

מכרז פומבי
מספר 16/2023

**למתן שירותי ניהול, תחזוקה וניקיון לשטחי משרדים
בקריית הממשלה ובית הדין הרבני בחיפה**

מסמך ג' (מפרט השירותים)

תוכן עניינים

1	מבוא – תיאור הפעילות והשירותים	3
2	היערכות הספק לתחילת מתן השירותים במוקדי הפעילות	4
3	ריכוז תמצית השירותים המוענקים ע"י הספק	5
4	הנהלת המתחם	6
5	סוגי השירותים	7
6	מנהלה כללית	9
7	בטיחות	15
8	הנהלת המתחם ועובדיה	16
9	עובדי הספק הקבועים	19
10	אחזקה ומודיעין	21
11	הספקת ציוד חלקים וחומרים	29
12	כלי עבודה לאחזקה	30
13	אחזקה מונעת	32
14	תיקוני תקלות	33
15	עבודות תחזוקת מבנה הכלולות בתמורה	36
16	עבודות והתקנות קטנות	39
17	תוספת/הפחתת עלויות תחזוקה למערכות המתווספות או מופחתות מההסכם	40
18	ניהול פרויקטים, קבלנים ועבודות נוספות/מיוחדות גדולות	41
19	ניהול והפעלת קבלני משנה, קבלנים ממונים וקבלני המזמין	43
20	ספרי מתקן	45
21	שירותי ניקיון	45
22	דו"חות ודיווחים	50
23	ביקורות	51
24	סיורים לקבלה ולמסירת המתקנים בתחילת ובתום תקופת מתן השירותים	51
1	מבוא – תיאור הפעילות והשירותים	4
2	היערכות הספק לתחילת מתן השירותים במוקדי הפעילות	5
3	ריכוז תמצית השירותים המוענקים ע"י הספק	6
4	הנהלת המתחם	7
5	סוגי השירותים	8
6	מנהלה כללית	10
7	בטיחות	16
8	הנהלת המתחם ועובדיה	17
9	עובדי הספק הקבועים	20
10	אחזקה ומודיעין	23
11	אספקת ציוד חלקים וחומרים	30
12	כלי עבודה לאחזקה	29

13	אחזקה מונעת.....	33
14	תיקוני תקלות.....	34
15	עבודות תחזוקת מבנה הכלולות בתמורה.....	35
16	עבודות והתקנות קטנות.....	40
17	תוספת/הפחתת עלויות תחזוקה למערכות המתווספות או מופחתות מההסכם.....	39
18	ניהול פרויקטים, קבלנים ועבודות נוספות/מיוחדות גדולות.....	42
19	ניהול והפעלת קבלני משנה, קבלנים ממונים וקבלני המזמין.....	42
20	ספרי מתקן.....	44
21	שירותי ניקיון.....	44
22	דו"חות ודיווחים.....	52
23	ביקורות.....	53
24	סיורים לקבלה ולמסירת המתקנים בתחילת ובתום תקופת מתן השירותים.....	53

1. מבוא – תיאור הפעילות והשירותים

1.1.1 כללי

1.1.1 קריית הממשלה חיפה מהווה מכלול של שלושה (3) בניינים וביניהם חצר משותפת המקשרת ביניהם (להלן יקראו: "מוקדי הפעילות" או "המתחם"). כל מוקדי הפעילות משרתים במלואם את משרדי הממשלה וכוללים את המפורט להלן.

1.1.2 בניינים רבין א' ("בניין א'") ובית הדין הרבני ("בניין ג'") הינם בבעלות המדינה בעוד בניין רבין ב' ("בניין ב'") הינו בניין המושכר למדינה מבעלים פרטיים, וכמפורט להלן.

1.1.3 חברת התחזוקה שתבחר שתיתבחר תספק, בעצמה או באמצעות קבלני משנה מטעמה, שירותי ניהול, תחזוקה, ניקיון, מודיעין גינון והדברה כמפורט במפרט זה להלן וכן שירותי מנהלה לרבות הגשת חשבונות למשרדי הממשלה, וכן תספק שירותי ניהול למזמין ביחס לפעילות חברת הפעילות חברת אבטחה שנבחרה ומונתה ע"י המזמין או שתבחר שתיתבחר במהלך תקופת ההתקשרות והעברת התשלום עבור שירותיה, כמפורט במפרט שירותים זה.

1.1.4 מובהר כי הספק לא יהיה אחראי לשירותי האבטחה אלא רק לניהול חברת האבטחה ולהעברת התשלום עבור שירותיה ולחברת ניהול המשימות, אלא רק לניהולן ולהעברת התשלום עבור שירותיהן. המזמין רשאי לדרוש מהספק להתקשר ישירות מול המנב"ט וסגנו לקבלת שירותיהם, וזאת במקרים חריגים שיאושרו על ידי וועדת המכרזים ובכפוף לחתימה על תוספת שמסדירה את תנאי ההתקשרות.

1.1.5 יודגש כי במתן חלק משירותי התחזוקה תעסיק חברת התחזוקה גם קבלנים ממונים למתן שירותים למערכות מיוחדות כדוגמת מעליות, מערכות ביטחון, מערכות מנ"מ (מתח נמוך מאוד) וכדומה, כמפורט בסעיף 19.1.419.2.5-2 במפרט שירותים שירותים זה. הקבלנים הממונים, היקף השירותים והתמורה המשולמת להם, נקבעו ע"י המזמין וישולמו על פי המנגנונים הקבועים בנספח ב' (התמורה) במסמך ב' (ההסכם).

1.2 הגדרות

1.2.1 ההגדרות למפרט שירותים זה ("מסמך ג' (מפרט השירותים)") או "מפרט השירותים" או "מפרט זה" אשר אינן כלולות במסמך זה מצורפות בנספח א' (הגדרות) למסמך ב' (ההסכם) ("ההסכם").

1.2.2 חברת הניהול, התפעול והתחזוקה הזוכה במכרז וחתומה מול המזמין על הסכם ההתקשרות תיקרא להלן: "החברה" או "הספק".

1.2.3 מנהל הדיור הממשלתי בחטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה באגף החשב הכללי במשרד האוצר ו/או מי מטעמו יקרא להלן: "המזמין".

1.2.4. בניין א', בניין ב' ובניין ג', כמפורט בסעיף 1.3 במפרט זה, יקראו להלן: "מוקדי הפעילות" או "המתחם".

1.3. תיאור מוקדי הפעילות

1.3.1. בניין א'

מגדל משרדים בן שבע עשרה (17) קומות בשטח של כ- שישה עשר אלף ושבע מאות וחמישה מטרים רבועים (16,705 מ"ר). בניין א' נמצא בבעלות המדינה ומאוכלס כולו במשרדים ממשלתיים. מפרט שירותים זה עוסק בכל שטחי הבניין.

1.3.2. בניין ב'

מגדל משרדים בן עשרים ותשע (29) קומות וקומה מסחרית אחת בשטח כולל של כשלושים אלף מטרים רבועים (30,000 מ"ר). בניין ב' נמצא בבעלות פרטית וכל המשרדים והשטחים המצויים בבניין מושכרים כיום למשרדי הממשלה.

1.3.3. בניין ג'

מבנה בשטח של כאלפיים וחמש מאות מטרים רבועים (2,500 מ"ר). המבנה בבעלות מדינה ומאוכלס כולו ע"י בתי הדין הרבניים.

1.3.4. וראו בהרחבה נספח א' ונספח ב' למפרט שירותים זה עבור תיאור מלא של מוקדי הפעילות.

1.3.5.

2. היערכות הספק לתחילת מתן השירותים במוקדי הפעילות

הספק ייערך לתחילת מתן השירותים במוקדי הפעילות על פי לוחות הזמנים המפורטים בטבלה שלהלן:

מס'	המשימה	זמן בימים ביחס למועד תחילת עבודה בפועל במוקדי הפעילות
1.	סיום סיור ובדיקת המערכות במוקדי הפעילות והגשת הסתייגויות	30 ימים בטרם מועד תחילת מתן השירותים
2.	הגשה לאישור של דגמי ביגוד לעובדי השירותים השונים	30 ימים בטרם מועד תחילת מתן השירותים
3.	החתמת קבלני המשנה הממונים על חוזי שירות, לרבות עם חברת <u>ניהול המשימות וחברת האבטחה המציבה קבציט</u> , כמפורט בסעיף 1.1.3 לעיל	30 ימים בטרם מועד תחילת מתן השירותים
4.	הצגה לאישור מינהל הדיור של קבלן הניקיון וקבלן הגינון	30 ימים בטרם מועד תחילת מתן השירותים
5.	השלמת כל המסמכים הנדרשים, לרבות פוליסות ביטוח	14 ימים בטרם מועד תחילת מתן השירותים
6.	השלמה והצגה לאישור מצבת העובדים בצוות המינימום וכנדרש לבדיקה ואישור ביטחוני	14 ימים בטרם מועד תחילת מתן השירותים
7.	אישור נציג הספק	14 ימים בטרם מועד תחילת מתן השירותים
8.	הגשת תכנית בטיחות חתומה ע"י ממונה הבטיחות	14 ימים בטרם מועד תחילת מתן השירותים

