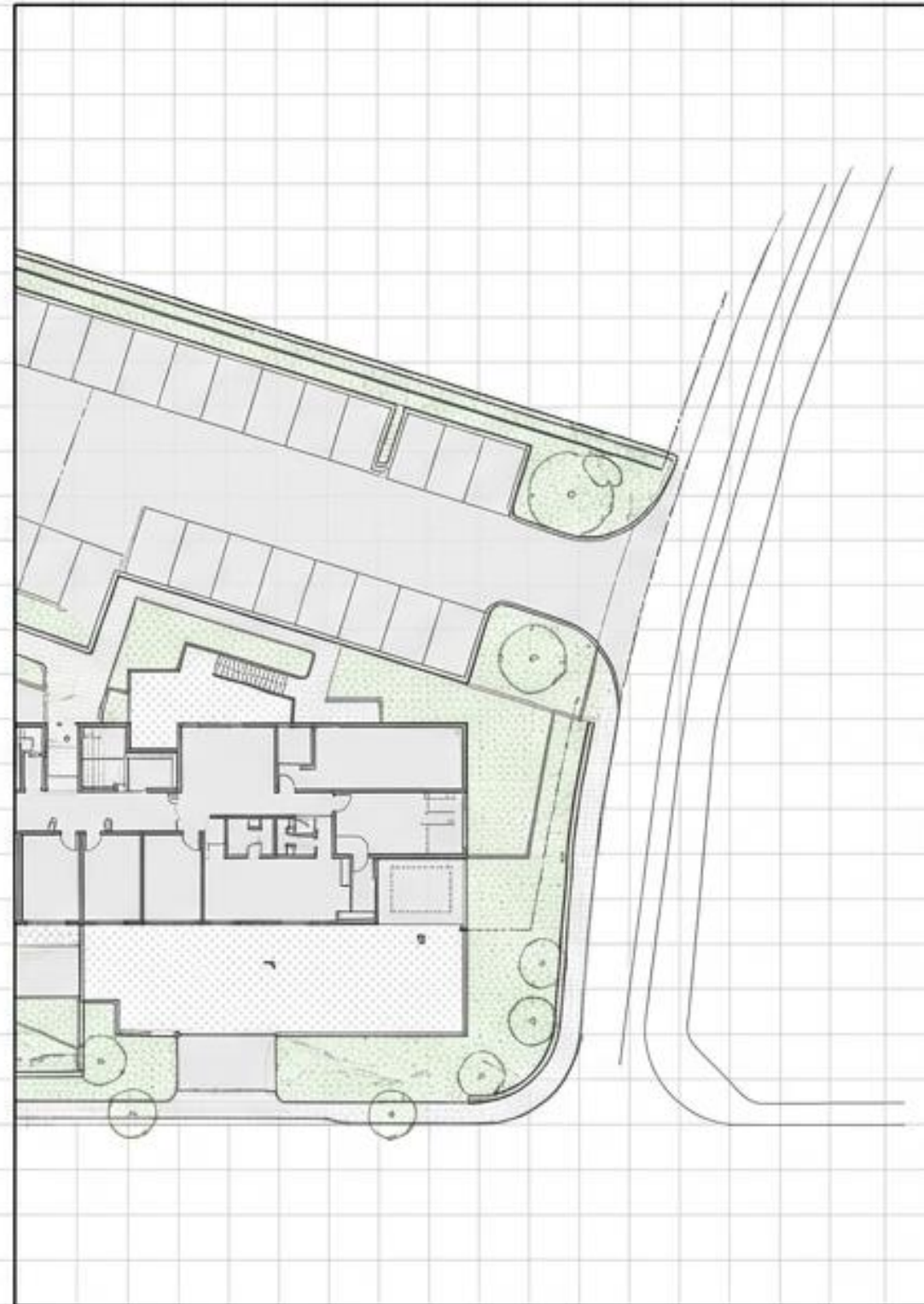
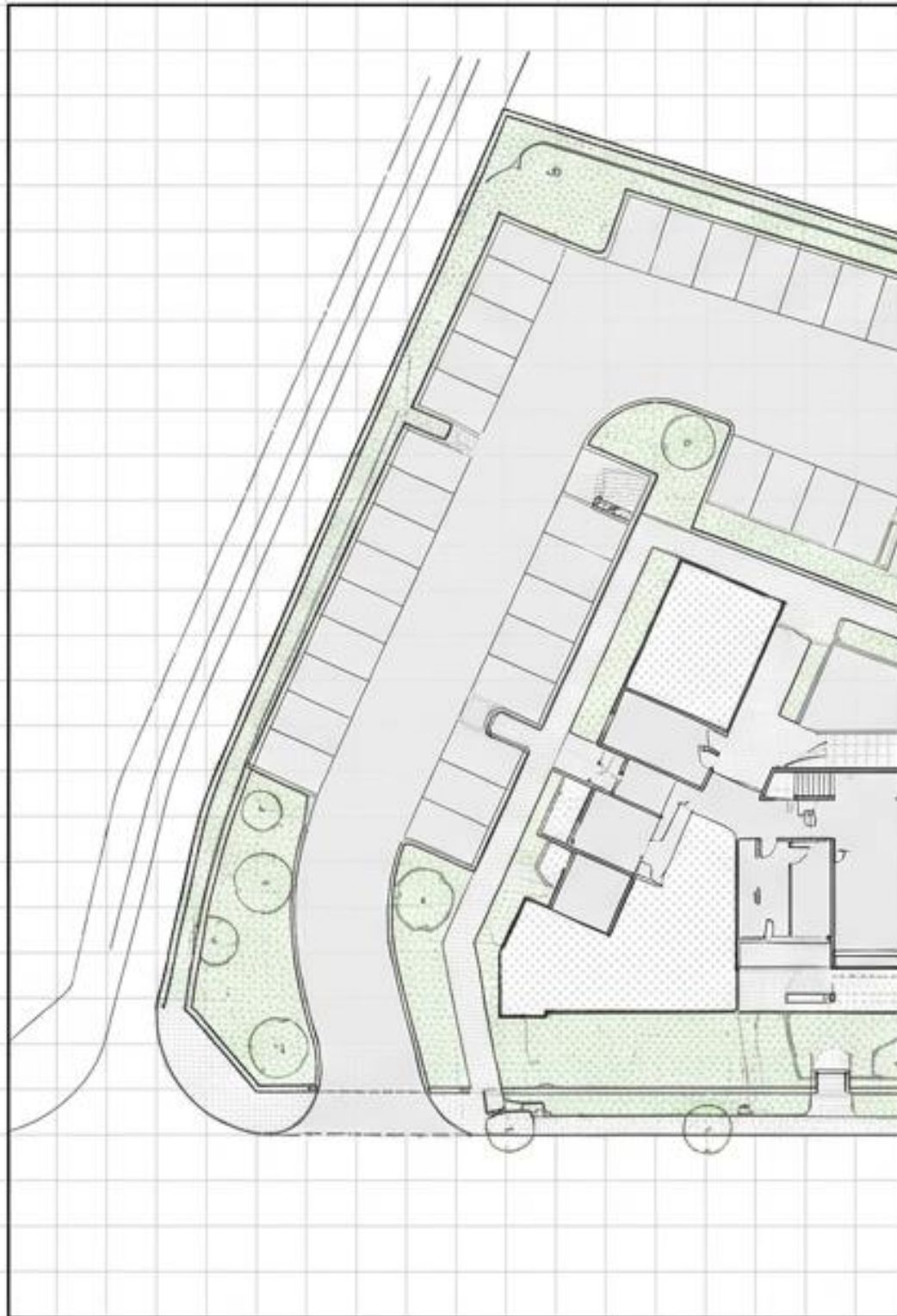
מתוחזק תחת דרישות
ת"י 1525 (חלק 2)
והתקנים המשלימים
1928 ו-1596.