מס'	המשימה	זמן בימים ביחס למועד תחילת עבודה בפועל במוקדי הפעילות
9.	השלמת הדרכת העובדים בצוות המינימום בנושאי בטיחות	במועד תחילת מתן השירותים
10.	הספקת כלי עבודה ואמצעי ניהול בסיסיים, חידוש רשיונות תוכנה	במועד תחילת מתן השירותים
11.	החלפת רישום שעוני מים וחשמל על שם הספק	במועד תחילת מתן השירותים
12.	השלמת הדרכת העובדים בצוות המינימום לאחזקה	7 ימים לאחר מועד תחילת מתן השירותים
13.	השלמת כלי העבודה וחלקי חילוף	14 ימים לאחר מועד תחילת מתן השירותים
14.	הספקת ביגוד אחיד לעובדים	14 ימים לאחר מועד תחילת מתן השירותים
15.	השלמת שילוט חסר במתקנים	21 ימים לאחר מועד תחילת מתן השירותים
16.	השלמת נתונים במערכת הממוחשבת לניהול התחזוקה	30 ימים לאחר מועד תחילת מתן השירותים
17.	הגשת תכנית עבודה שנתית ותקציב	60 ימים לאחר מועד תחילת מתן השירותים

3. ריכוז תמצית השירותים המוענקים ע"י הספק

- 3.1. הספק יספק למוקדי הפעילות את כל שירותי הניהול, התחזוקה, הניקיון, ההדברה והגינון על פי האמור בהסכם ובמפרט שירותים זה.
- 3.2. השירותים יתבצעו ע"י עובדי הספק עצמו וע"י קבלני משנה מטעמו וכמפורט במפרט שירותים זה להלן.
- 3.3. בנוסף, הספק יבצע את השירותים גם באמצעות קבלנים ממונים מטעם המזמין המפורטים בסעיף 19.1.4 להלן (אחזקת מעליות, אחזקת מערכות מני"מ, שירותי אבטחה וכיוצא"ב).
- 3.4. הספק יבצע גם משימות נוספות שידרשו ע"י מנהל הבית וזאת בתשלום נוסף ועל פי המנגנונים הקבועים בהסכם.
- 3.5. הספק ירשום על שמו את מוני החשמל והמים בהתאם ללוחות הזמנים המפורטים בסעיף 2 לעיל, ישלם את התמורה ויקבל החזר על פי המנגנון הקבוע בהסכם.
- 3.6. הספק יפעיל במסגרת השירותים, במקצועות התחזוקה והניקיון, צוותים קבועים מינימליים בעלי ניסיון וכישורים כמפורט במפרט שירותים זה להלן. עובדים אלו יתייצבו במוקדי הפעילות מידי יום ויפעלו במוקדי הפעילות לביצוע כל המשימות השוטפות והיזומות.
- 3.7. הספק מתחייב להחזיק את הרכוש המשותף שימסר לטיפולו במצב תקין ולדאוג לכך שמוקדי הפעילות על כל חלקיהם יהיו נקיים ואסתטיים.
- 3.8. הספק יספק את השירותים בימים ובשעות כמפורט בסעיף 10.5.2 להלן.

- 3.9. הספק יתפעל ויבצע את כל פעולות האחזקה, הניקיון, הגינון וההדברה, לרבות אחזקת שבר ואחזקה מונעת ופעולות גינון והדברה תקופתיות. האחזקה המונעת תבצע על פי תוכנית ניהול התחזוקה המותקנת כיום במוקדי הפעילות, וכמפורט להלן בסעיף 10.8.
- 3.10. הספק מקבל על עצמו את ביצוע השירותים הנדרשים לצורך תחזוקה תקינה של הרכוש הפרטי (פנים הנכסים). הספק מתחייב לבצע את מכלול השירותים המפורטים בנספחי האחזקה, הניקיון והגינון בימים ובשעות כמפורט בסעיף 10.5 להלן.
- 3.11. הספק יאייש את עמדות המודיעין בכניסות לבניינים ויפעל כמפורט במפרט שירותים זה.
- 3.12. הספק יפעיל צוות כווננים, בכל ימות השבוע החל מתום שעות הפעילות כמפורט בסעיף 10.5 במפרט זה, על אחריותו ועל חשבונו. האמור אינו מבטל את אחריות הספק להציב עובדים נוספים ככל הנדרש להשלמת העבודות במועד.
- 3.13. הספק יספק את כל החלקים והחומרים ואת כל כלי העבודה והאמצעים הנדרשים לביצוע השירותים.
- 3.14. הספק מתחייב כי תחזוקת מתקני מיזוג האוויר תבוצע ע"י הנדסאי **או טכנאי** מיזוג אוויר בעל כישורים, הסמכות והניסיון כמפורט בסעיף 10.6 להלן.
- 3.15. הספק ידרש על ידי המזמין לבצע עבודות התקנה חדשות ושינויים, שאינן נכללות בסל השירותים, בשטחים ובמערכות המשותפים והפרטיים. עבודות אלה יבוצעו בעדיפות ראשונה ע"י צוות העובדים הקבועים בזמנם הפנוי, כאשר התשלום יהיה עבור החלקים והחומרים הנדרשים לצורך ביצוע העבודות בלבד. באין זמן פנוי יציב הספק עובדים נוספים שאינם מהצוות הקבוע. עבור עבודות התקנה ושינויים שיבוצעו שלא ע"י העובדים הקבועים, יקבל הספק תשלום נוסף כמפורט **בנספח ב' (התמורה)** להסכם.
- 3.16. הספק, עפ"י הנחיות המזמין, יבצע באמצעות הצוות הקבוע התקנה של שלטים, לוחות מודעות, יתלה מדפים וכדומה. האביזרים להתקנה ימסרו או ימומנו לו ע"י המזמין.
- 3.17. הספק ידרש לבצע עבודות העברה וסבלות קלות של פריטי ריהוט ואחרים, באמצעות הצוות הקבוע, בתוך שטח מוקדי הפעילות בהיקף ממוצע של כסה"כ 12 שעות ביום במסגרת שעות העבודה הרגילות.

4. הנהלת המתחם

- 4.1. המזמין ימנה הנהלת מתחם אשר תהיה אחראית מטעם המזמין ונציגות הדיירים על כלל השירותים במוקדי הפעילות ותוצב באופן קבוע בבניין ב' עם שלוחה בבניין א'.
- 4.2. הנהלת המתחם תנהל את כלל פעילות הספק, תפקח עליה ותכלול את העובדים בתפקידים שלהלן, וכמפורט בסעיף 8.1 למפרט שירותים זה:
- 4.2.1. מנהל הבית;

- 4.2.2. מנב"ט וסגן מנב"ט בהתאם להנחיות מכרז ניהול המשימות ;
- 4.2.3. שני מנהלנים ;
- 4.2.4. מנהלנית שלישית לביטחון ;
- 4.2.5. כל פונקציה נוספת שתבקש ע"י המזמין.
- 4.3. זהותם של עובדי הנהלת המתחם ותנאי העסקתם יקבעו על ידי המזמין או מי מטעמו כאמור בסעיף 8.1 למפרט שירותים זה וכמפורט בסעיף 1413 להסכם, ואולם, מובהר כי הנהלת המתחם תועסק על ידי הספק ביחסי עובד-מעביד מעסיק. עובדי הנהלת המתחם יוחלפו בהתאם לדרישת המזמין או מי מטעמו בלבד, ויהיו כפופים מקצועית וניהולית אך ורק למזמין ונציגות הדיירים. הספק לא יהיה רשאי להחליף את עובדי הנהלת המתחם או לשנות את תנאי שכרם ללא אישור בכתב מטעם המזמין או מי מטעמו.
- 4.4. כמפורט בסעיף 1413 להסכם, הספק יקבל החזר בגובה עלויות העסקתם של עובדי הנהלת המתחם. גובה השכר והתנאים הנלווים של הנהלת המתחם יקבעו ע"י המזמין והספק יפעל בהתאם להנחיות.
- 4.5. יובהר להלן כי המזמין יהיה רשאי להעביר את העסקת עובדי הנהלת המתחם לגורם אחר לרבות להעסיקם ישירות ולספק לא תהיה כל תוענה טענה או תביעה בקשר לכך.

5. סוגי השירותים

השירותים במפרט שירותים זה כוללים הן את שירותי ניהול האחזקה והן את שירותי האחזקה בפועל והכל כמפורט להלן:

5.1. שירותי ניהול ואחזקה

שירותי הניהול והאחזקה יכללו בין היתר:

- 5.1.1. ניהול מערך כלל השירותים נשוא מכרז זה.
- 5.1.2. העסקת צוות הנהלת המתחם.
- 5.1.3. סיוע למנהל הבית בהכנת תקציב שנתי לעבודות קבועות ולעבודות מתוכננות חריגות.
- 5.1.4. הכנת סקרי סיכונים והפעלת ממונה בטיחות לבדיקות והדרכות על פי דין.
- 5.1.5. סיוע בהליכים תחרותיים – עריכה, קבלה ובדיקה של הצעות מחיר לעבודות נוספות וניהולם, ולרבות בתחום ההסעדה וזכיינים אחרים.

- 5.1.6 העסקה, ניהול ופיקוח על טיב העבודה של כל קבלני המשנה המועסקים על ידו כדוגמת קבלני משנה לאחזקת מתקנים, ניקיון, גינון, הדברה וכדומה.
- 5.1.7 הפעלת מוקדי האחזקה הממוחשבים.
- 5.1.8 ניהול מערך הבטיחות כולל ניהול מערך הבטיחות כולל הדרכות, תרגולים ובדיקות על פי דין.
- 5.1.9 הכנת חשבונות להגשה למנהל הבית.
- 5.1.10 ניהול העסקת קבלני משנה ממונים.
- 5.1.11 תיאום הפעילות, במצבי חירום, של כל הגורמים המעורבים לרבות ביטחון ואחזקה, **בהתאם להנחיות אגף בטחון מבני ממשלה (להלן: "בטמ"מ") ומנב"ט המתקן והוראות תכ"מ מס' 15.1.2, 15.1.3, 15.1.4.**
- 5.1.12 העסקת צוות העובדים הקבוע בימים ובשעות כמפורט במפרט שירותים זה לרבות גיבוי ותגבור הצוות כנדרש ובהתאם להנחיות אגף בטמ"מ ומנב"ט מוקדי הפעילות.
- 5.1.13 ביצוע פעולות אחזקה מונעת.
- 5.1.14 תיקון תקלות על פי לוחות זמנים לפי דחיפויות (SLA).
- 5.1.15 ביצוע עבודות תקופתיות יזומות.
- 5.1.16 אספקת כלל החלקים והחומרים הנדרשים לביצוע השירותים.
- 5.1.17 אספקת כלל כלי העבודה והאמצעים הנדרשים לביצוע השירותים.
- 5.1.18 ביצוע התקנות קטנות של תליית מדפים, התקנת ארונות וכו' במגבלות המפורטות בסעיף התקנות קטנות כמפורט בסעיף 16 במפרט שירותים זה.
- 5.1.19 ביצוע עבודות העברה של ריהוט בתוך מוקדי הפעילות.
- 5.1.20 ניהול וביצוע פרויקטים ועבודות נוספות כמפורט בסעיף 18 במפרט שירותים זה.
- 5.1.21 העסקת חברה למתן שירותי הסעדה, לרבות הפקת בקשה להצעות מחיר כולל קיום ההליכים הנדרשים, באמצעות יועצים מומחים.
- 5.1.22 היערכות למתן מענה בחירום בהתאם להנחיות המנב"ט ומנהל הבית בשגרה ובחירום.

5.2 שירותי מודיעין

- 5.2.1 הצבת כוח האדם הנדרש כמפורט בטבלה שבסעיף 10.5 במפרט שירותים זה.

5.2.2. אספקת כל האמצעים הנדרשים לכוח האדם.

5.3. שירותי ניקיון

5.3.1. ביצוע כל משימות הניקיון השוטפות ע"י העסקת צוות העובדים הקבוע כנדרש בימים ובשעות כמפורט במפרט שירותים זה להלן ותגבורם כנדרש.

5.3.2. ביצוע עבודות תקופתיות באמצעות צוותים מומחים כדוגמת ניקוי קירות מסך, וקס וכו'.
במסגרת ההצעה הפאושלית של מוקדי הפעילות יכללו שני (2) סבבים של ניקיון קירות מסך, שני (2) סבבים של וקס ברצפות שיש וכן סבב אחד של ניקיון פחים אחת לשנתיים.

5.3.3. טיפול באירועים לפי דחיפיות.

5.3.4. אספקת כל חומרי הניקיון הנדרשים לביצוע השירותים.

5.3.5. אספקת כל חומרי הטואלטיקה הנדרשים.

5.3.6. אספקת כל כלי העבודה, ההובלה והאמצעים הנדרשים לביצוע השירותים.

5.4. שירותי גינון

5.4.1. העסקת עובדים מקצועיים כנדרש לביצוע העבודות השוטפות והתקופתיות כמפורט בנספח ג' – עבודות גינון, במפרט זה.

5.4.2. שימוש בכל כלי העבודה הנדרשים.

5.4.3. אספקת כל חומרי הדישון וכל הצמחים במקום צמחים שקמלו.

5.4.4. אספקה ושתילה עונתית של צמחים.

5.5. שירותי הדברה

5.5.1. ביצוע כל עבודות ההדברה התקופתיות כולל הדברה כללית אחת שתי הדברות כלליות לשנה.

5.5.2. טיפול שוטף באירועים של לכידת מזיקים, ציפורים ובעלי חיים.

5.5.3. אספקת כל חומרי ההדברה והאמצעים הנדרשים.

6. מנהלה כללית

6.1. מוקד לקבלת קריאות

הספק יקים, בנוסף למוקדים במוקדי הפעילות, גם מוקד במשרדיו אשר יהיה מאויש ויתן מענה בכל ימות השנה ובכל שעות היממה (24/7), וכמפורט בסעיף 10.8 להלן וישמש לקבלת קריאות והודעות טלפוניות על הצורך בקבלת תגבור וגיבוי לפעולות הצוות הקבוע במוקדי הפעילות ולהפעלת כוננים בימים ובשעות שמעבר לשעות הפעילות המפורטות בסעיף 10.5 במפרט שירותים זה.

6.2. אמצעי קשר

הספק יודא כי לכל עובדי האחזקה – ואחראי הניקיון הנמצאים במוקדי הפעילות, יהיה מכשיר תקשורת אשר יאפשר להתחבר לתוכנת ניהול האחזקה באמצעות אפליקציה לצורך קבלת הודעות ישירות מהמוקד ומתוכנת ניהול התחזוקה כנדרש לטיפול בתקלות ובאירועי ניקיון. המכשירים יהיו צמודים לעובדים בכל שעות הפעילות במוקדי הפעילות. האפליקציה ואופן השימוש בה יאושרו מראש ע"י ראש אגף בטמ"מ בהיבטים של אבטחת מידע, נוזקות, רוגלות ויכולת פריצה והשתלטות מרחוק על מערכות המתקן. כמו כן, לא יתאפשר חיבור של תוכנת ניהול האחזקה למערכות חיצוניות, לרבות למכשירים ניידים של עובדי האחזקה ונותני השירותים השונים, אלא באישור מראש ובכתב של מנב"ט המתקן ויועץ הסייבר של המזמין.

6.3. מניעת הפרעות לדיירים

הספק מתחייב לבצע את עבודתו בתאום מלא ותוך התחשבות מקסימלית בצרכי הדיירים המאכלסים והמבקרים את מוקדי הפעילות, ויעשה כמיטב יכולתו למנוע תקלות והפרעות מכל סוג לפעולתם, ובכלל זה הצורך לעבוד מחוץ לשעות הפעילות הרגילות, כמפורט בסעיף 10.5.1 במפרט שירותים זה. כל עבודה בתוך שטחו של דייר תתואם עם נציג הדייר ועם נציגי דיירים הגובלים באותו אזור והעלולים לסבול עקב ביצוע העבודה. הספק יפסיק ביצוע עבודות בשעות הפעילות במידה ויווצרו הפרעות שאינן מאפשרות המשך פעולה סביר של הדיירים. מודגש בזה כי הדיירים יהיו רשאים לדרוש מהספק לפעול בשעות מסוימות בהן ההפרעה תהיה קטנה ככל האפשר ולרבות בליווי צמוד של נציג הדייר אצלו מתבצעת העבודה.

6.4. סילוק פסולת שנוצרה במסגרת פעילות הספק

הספק יסלק ממוקדי פעילות, מיד עם סיום העבודה, את כל הפסולת שתיווצר על-ידי עובדיו במהלך עבודתם, וינקה את המקום בשלמות. במהלך ביצוע העבודה יאסוף הספק את הפסולת על פי הצורך כך שלא יוצר מפגע בטיחותי או אסתטי שיפריע לפעילות במוקד הפעילות. הספק יהיה אחראי לפניו הפסולת על פי כל דין הנוגע לפניו פסולת מאותו סוג ואל אתר פינוי המתאים לפניו אותה פסולת. ככל שהפסולת תפונה ע"י הרשות המקומית תתואם הוצאת הפריטים אל אזור הפסולת בבניינים עפ"י מועדי הפינוי המקובלים לאותה פסולת.

6.5. הוצאת ציוד מחוץ למוקדי הפעילות

הספק לא יורשה להוציא ציוד אל מחוץ למוקדי הפעילות ללא אישור מנהל הבית או נציגו המוסמך. האמור חל הן לגבי ציוד השייך למוקדי הפעילות ואשר הספק מבקש להוציאו לצורך תיקון והן לגבי ציוד השייך לספק ואשר ברצונו להוציאו מכל סיבה שהיא.

6.6. השתלבות באירועים

הספק ישתלב, באמצעות עובדי האחזקה והניקיון, בהכנה ובתפעול של אירועים בעלי צביון לאומי ובין היתר יידרש להתקין ולהניף דגלים, להציב ולהפעיל נרות זיכרון, לתלות קישוטים על מוקדי הפעילות בימי חג ובמועדים כמקובל, יציב שילוט, דלפקים וכדומה ויסייע ככל הנדרש בניהול האירוע.

6.7. תוכנית עבודה

6.7.1. הספק יודא כי כל פעולות האחזקה, הניקיון, ההדברה והגינון התקופתיות רשומות, מופקות ומדווחות ממערכת המחשוב לניהול התחזוקה וכנדרש על מנת לאפשר פיקוח על ביצוען. הספק יציג למנהל הבית את תוכנית העבודה לקבלת אישורו.

6.7.2. באחריות הספק להגיש למנהל הבית מראש, בכל יום חמישי בשבוע את תוכנית העבודה לשבוע העוקב.

6.7.3. סידור העבודה יכלול רשימה שמית של עובדי הספק, מתוך הרשימה אשר אושרה לעבודה במוקדי הפעילות, בהתאם לשיבוצם במוקדי הפעילות, תוך ציון תאריכים ושעות עבודה.