פעולות באחריות הספק

- **כשירות מבצעית:** ביצוע בדיקות לחץ ושפיעה.
- **תקינות חומרה:** בדיקת ראשים (מתזים), מגופי שליטה ורשת צנרת החלוקה.
- **לחץ ספיקה:** וידוא אטימות ותקינות מלאה של משאבות כיבוי האש.

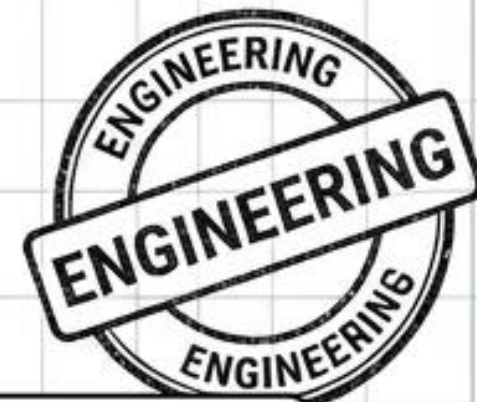
08 תשתיות היקפיות (Peripheral Infrastructure)



מדיניות תחזוקה

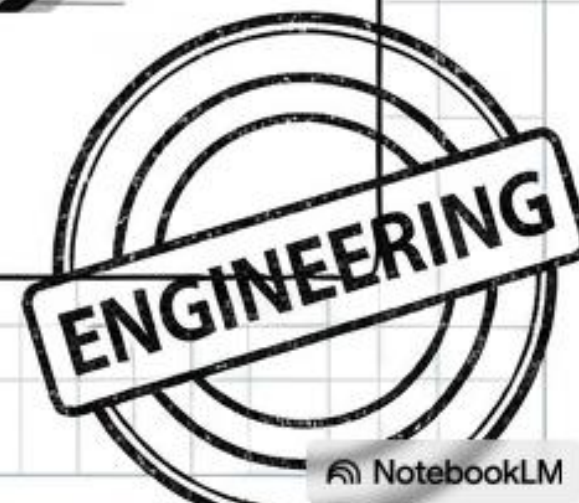
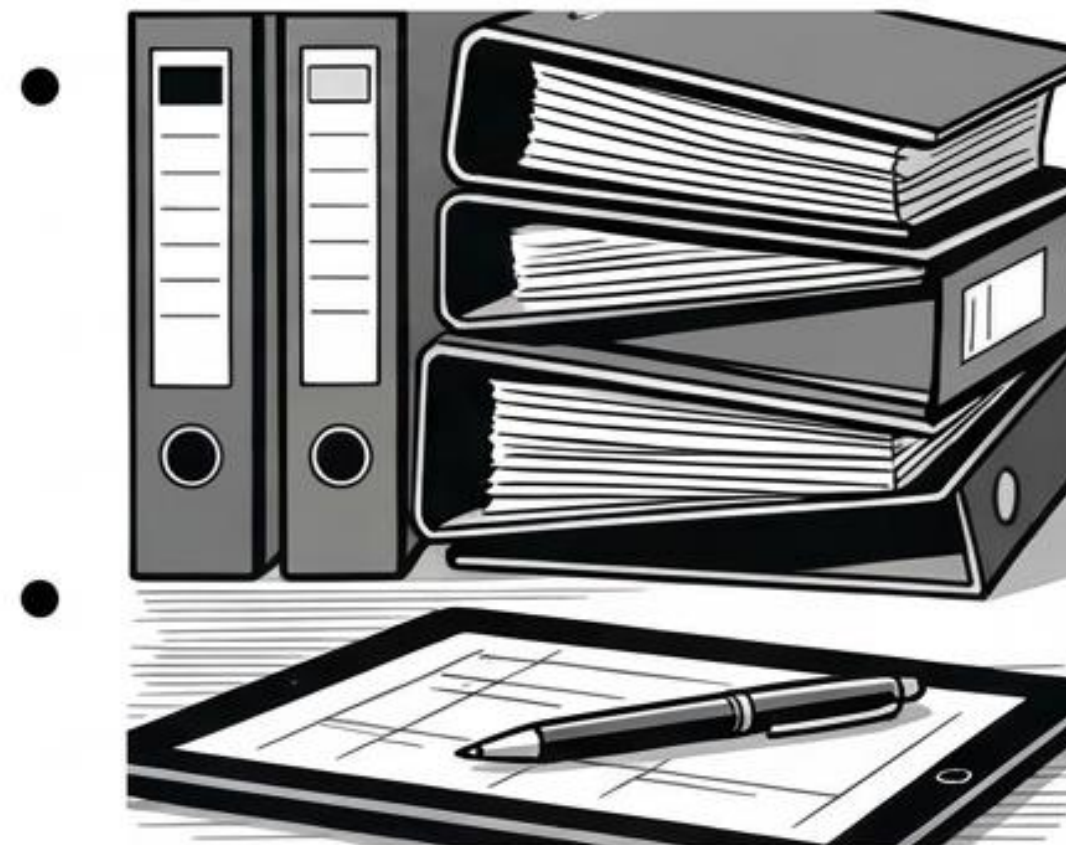
- **בטיחות וניקוז:** הסדרת שיפועים במשטחים למניעת היקוות מים, יצוב קירות תמך.
- **פיתוח סביבתי:** תיקון ריצוף חוץ שקע/שבור, ריבוד חניות וחידוש סימון חניות.
- **מערכות חוץ:** תחזוקת שערים חשמליים, ייצוב עמודי תאורה והחלפת גופים היקפיים.