6.7.4. הספק יכין מדי שנה תכנית עבודה, לתפעול ותחזוקת מוקדי הפעילות הכוללת, שתכלול בין היתר, את כל המשימות ותכניות התחזוקה הנדרשות, בכל המקצועות, לצורך הפעלת השירותים במוקדי הפעילות ואספקת שירותי הניהול, תפעול והתחזוקה על ציר זמן (להלן: "תכנית העבודה").

6.7.5. הספק יהיה אחראי לביצוע כל המשימות בהתאם לתכנית העבודה ולעמידה בכל דרישות השירות, לתיקון התקלות, לטיפול באירועים ולביצוע עבודות תקופתיות, במבנים ובתשתיות אשר תחת אחריותו, באופן שוטף לאורך כל תקופת ההסכם, בהתאם לדרישות מפרט השירותים והוראות ההסכם.

6.7.6. תכנית העבודה שיכין הספק תכלול לפחות את המרכיבים הבאים:

6.7.6.1. כל הפעולות הנדרשות לשמירה על זמינות השטחים, המתקנים והמערכות.

6.7.6.2. כל הפעולות הנדרשות מהספק לביצוע ואספקת שירותי התפעול והתחזוקה.

6.7.7. הספק יבצע את כלל הפעולות ויספק את כלל התשומות הנדרשות לצורך מימוש תכנית העבודה.

6.7.8. הספק יתכנן את הפעולות הנדרשות לתפעול ותחזוקה, כך שלא יפגעו בפעילות השוטפת של מוקדי הפעילות.

6.7.9. הספק לא ישבית מערכת, גם לצורך ביצוע פעולות התחזוקה (לרבות מערכות מיזוג האוויר ומערכות החשמל) ללא אישור מראש ובכתב מהמזמין.

- 6.7.10. תכנית העבודה תתבסס על דרישות מפרט השירותים, הנחיות המזמין, תיקי המתקן, הקטלוגים המפורטים של כל מערכת והוראות התחזוקה לכל מערכת אשר יאושרו על ידי המזמין.
- 6.7.11. תכנית העבודה תתוכנן כך שהפעילות תתבצע, ככל הניתן, בימים ובשעות בהן ההפרעה לפעילות במוקדי הפעילות בה נמוכה. יודגש כי המזמין רשאי להנחות את הספק לגבש את תכנית העבודה בהתאם לאירועים על פי שיקול דעתו של המזמין והספק יעדכן את התכנית בהתאם להנחיות אלו.
- 6.7.12. תכניות העבודה של הספק לפרטיהן יהיו ממוחשבות ונגישות לעיון המזמין, בכל עת.
- 6.7.13. הספק יודא שכל המתקנים, המערכות והציוד שהספק נדרש לכלול במתן השירותים במוקדי הפעילות בהתאם להוראות ההסכם יהיו זמינים ותקינים, בכל עת, לשימוש במוקדי הפעילות בהתאם לתוכנית העבודה והוראות מפרט שירותים זה.
- 6.7.14. הנתונים הנדרשים לניהול ובקרת תכנית העבודה כאמור ינוהלו במערכת מידע ממוחשבת לניהול תכנית העבודה המפורטת בסעיף 10.8 להלן שתעודכן ברמה יומית ובה יוצג מה בוצע, מה טרם בוצע והסיבה לאי הביצוע, הנתונים במערכת המידע יהיו זמינים ונגישים למזמין בכל עת ועל פי דרישה.
- 6.7.15. תכנית העבודה של הספק תכלול פירוט של כל הפעולות, האירועים והמשימות המתבצעות במוקדי הפעילות לרבות:
- 6.7.15.1. משימות לתפעול ותחזוקה על ציר הזמן השנתי (אחזקת מבנים, אחזקת מערכות, ניקיון, גינון, הדברה ותברואה).
- 6.7.15.2. משימות התחזוקה בדגש על פעולות והשבתה של מערכות קריטיות. זמני ההשבתה והשיבושים הצפויים והאפשריים למערכות ולפעילויות של המזמין בשל עבודות התחזוקה המונעת.
- 6.7.15.3. אמצעים שהספק ינקוט על מנת למנוע את הפגיעה בפעילות מערכות חיוניות וקריטיות לרבות התקנת אמצעי הספקה זמניים כגנראטורים ניידים בכל גודל נדרש, מכלי מים ניידים עם מערכות סניקה וכדומה.
- 6.7.15.4. פעולות אחזקה מורכבות ופרויקטים מתוכננים (כגון: ביצוע בדיקות וביקורות, החלפת ציוד, שדרוג מערכות, קליטת מערכות), הכנה לקיץ או לחורף.
- 6.7.15.5. כנסים וטקסים מתוכננים והשפעתם על התכנית.
- 6.7.15.6. אירועים נוספים שיכולים להשפיע על תכנית העבודה, לרבות: ביקורים מתוכננים ומשימות ארגוניות נוספות וכן סינכרון הפעילות עם קבלנים ובעלי תפקיד אחרים

במוקדי הפעילות. באחריות הספק להשיג את המידע הנדרש ממנהל הבית או כל גורם רלוונטי אחר.

6.7.15.7 פירוט אירועים נוספים המשפיעים על ביצוע המשימות ותכנית העבודה (להלן: "עוגנים") בשנת העבודה, כפי שיוגדרו על-ידי המזמין מעת לעת.

6.7.16 תהליך התכנון השנתי:

6.7.16.1 לא יאוחר מה-1 בנובמבר, יגיש הספק לאישור מנהל הבית, במדיה מגנטית, את טיוטת תכנית העבודה.

6.7.16.2 מנהל הבית יעביר לספק הערות, תיקונים ועדכונים בתוך עשרה (10) ימי עבודה מקבלת טיוטת תכנית העבודה.

6.7.16.3 לאחר קבלת הערות מנהל הבית כאמור, יעדכן הספק את תכנית העבודה בהתאם.

6.7.16.4 לא יאוחר מה-20 בנובמבר, יגיש הספק לאישור מנהל הבית את תכנית העבודה המתוקנת לשנת העבודה הבאה, בעותק מודפס ובמדיה מגנטית.

6.7.16.5 אישר מנהל הבית את תכנית העבודה, יעביר הספק למנהל הבית תוך חמישה (5) ימי עבודה ממתן האישור, תכנית עבודה סופית, במדיה מגנטית ובעותק קשיח.

6.7.16.6 תכנית העבודה השנתית תחייב את הספק לכל דבר ועניין בהתאם להוראות מפרט שירותים זה וההסכם.

6.7.17 אישור חודשי של תכנית העבודה:

6.7.17.1 הספק יגיש למנהל הבית, עד ל-15 לחודש בכל חודש, תכנית עבודה מעודכנת לביצוע לחודש העוקב, לרבות הנגזרות והנושאים הרלוונטיים מתכנית העבודה השנתית המאושרת.

6.7.17.2 מנהל הבית יעביר לספק את התייחסותו לתכנית העבודה בתוך חמישה (5) ימי עבודה מקבלת תכנית העבודה המעודכנת כאמור.

6.7.17.3 הספק אחראי לקבלת אישור מנהל הבית לתכנית העבודה השלמה והמלאה לא יאוחר מארבעה (4) ימים לפני תחילת כל חודש.

6.7.17.4 המזמין, על-פי שיקול דעתו הבלעדי, רשאי לאשר את תכנית העבודה או לאשר אותה באופן חלקי או זמני. אישור כאמור, יהווה אישור לביצוע לגבי החודש הבא.

6.7.17.5. העדכונים שיבוצעו בתכנית התחזוקה השנתית, על כל המשמעויות הנובעות מהם, לרבות עדכונים שנעשו בעקבות שינוי בפעילות ביוזמת המזמין, לא יזכו בתוספת תשלום אלא אם נאמר במפורש אחרת בהסכם.

6.7.18. ניהול ותיאום תכנית העבודה:

הספק ינהל את תכנית העבודה ויספק את שירותי התפעול בהתאם להוראות המפורטות להלן:

6.7.18.1. הספק ינהל את תכנית העבודה על-פי תכנית שבועית, שתיגזר מתוך תכנית העבודה השנתית והחודשית המאושרת, אשר תכלול את כלל הפעולות המתוכננות שיבצע הספק לשבוע העוקב.

6.7.18.2. הספק יציג לדרישת מנהל הבית את תכנית העבודה השבועית אחת לשבוע בכינוס תיאום שבועי אותו יערוך הספק בהשתתפות מנהלי האחזקה בבניינים (להלן: "פורום התיאום השבועי"). בפגישה ישתתפו נציגי הנהלת המתחם, מנהלי התחזוקה ולפי הצורך המנהלניות ומנהל הספק. הפגישה בניהולו של מנהל הבית.

6.7.18.3. בנוסף לפורום השבועי אחת לחודש יתקיים פורום בהשתתפות מנהלי האחזקה ונציגי המזמין (להלן: "פורום התיאום החודשי").

6.7.18.4. בנוסף לפורום החודשי, אחת לרבעון יתקיים פורום בהשתתפות נציגות הדיירים, מנהל הבית, נציגי המזמין ומנהלי האחזקה.

6.7.19. בנוסף על האמור בסעיף 6.7.18, הספק יציג בפורומים השונים גם את הנתונים הבאים (דו"חות שיופקו ממערכת המידע הממוחשבת):

6.7.19.1. דו"ח ביצוע מול תכנון, בהתייחס לתכנית העבודה השבועית לשבוע שחלף ובין היתר: דיווח אודות העדכונים שבוצעו, הצגת פערים בתחום התפעול, התחזוקה, ככל שהיו כאלה, וכן את השפעתם על ביצוע תכנית העבודה באותו השבוע.

6.7.19.2. עמידה ברמות שירות הנדרשות במפרט שירותים זה: פילוח של אירועים וסטאטוס עמידה ואי עמידה ברמות השירות של הספק וכפי שתועדו בתוכנת ניהול התחזוקה.

6.7.19.3. דיווח אודות עדכונים ושינויים נדרשים בתכנית העבודה לשבוע העבודה העוקב, תוך התייחסות לסיבות בגינן נדרשים השינויים ותוך התייחסות לפערים שנוצרו בשבוע שחלף.

6.7.19.4. דיווח אודות אירועים שונים, שחורגים משגרת הפעילות.

6.7.19.5. הדו"ח יכלול תצוגה הן במלל הן בגרפים והן בטבלה, מה בוצע, מה לא בוצע והסיבה מדוע לא בוצע ויועבר בקובץ אקסל ו/או בכל תצורה אחרת לבקשת המזמין.

6.7.19.6. כל דיווח אחר שידרוש המזמין בקשר עם תכנית העבודה כפי שיוגדר בפרום התיאום השבועי עבור השבוע העוקב.

6.7.20. סדרי עדיפויות לביצוע העבודות

6.7.20.1. המזמין שומר לעצמו את הזכות לקבוע את סדרי העדיפויות לביצוע העבודות, סדר הקטעים בהם יבוצעו, היקפי הביצוע, לוחות הזמנים, שעות הביצוע, וכד' ולשנותם בכל עת.

6.7.20.2. מובהר כי החלטת המזמין כאמור לא תהווה בסיס לטענה כלשהי בטענה לשינוי מחירי יחידה ו/או דרישה לתוספת ו/או כל שינוי אחר מצד הספק ו/או מי מטעמו.

6.8. תיאום ביטחוני לביצוע עבודות במתקן

6.8.1. כלל העבודות יבוצעו בהתאם להנחיות הביטחון של מנב"ט המתקן ולאחר תיאום מבעוד מועד עם המנב"ט.

6.8.2. עבודות שיידרשו לזמן אבטחה יבוצעו רק לאחר תיאום מוקדם בהתאם לל"ז מתואם עם המנב"ט.

6.8.3. כלל העובדים יעברו הליך סינון ביטחוני לפני תחילת העסקתם בהתאם לרמה שייקבע מנב"ט המתקן.

6.8.4. כלל המועסקים באמצעות חברת הניהול יחתמו על טופס לשמירת סודיות טרם תחילת העסקתם במתקן בהתאם לנוסח **נספח ד'** (התחייבות לשמירת סודיות והיעדר ניגוד עניינים) **במסמך ב'** (ההסכם), ויחודש אחת לשנה לפחות.

6.8.5. כלל המועסקים באמצעות חברת התחזוקה יפעלו בהתאם להנחיות הביטחון שיינתנו על ידי מנב"ט המתקן.

6.8.6. יודגש כי ביצוע עבודות קבלן בשטחי המשרדים אשר להם צורך בליווי אבטחה, וכן ביצוע התאמות בטחוניות, ככל שיידרשו, יהיו בהנחיית מנב"ט המתקן ועל חשבון מזמין העבודות.

7. בטיחות

7.1. מפגעי בטיחות

בכל מקרה בו נוצר מפגע בטיחותי, הספק יטפל בו באופן מיידי וברציפות עד לפתרון המלא, לרבות בדרך של התקנת אמצעים המתאימים להנחיות משרד העבודה/תמ"ת/הבריאות להגנת אזור המפגע מפני משתמשים, עובדים ומבקרים, העלולים להימצא בתחום המפגע. הספק יחתום על **נספח עבודה באש גלויה** המצורף למפרט שירותים זה **כנספח ד'**.

7.2. שמירה על בטיחות וגהות ועבודות בגובה

7.2.1 על הספק מוטלת האחריות הבלעדית לבטיחות ולגהות בביצוע עבודותיו כנדרש על-פי החוק ועל-פי דרישות הרשויות המוסמכות, והוא מתחייב כי עובדיו, פועליו וכל הבאים מטעמו מכירים את עבודתם, את המכשירים והעזרים הדרושים לביצוע השירות ואת כל ההנחיות וההוראות, כללי הבטיחות והביטחון, הנוגעים או הקשורים או הכרוכים במתן השירות ובכלל זה ובלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ידועים להם הוראות הבטיחות הקבועות בחוק ביחס להפעלת ציוד חשמלי או מכאני מכל סוג המשמש למתן השירות.

7.2.2 בין היתר, העובדים יוכשרו לביצוע עבודות בגובה לרבות על במות הרמה כנדרש עפ"י הרשויות המוסמכות ועל הספק להמציא את האסמכתאות המתאימות להכשרות אלו.

7.2.3 המזמין רשאי להפסיק את עבודתו של הספק כאשר זו מתבצעת בתנאי בטיחות וגהות לא נאותים או לא מתאימים לדרישות המזמין. במקרה זה לא יהיו לספק כל דרישות או תביעות כלפי המזמין, לרבות עיכוב תשלומים עקב עיכובים בביצוע העבודות. אין בפסקה זו כדי לגרוע מאחריותו הבלעדית של הספק לבטיחות ולגהות בביצוע עבודותיו במסגרת ההסכם ומפרט שירותים זה.

7.2.4 בכל מקרה בו הספק מוצא מפגע בטיחותי כלשהו, בין אם מבחינה חשמלית, מכאנית, או פיסית, יסמן אותו הספק באופן בולט ובשילוט מתאים, יגדר את הגישה אל המפגע, יאיר במידת המתחייב, ינסה לנטרל אותו במידת יכולתו ויודיע על כך מייד בעל-פה ובכתב לנציג המזמין. בהתאם להנחיות נציג המזמין יפעל הספק ככל הניתן במסגרת מתן השירותים לסילוק או לניטרל המפגע הבטיחותי.

7.3 ממונה בטיחות

7.3.1 הספק יעסיק מטעמו ועל חשבונו ממונה בטיחות.

7.3.2 ממונה הבטיחות יעמוד בכל הקריטריונים וההסמכות הנדרשים בהתאם לחוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ד-1954 ותקנות ארגון הפיקוח על העבודה (ממונים על בטיחות), התשנ"ו-1996 ויהיה בעל תעודה עדכנית בתוקף ועל פי כל דין.

7.3.3 ממונה הבטיחות, יבצע סקר סיכונים ויכין תוכנית לניהול הבטיחות, תוכנית עבודה רב שנתית.

7.3.4 תוכנית הבטיחות תופעל רק לאחר אישור בכתב ע"י יועץ בטיחות המועסק ע"י הנהלת המתחם, כתנאי לתחילת הפעילות של הספק.

7.3.5 ממונה הבטיחות ידריך לכל הפחות פעמיים (2) בשנה את כל עובדי ושלוחי הספק, אשר אמורים לפעול מטעמו (לרבות מטעם קבלני המשנה שלו, ככל שתותר הפעלתם), בכל כללי הבטיחות בעבודה לרבות עבודה בגובה, לרבות הדגשים הכרוכים בעבודה במנהרות המהוות חלל מוקף, ינפיק להם אישורים על ההדרכה שקיבלו וידווח למינהל על ביצוע ההדרכות הללו.

7.3.6. ממונה הבטיחות יודא שעובדי הספק או מי מטעמו, לרבות קבלני המשנה מטעם הספק, עברו הדרכה בכלל הנושאים שצוינו לעיל בחברות התשתית ושהינם נושאים הסמכות מקצועיות ואישורים מתאימים על ביצוע הדרכות אלו.

7.3.7. ממונה הבטיחות יבדוק פעמיים (2) בשנה גם את כל כלי העבודה והציוד, אמצעי בטיחות קבועים וניידים ועזרה ראשונה שבשימוש הספק ו/או מי מטעמו וייתן אישור לתקינותם וכן ידווח למזמין בכתב על בדיקת הכלים והציוד.

7.3.8. אי ביצוע ההדרכות ובדיקות הבטיחות הנדרשות – יגרור קנס ועשוי להוות עילה להתראה על הפסקת עבודת הספק. ממונה הבטיחות יתחקר כל אירוע וככל הנדרש יכין דו"ח שימליץ על הפקת לקחים, נקיטת צעדים ואמצעים נדרשים למניעת הישנותו.

7.3.9. ככל שיידרש, ממונה הבטיחות יכין חוות דעת ו/או תצהירים לבתי משפט לגבי אירועי בטיחות.

8. הנהלת המתחם ועובדיה

8.1. עובדי הנהלת המתחם

8.1.1. בהתאם להוראות מסמך ב' (ההסכם) הספק יעסיק את הנהלת מתחם, אשר תכלול את התפקידים הבאים:

בעל תפקיד	הערות	כמות העובדים	שכר ותנאים
מנהל הבית לכלל מוקדי הפעילות	אחראי למכלול מוקדי הפעילות	1	- שכר בהתאם להנחיות המזמין - רכב צמוד
קב"ט לכלל מוקדי הפעילות	אחראי למכלול מוקדי הפעילות	±	שכר בהתאם להנחיות המזמין
סמנב"ט לכלל מוקדי הפעילות		±	שכר בהתאם להנחיות המזמין
מנהלן		3	שכר בהתאם להנחיות המזמין.