החובה החוזית



החובה החוזית

מבוסס על ת"י 1525.
כל פעולת תחזוקה מונעת
מחייבת תיעוד הנדסי כחלק
בחלק בלתי נפרד מסיום.



עקרונות להתנהלות

שמירת הרכוש: כל נזק שייגרם במהלך העבודה יתוקן על ידי הספק ללא עלות ובסמוך למועד האירוע.

מניעת הפרעות: ביצוע העבודות תוך צמצום ההפרעה לפעילות בית המשפט, לרבות עבודה מחוץ לשעות הפעילות בעת הצורך.

טיפול במפגעי בטיחות: טיפול מיידי במפגע, הסרת הסיכון או צמצומו והצבת שילוט/מחסומים עד להסדרת הבעיה.

ספקי משנה: העסקת קבלני משנה רק לעבודות ייעודיות ובאישור מוקדם של המפקח.

מוקד קריאות: הפעלת מוקד בימים א'-ה' בין 07:00–16:00 ומתן מענה תוך שעה לקריאות גיבוי.

שעון נוכחות: התחמת כניסה ויציאה בשעון נוכחות דיגיטלי שיסופק על ידי הספק.

מדים אחידים: אספקת לפחות שלוש מערכות מדים עם לוגו החברה ותג זיהוי לכל עובד, באישור המפקח.

היגיינה אישית: שמירה על הופעה מסודרת והיגיינה; למפקח סמכות לפסול עובד שאינו עומד בדרישות.

השתתפות בשיבות: השתתפות בישיבה חודשית ובישיבת תוכנית עבודה שבועית עם המפקח.

טלפונים ניידים: אספקת טלפונים לעובדי התחזוקה ולכונן, בהתאם להנחיית המפקח.

ניהול יומן עבודה: ניהול יומן עבודה אלקטרוני הכולל תוכנית עבודה, כוח אדם, תקלות ואישור ביצוע יומי.

תחילת השירותים: תחילת מתן השירותים בתוך 14 ימים ממועד הזכייה, בכפוף להשלמת ההתקשרות.

נהלי עבודה: הדרכות, נוכחות ותיעוד טכני

שעות עבודה וכוננות:

א'-ה' בשעה 7:00 ויסיימו את עבודתם בשעה 16:00 להוציא תורן שיסיים מאוחר יותר כמפורט להלן. בערבי חג עבוד צוות האחזקה בין השעות 7:00 – 14:00.
עבודה בימי שישי תתואם מראש ותשלום ממכסת ימי העבודה. בכל יום יהיה כוננן בית.

חומר טכני וספרי מתקן מתקן:

הספק יהיה אחראי, כחלק ממשימותיו, להקים במערכת הממוחשבת את כל מערך הנתונים הטכניים, מערך האחזקה המונעת למבנים ולמערכות וארכיון שרטוטים ומסמכים.
ידאג הספק לתיעוד פעולות התחזוקה על גבי כל יחידות הציוד האלקטרו-מכאני באמצעות דפי דיווח שיוצמדו לציוד בתיקיות ובמקומות החשופים למזג-אוור חיצוני יהיו הדוחות מוגנים בתוך תיקיה עמידה עמידה למים, לרוחות ולשמש.