8.1.2. מובהר כי שכר עבודתם של עובדי הנהלת המתחם ישולם על ידי הספק, אולם עובדי הנהלת המתחם יהיו כפופים מקצועית למזמין וכמפורט בסעיף 4 לעיל.

8.2. מנהל הבית

8.2.1. מנהל הבית יועסק על ידי הספק בשם ועבור המזמין (כל עוד לא יורה המזמין אחרת).

8.2.2. תפקידו של מנהל הבית הינו לדאוג ~~לתיפקוד להיערכות ומוכנות המתקן החירום ולתיפקוד~~ השירותים לשביעות רצונם של המשתמשים. מנהל הבית ישמש כנציג המזמין ונציג נציגות הדיירים וידאג לוודא מילוי מדיניות המזמין ודרישות המשתמשים במוקדי הפעילות, במלוא היקף משרתו.

- 8.2.3. מנהל הבית יהיה אחראי ויפקח ויבקר את פעילות הספק לרבות הניהול התקין של מוקדי הפעילות וכל חלק מהם, את מתן שירותי הניהול, ביצוע שירותי התחזוקה ומכלול הפעילויות המבוצעות על ידי הספק והקבלנים מטעמו, תכנון ודרישות תקציב שנתי ורב שנתי ועמידה בתקציבים השנתיים שאושרו.
- 8.2.4. מנהל הבית יהיה האחראי הבלעדי למתן ההנחיות וההוראות לעובדי המודיעין, אשר יהיו כפופים לסמכותו בלבד, וזאת על אף היותם עובדי הספק כמפורט בסעיף 9 להלן.
- 8.2.5. מנהל הבית לא יועסק ו/או יעסוק בנושאים שאינם מטעם או לבקשת המזמין ו/או המשתמשים והספק לא יהיה רשאי להעסיקו בכל נושא אחר או להורות לו כיצד לפעול.
- 8.2.6. אגב ביצוע עבודתו, יהיה מנהל הבית רשאי לתת באמצעות הספק הוראות לקבלני משנה מטעם הספק, כפי שיסוכם עם המזמין.
- 8.2.7. כל האביזרים לרבות רכב, כתובת דוא"ל ותוכנות (כולל הרשאות) המשרתים את מנהל הבית לא ישאו סממנים של הספק.

8.3. קצין הביטחון (קב"ט) של המתחם

8.3.1. כל עוד לא יורה המזמין אחרת, הספק יעסיק מנהל בטחון למתחם וכן סגן. זהותו של מנהל הביטחון והסגן תאושר על ידי ראש אגף בטמ"מ כנציג המזמין וימונה כחוק בהתאם לחוק הסדרת הביטחון בגופים ציבוריים. מנהל הביטחון של המתחם יהיה כפוף לראש אגף בטמ"מ כנציג המזמין, ויהיה אחראי לניהול האבטחה במתחם ובכל חלק ממנו ויפעל על פי הנוהלים שיקבעו על ידו. מנהל הביטחון של המתחם יועסק על ידי הספק בשם ועבור המזמין.

8.3.2.8.2.8. על אף האמור לעיל, מוסכם כי ככל שיקבע כך על ידי המזמין, אזי מנהל הביטחון וסגן מנהל הביטחון של מוקדי הפעילות יועסקו על ידי חברה שתיבחר במכרז שיפורסם על ידי החשב הכללי לעניין זה והספק ישא בכל העלויות הכרוכות בהעסקתם ו/או בהתקשרות עם אותה חברה, כפי שיורו מנהל אגף בטמ"מ והמזמין וזאת אלא אם יורו אחרת ואז יפעל הספק בהתאם להנחיותיהם. לחילופין, יהיו המזמין ו/או מנהל אגף בטמ"מ גם רשאים להורות כי מנהל הביטחון וכן סגן מנהל הביטחון של המתחם יהיו עובדי מדינה ולא יועסקו על ידי הספק או נתן שירותים כלשהו (ואז לא ישולם לספק בגינו כל תשלום שהוא). מנהל הבית מחויב לפעול על פי הנחיות אגף בטמ"מ ומנב"ט המתקן והוראות תכ"ס 15.1.2, 15.1.3, 15.1.4. כחלק מתפקידו להיערכות ומוכנות המתקן בחירום, יהיה אחראי לביצוע ריתוק משקי לעובדים המוגדרים כעובדים חיוניים בחירום; לתקינות המערכות במתקן ותפקודן הרציף (סולר, טלפוניה וכדומה); למערכות התרעה בחירום (נופר, תרועה וכדומה); להקמת צוותי כוננות.

8.4.8.3. מנהלן

8.4.1.8.3.1 המנהלן ישמש כעוזרו של מנהל הבית ומקום מושבו יהיה בבניינים א' ו-ב'. זהות המנהלן תאושר על ידי מנהל הבית ומהות תפקידו וסמכויותיו, לרבות פיקוח על עבודותו, יוגדרו על ידי מנהל הבית בלבד ובהתאם להנחיות המזמין.

8.4.2.8.3.2 נציג הספק, אשר הינו עובד הספק וימונה כנציג האחראי הבכיר מטעם הספק לייצוגו בהתאם לדרישות המזמין ו/או מי מטעמו (להלן: "נציג הספק") יתייצב במוקדי הפעילות לצורך ביצוע פיקוח על הפעילות וכן לפי דרישה של מנהל הבית לצורך בירורים ודיווח.

8.4.3.8.3.3 נציג הספק יהיה אחראי מטעמו וייצגו כלפי מנהל הבית בכל הקשור לפעולת הצוותים במקצועות השונים ולביצוע במועד של העבודות.

8.4.4.8.3.4 נציג הספק יהיה בעל סמכות מטעם הספק לאשר לאחראי האחזקה ולמפקחי הניקיון, ביצוע עבודות ורכישת חומרים וחלקים.

8.4.5.8.3.5 נציג הספק יבדוק ויסכם את ביצועי העובדים וידאג לכוחות עזר מצוות הגיבוי כאשר הצוות המקומי אינו מסוגל להתגבר ו/או לפתור את הבעיות בכוחות עצמו.

8.4.6.8.3.6 נציג הספק יהיה אחראי להפקת חשבונות ולחיוב הדיירים בחלקם בהוצאות על פי הנוסחה שתסוכם בין הדיירים לאחר אישור מנהל הבית.

8.4.7.8.3.7 נציג הספק יהיה זמין למנהל הבית כל אימת שידרש.

8.4.8.8.3.8 הספק יציג למזמין את נציגו, לאישור. הצגת נציג הספק תהיה מלווה בהצגת המלצות מתאימות ממקומות עבודה קודמים.

8.4.9.8.3.9 המזמין יהיה רשאי להחליט על קבלתו או דחייתו של נציג הספק המוצע ללא מתן הנמקות, והספק יהיה חייב להציג מועמד חדש.

8.4.10.8.3.10 הספק לא יהיה רשאי להחליף את נציגו ללא אישור בכתב מאת המזמין לנציג הספק החלופי המוצע על ידי הספק.

8.4.11.8.3.11 הספק מתחייב כי נציגו ישתתף אחת לחודש בישיבה תקופתית במוקדי הפעילות. בפגישה יציג הנציג את פרטי הפעילות, דיווחים על עבודות, עבודות בפיגור והסיבות לפיגורים וכל דו"ח מפורט או תמציתי בכל חתך אחר שידרש ע"י מנהל הבית, וכמפורט בסעיף 6.7.18 לעיל.

9. עובדי הספק הקבועים

9.1. כללי

9.1.1. הספק יעסיק בכל מוקד פעילות, בכל מקצוע בנפרד, מספר עובדים מינימאלי שלא יפחת מהנדרש בטבלאות במפרטי האחזקה והניקיון במפרט שירותים זה.

9.1.2. העובדים יענו לדרישות המקצוע והניסיון כמפורט וכנדרש למילוי המשימות המוגדרות והמפורטות במפרט שירותים זה.

9.1.3. הספק יבצע את המשימות שפורטו במפרט שירותים זה באמצעות צוות עובדים ואמצעים קבועים בהיקף ובמקצועות כמפורט במפרט זה. היה ועובדים אלה לא יספיקו לבצע את המשימות הנדרשות בבמסגרת תקופת מתן השירותים ו/או שהאמצעים העומדים לרשותם אינם מספיקים, יתגבר אותם הספק בכוח-אדם נוסף ככל שיידרש לביצוע המשימות.

9.1.4. התגבור יהיה על חשבון הספק ויהווה חלק מהעלות הכוללת של שירותי האחזקה.

9.1.5. עבודות המחייבות רשיון, יבוצעו אך ורק על ידי בעלי מקצוע מוסמכים ומורשים.

9.2. רישום נוכחות עובדים וביגוד

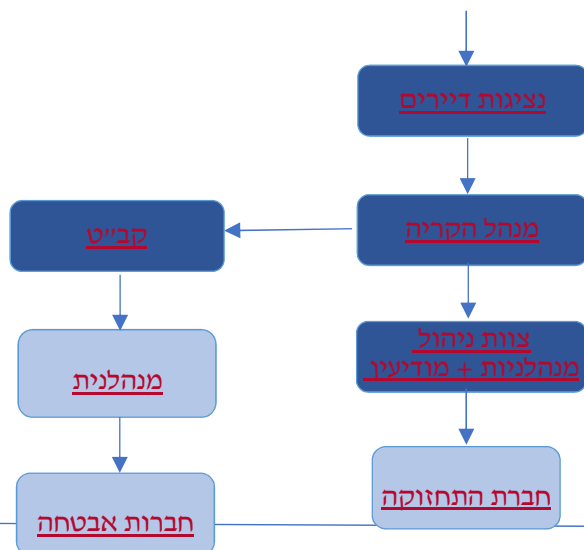
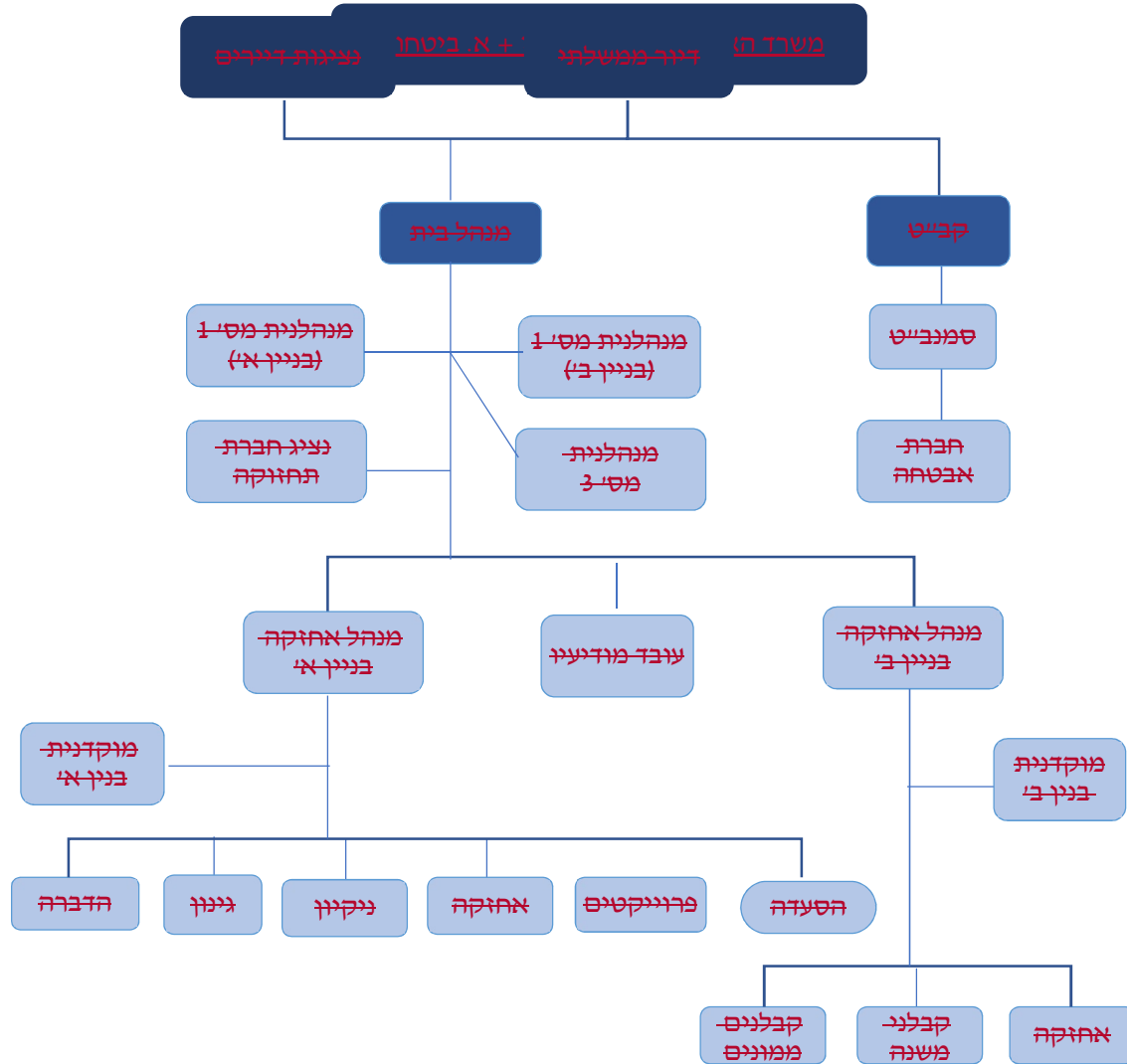
9.2.1. כלל עובדי הספק הקבועים במוקדי הפעילות יחתמו כרטיסי נוכחות. אופן הדיווח יובא לאישור המזמין, לרבות דרישה כי הספק יתקין במוקדי הפעילות שעוני נוכחות ביומטריים. עובד שלא יחתים את כרטיסו בשעון הנוכחות, ייחשב כאילו לא התייצב לעבודה. מובהר, כי המזמין רשאי להיעזר ברישום של כרטיסי הנוכחות לצורך בקרה על נוכחותם של העובדים.

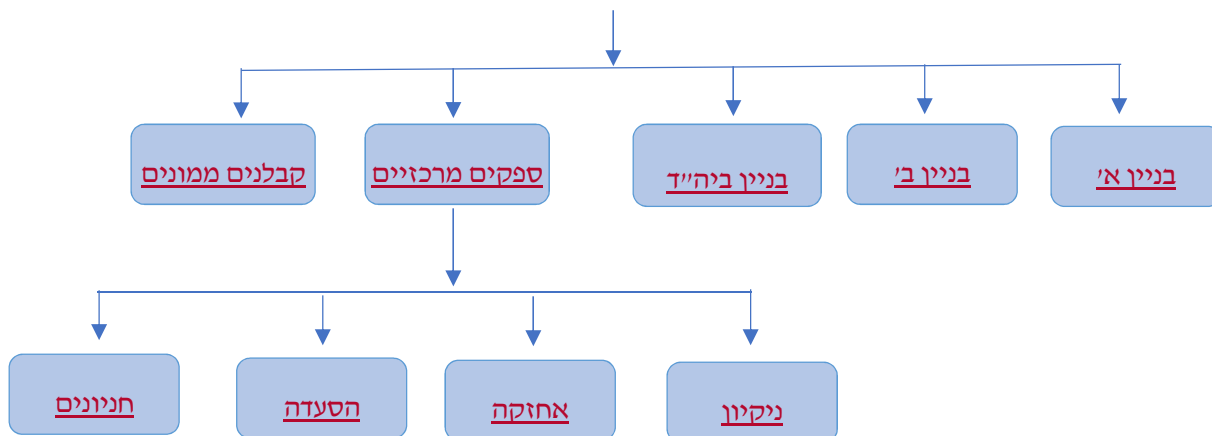
9.2.2. הספק יספק מדים אחידים לכל עובד בכל מקצוע. המדים למקצועות השונים יהיו מותאמים לכל מקצוע בנפרד וישמשו את העובד בכל עת בהימצאותו במוקדי הפעילות. המדים יהיו מותאמים לקיץ ולחורף כולל נעליים, ישאו את שם הספק ויוצמדו אליהם תגי זיהוי פלסטיים עם שם העובד.

9.2.3. המדים של העובדים במקצועות השונים (אחזקה, מודיעין וניקיון) יוצגו לאישור המזמין ויסופקו לעובדים תוך פרקי זמן המפורטים בטבלה שבסעיף 2 לעיל. הספק יהיה אחראי לכך שהעובדים יופיעו בכל עת בבגדים שלמים, נקיים ומגוהצים.

9.2.4. בתקופה הראשונה ועד לאישור המדים ואספקתם לעובדים, יופיעו העובדים במדים אחידים כמקובל אצל הספק כיום. עובדי המודיעין יצוידו בז'קט למשך כל שעות העבודה. ככל שיידרש יספק הספק לעובדיו ביגוד מתאים לעבודה בגשם או בתוך אזורים רטובים לרבות מגפיים ומעילי גשם.

9.3. תרשים מבנה ארגוני





10. אחזקה ומודיעין .10

10.1 צוות קבוע של עובדי הספק – אחזקה ומודיעין .10.1

10.1.1. הספק יבצע את המשימות שפורטו במפרט זה באמצעות צוות עובדים ואמצעים קבועים בהיקף, במקצועות בכישרים ובניסיון שלא יפחתו מהמפורט להלן. היה ועובדים אלה לא יספיקו לבצע את המשימות הנדרשות במסגרת מתן השירותים וואו הידע והאמצעים העומדים לרשותם אינם מספיקים, יתגבר אותם הספק בכוח-אדם נוסף ככל שיידרש לביצוע המשימות. התגבור יהיה על חשבון הספק ומהווה חלק מהעלות הכוללת של סעיף האחזקה.

10.1.2. עבודות המחייבות רשיון, יבוצעו אך ורק על ידי בעלי מקצוע מוסמכים ומורשים.

10.1.3. כל העובדים בצוותים הקבועים יאושרו ע"י המזמין כתנאי להעסקתם במוקדי הפעילות וכמפורט בהסכם.

10.2 השלמה, החלפה של עובדים .10.2

10.2.1. על הספק למלא תוך 24 שעות את מקומו של כל עובד קבוע אשר ייעדר מהעבודה באופן בלתי צפוי או בלתי מתוכנן. בכל מקרה לא תשאר פונקציה של מודיעין או אחזקה שעליה התחייב הספק, בלתי מאויישת. אין האמור כולל היעדרות ידועה ומתוכננת כחופשה, מחלה, מילואים, פיטורים או כל סיבה אחרת שהיא. במקרים של היעדרות מתוכננת חייב הספק להשלים את מקום העובד, מייד עם תחילת ההיעדרות.