פילות חוזים עבור מערכות בקרה וצ'ילרים:

מתן שירותי בדיקות שנתיות ושירותי תיקונים כולל חלפים שידרשו עד להשלמת תיקון התקלות במערכות בקרת מבנה בהתאם לציוד המותקן באתרים שונים.
הספק ישיכה במכרז יחויב להציב להיהלל בתי המיופס הסכם שירות כולל חלפים לרבות מתאמי תקשורת בין המערכות עבור מערכות בקרת מבנה ובשחל ומייג אויר חסום ע"י הספק הרלוונטי בהתאם לרשימום שלהן.
הספק שיוכה במכרז מחויב להציג להנהלת בתי המשפט הסכם שירות כולל חלפים עם חברת גלקסי עבור קבלת שירות לצ'ילרים מסוג climaveneta בהיכל המשפט נצרת ובהיכל המשפט תל אביב.

בדיקות אינטגרציה

ביצוע בדיקת אינטגרציה מערכות אחת לשנה.
רשימת אישורים שנתיים הנדישים על פי טפסים אחידים של רשות הכבאות וההצלה יוגשו אחת לשנה בהתאם לדרישות הרגולטור.



תיקוני תקלות: זמני תקן למענה (SLA)



עבודות תיקון תקלות יהיו בעדיפות על-פני שאר משימות ויטופלו מיידית.
צוות הליבה יטפל בתיקון מידע עם גילוי ברציפות, עד לתיקון התקלה.

זמן מוקצב לתיקון	סוג התקלה
תוך שעה מרגע קבלת ההודעה (הגעה של צוות האחזקה/גיבוי).	תקלה דחופה (סיכון בטיחותי או פגיעה ביכולת התפקוד של הבניין, כגון השבתת מערכת חיונית או אזור מוגדר ע"י מפקח)
תוך 48 שעות מרגע ההודעה, ברציפות עד לתיקון.	תקלה שאינה דחופה
לא יאוחר מ- 3 ימים מקבלת ההודעה.	תיקון המחייב הוצאת חלק: מנוע/משאבה
תוך 1 יום מההודעה.	תיקון מחרס למזגן מפוצל
לא יאוחר מ- 3 ימים מההודעה.	תיקון מחרס או מפוח ביחידה מרכזית
לא יאוחר מ- 4 ימים מההודעה.	תיקון כל יחידת ציוד אחרת או חלק מבנה
תוך 24 שעות.	תיקון השבתת יט"א או מפוח נחשון באזורים פעילים



רמת שירות נדרשת - SLA

תשלום הפיצויים או הניכויים אין בו כשלעצמו משום שחרור הספק הזוכה מהתחייבותו להשלים מתן השירותים בהתאם לתנאי הסכם זה. אמנת שירות ופיצויים מוסכמים –
אמנת השירות (SLA) נועדה להגדיר את רמת השירות הנדרשת ע"י המזמין מהספק. אם הספק לא יעמוד ברמת השירות המוגדרת, רשאי המזמין לגבות מן הספק פיצויים מוסכמים כמופיע בטבלה להלן:

נושא	הפרה	פיצוי מוסכם בגין הפרה
היעדרות עובד ליבה	יודגש כי עובד שלא יתקבל ע"י המנהל, עקב אי התאמה, יחשב כאילו לא הופיע באותו יום. כמו כן, שמקרים בהם לא יספק הספק כלי עבודה ו/או חומרים וחלקים הגדרשים לביצוע העבודה, ויעקב כי הדבר ביטול זמן של עובד, יחשב כאילו עובד לא הופיע לעבודה.	תגרוור פיצוי מוסכם של 400 ₪ מעבר לאי תשלום שכר בגין זה. על כל יום היעדרות מעבר ליום הראשון, יקוזז 50% מסכום הצעת המציע בהצעתו עבור אותו עובד שנעדר
איחור של עובד ליבה	איחור של עובד מעל לשעתיים	לא ישולם שכר בגין אותו יום בו איחר
היענות לקריאות לתיקון תקלות	אי היענות במועד, של עובדי הספק הקבועים ו/או עובדי הגיבוי לתיקון תקלות	פיצוי מוסכם של 350 ₪ עבור כל שעתיים פיגור לקריאה ודחופה / או 24 שעות פיגור לקריאה רגילה.
ביצוע עבודות אחזקה מונעת כנדרש בלוח זימון שנתי -	אי ביצוע עבודות אחזקה מונעת כנדרש בלוח זימון שנתי	פיגור של חודש ומעלה בביצוע עבודות תחזוקה מונעת כנדרש בלוח זימון האחזקה יגרוור פיצוי מוסכם של 1,000 ₪ ש"ח עבור כל שבוע פיגור לכל רכיב (מסננים, לחות חשמל, בקרים, גופי תאורה וכיו"ב) או נושא בנפרד
ביצוע עבודות התקנה ושינויים תוך פרק זמן מוקצבים	אי היענות לביצוע עבודות התקנה ושינויים, שהוזמנו ע"י המנהל תוך 7 ימים מיום מתן ההזמנה, או אי היענות להפעלת עובדים נוספים תוך 5 ימים מיום ההזמנה,	פיצוי מוסכם של 500 ₪ ש"ח עבור כל יום איחור לכל הזמנה ו/או עובד בנפרד.
הכנת תוכנית תחזוקה מונעת	אי הכנת תוכנית תחזוקה מונעת או אי הכנת תוכנית תחזוקה והוראות תחזוקה למבנה והגשתה לאישור המנהל,	פיצוי מוסכם של 10,000 ₪ ש"ח עבור כל שבוע איחור בהגשה.
כלי רכב ביחידת הראשית או ביחידות הסמך	אי החזקת כלי רכב ביחידה הראשית או ביחידות הסמך	פיצוי מוסכם של 1,000 ₪ לכל יום.





תנאי בסיס לחירום: הספק ייתן מענה בשעת חירום, בעת פגיעת במבנה כתוצאה מלחימה או אסון טבע.

- **זמן תגובה ראשוני:** הגעה של צוות הנדסי מוסמך בתוך 3 שעות מקבלת אישור כוחות הביטחון, כולל קונסטרוקטור מוסמך.
- **ריתוק משאבי וציוד:** התחייבות שעובדי המפתח מוגדרים מפעל חיוני/תוכנית מגירה, והגדרת צוות פרויקט ייעודי.
- **מודל תממחרי:** מחירון המאגד המותאם עם 7% הנחה (עבודות חירום/שעות חירום). רווח קבלני עד 5% להצעות מחיר חריגות.



מסירת המתקנים בסיום תקופת ההתקשרות

קבלת המתקנים מהספק בגמר תקופת חוזה זה תתבצע באופן הדרגתי ומחייב ע"פ הכתוב במכרז:

1. הגשת דו"ח ליקויים:

הספק הזוכה יגיש תוך 30 יום, מיום ההודעה על הזכייה, דו"ח ליקויים לכלל מערכות המבנה (כחלק מחפיפה מול ספק נכנס). הספק ידדש לבצע את כל המפורט עד לסיום תקופת החוזה ייודאת באמצעות כוח אדם נוסף מיד עם הגשת הדו"ח.

3. עיכוב תשלומים ופיצויים:

המפקח ישקול לעכב את התשלומים של התחזוקה למעט כ"א ו/או להפעיל את מנגנון הפיצויים המוסכמים עד לתיקון כל הליקויים.

2. סיור סופי:

לפני תום מועדי תקופת חוזה זה, יתקיים סיור סופי בכל המבנים והמתקנים. ובו ישתתפו המפקח ונציגי הספק היוצא והספק שיזכה במכרז החדש (הספק נכנס).

4. תנאי סיום פרויקט:

ההשתתפות בסיור הקבלה וביצוע הגאמר בדו"ח, גם במקרים בהם יהיה על הספק להמשיך לפעול מעבר לתקופת החוזה, לא יוכלו לשמש עילה לספק לדרוש תוספת כספית כלשהי.