10.2.2. העובד המחליף יהיה בעל אותם כישורים, לפחות, כשל העובד שנעדר. במידה ולא יוצב עובד מחליף כנדרש לעיל, יקוזזו ימי העבודה מהתמורה לספק, כאשר החישוב יבוצע על פי 20 ימי עבודה בתוספת של 40% על השכר כפי שנקבע במכרז זה. בנוסף, על הספק יוטלו פיצויים מוסכמים כמפורט ב**צנסיפתנספת יא' (רמות שירות ופיצויים מוסכמים)** להסכם.

10.2.3. החלפה של עובד קבוע בעובד קבוע אחר, תלווה בהדרכה מתאימה כאמור לעיל ובחפיפת זמן של שניהם או לחילופין בחפיפה עם עובד מומחה של הספק המכיר היטב את מוקד הפעילות. החפיפה תתבצע כאמור על-ידי הספק ועל חשבונו.

10.2.4. זכותו של המזמין לדרוש החלפת עובד, הן עקב חוסר ידע, חוסר יעילות או אי התאמה לעבודה. לספק לא תהא זכות ערעור על החלטת המזמין.

10.3. גיבוי ותגבור לצוותי האחזקה

10.3.1. הספק יגבה על חשבונו את עובדיו בצוות המינימום הקבוע, באמצעות עובדים נוספים בעלי ניסיון וכישורים מתאימים, כך שלא יהיו פחות ממספר העובדים הקבועים המוגדרים.

10.3.2. הספק יתגבר על חשבונו את עובדיו בצוות המינימום הקבוע בעובדים מומחים, קבלני משנה וכלי עבודה מיוחדים ככל הנדרש להשלמת העבודות.

10.3.3. צוות התיגבור של הספק יענה לכל קריאה לתיקון תקלה ולביצוע אחזקה מונעת ותקופתית הנמצא באחריותו, במידה והצוות הקבוע אינו מסוגל לבצעה במועד וברמה הנדרשת כמפורט במפרט שירותים זה.

10.3.4. הספק יהיה אחראי לצייד את צוותי הגיבוי בכל כלי העבודה הנדרשים לביצוע העבודה ולרבות כלי עבודה מיוחדים.

10.4. הדרכת עובדים בצוותי האחזקה

הספק ידריך את עובדיו הקבועים בכל מוקד פעילות בכל הנחיות הבטיחות והעבודה בגובה וכן וככל הנדרש להם להכרת מוקדי הפעילות והמערכות המותקנות בהם, הכרת אופן התפעול של מערכות בקרת המבנה ומערכות מחשוב התחזוקה, הוראות האחזקה המונעת למכלולים השונים, הוראות הניקיון ומפרטי הגיבוי.

10.5. צוותים קבועים של עובדי האחזקה והמודיעין – צוותי מינימום

10.5.1. שעות הפעילות במוקדי הפעילות הינן בין השעות 07:00-16:00.

10.5.2. מובהר בזאת כי שעות הפעילות עשויות להשתנות מעת לעת בהתאם לצרכי המזמין, ואין בהן על מנת להשליך על מערכת יחסי העובד-מעביד מעסיק בין הספק לבין עובדיו.

בניין א'				
בעל תפקיד	עובדי יום א'-ה'	ערב	שעות הפעילות המינימליות הנדרשות מעובדי האחזקה והמודיעין	שכר ברוטו מינימאלי
אחראי אחזקה	1		16:00-7:00	16,000

בניין א'				
שכר ברוטו מינימאלי	שעות הפעילות המינימליות הנדרשות מעובדי האחזקה והמודיעין	ערב	עובדי יום א'-ה'	בעל תפקיד
7,000	16:00-7:00		2	מוקדן
6,000	16:00-7:00		1	מודיעין
9,500	16:00-7:00		2	כללי (אחד שרברב)
15,000	16:00-7:00		1	טכנאי מיזוג
13,000	19:00-11:00	1		חשמלאי מוסמך
כלול בשכר העובד הרלוונטי	12:00-7:00 (מתוך כח אדם הקיים)		תורן יום ו'	תורן אחזקה
		1	7	סה"כ

בניין ב'				
שכר ברוטו מינימאלי	שעות הפעילות המינימליות הנדרשות מעובדי האחזקה והמודיעין	ערב	עובדי יום א'-ה'	בעלי תפקיד
18,000	16:00-7:00		1	אחראי אחזקה
7,000	16:00-7:00		1	מוקדן
9,500	16:00-7:00		5	כללי בניין (אחד שרברב)
16,000	16:00-7:00		1	חשמלאי ראשי
13,000	16:00-7:00		1	חשמלאי מוסמך
15,000	19:00-11:00	1		טכנאי מיזוג אוויר
כלול בשכר העובד הרלוונטי	12:00-7:00 (מתוך כח אדם הקיים)		תורן יום ו'	תורן אחזקה
		1	9	סה"כ

בניין ג'			
שכר ברוטו מינימאלי	שעות הפעילות המינימליות הנדרשות מעובדי האחזקה והמודיעין	עובד א'-ה'	בעל תפקיד
4,750	12:00-8:00 (חצי משרה)	1	כללי

10.5.3. עובדי אחזקה מומחים כדוגמת טכנאי מיזוג אוויר וחשמלאי ראשי יוכלו לסייע לפיתרון תקלות דחופות בלבד למכלול מוקדי הפעילות גם כאשר הם מוצבים דרך קבע במוקד פעילות מסוים.

10.5.4. לאחר שעות הפעילות ישמשו לפחות שלושה (3) מעובדי האחזקה, וכן חשמלאי מוסמך, טכנאי מיזוג אוויר ושרברב ככוננים. מספרי הטלפון הסלולריים של הכוננים ימסרו למזמין וישמשו את איש האבטחה היושב במוקד האבטחה. הכוננים יהיו זמינים בכל שעות הכוננות ויצוידו באמצעים שיאפשרו להם להיענות לקריאה תוך פרקי הזמן המוגדרים לתקלה דחופה.

10.5.5. בכל מקרה ימסרו למנהל הבית גם מספרי הטלפונים הסלולריים של עוד שני (2) עובדים בכירים בתחום החשמל ומיזוג אוויר של הספק שניתן יהיה להזעיק במידה ולא ניתן יהיה ליצור קשר עם הכוננים ואזו כאשר הכוננים הוזעקו אך אינם מסוגלים לפתור את התקלה, והכל בכפוף לרמות השירות הנדרשות במפרט זה והוראות **נספח א' (רמות שירות ופיצויים מוסכמים)** להסכם.

10.6. פירוט הכישורים והניסיון של העובדים הקבועים בצוותי האחזקה והמודיעין

קליטת עובדי אחזקה ומודיעין תהיה רק לאחר אישור מנהל הבית. פירוט הכישורים וניסיון העובדים יבדקו ויאושרו בהתאם לשיקול דעתו של מנהל הבית ובהתאם לקריטריונים כדלקמן:

10.6.1. אחראי אחזקה

(1) **השכלה** - חשמלאי ראשי לפחות בעל רישיון בתוקף לביצוע עבודות חשמל בהתאם לחוק החשמל או הנדסאי מיזוג אוויר בעל רישיון חשמלאי מוסמך.

(2) **ניסיון** – בניין א' – לפחות שבע שנים **בניהול אחזקה** באתר אחד בשטח של 15,000 מ"ר לפחות; בניין ב' – לפחות עשר שנים **בניהול אחזקה** באתר אחד בשטח של 20,000 מ"ר לפחות. האתרים להצגת הניסיון עבור בניין א' ובניין ב' נדרשים לכלול מתקני מיזוג אוויר מרכזיים מקוררי מים של 500 טון קרור לפחות.

- ידע מקיף בטיפול בלוחות חשמל או לפי המקצוע ידע מקיף באחזקת מתקני מיזוג אוויר.

- היכרות עם אחזקת מערכות אל-פסק ומצברים.

- ידע בסיסי בטיפול בגנרטורים.

- ידע מקיף בטיפול במערכות מיזוג אוויר.

- היכרות עם אחזקת מערכות גילוי וכיבוי אש.

- היכרות עם טיפול נדרש במעליות.

(3) **ידיעת שפות** – עברית - ידיעה מלאה. אנגלית - קריאת והבנת חומר מקצועי.

(4) **תחומי פעילות**

- 1) ניהול ישיר של צוות עובדי האחזקה של הספק בבניין, וכן אחריות לפעילויות הניקיון, המודיעין והגיבוי.
- 2) כתיבת נוהלי עבודה ובדיקת ביצוע העבודה על פיהם.
- 3) אחריות לתפקוד מלא של המוקד הממוחשב.
- 4) הכנת דוחות נוכחות ופעילות של כל עובדי הספק.
- 5) אחריות לביצוע כל העבודות המוגדרות במסמך זה ואשר ידרשו ע"י המנהל.
- 6) ביצוע באופן אישי של עבודות אחזקת המבנה והמערכות.
- 7) ריכוז הקשר של הספק מול הגורמים הפנימיים במשרד.
- 8) בדיקת רמת ביצוע העבודות המתבצעות על ידי הצוותים הקבועים ועל ידי צוותי הגיבוי.
- 9) **קריאות חרום** - על פי הצורך, 24 שעות ביממה כולל שבתות וחגים

10.6.2. מוקדנית ניהול והפעלת מחשב

- 1) **השכלה** - בוגרות תיכון.
- 2) **ניסיון** – לפחות 4 שנים ניסיון בעבודות מלוות בהפעלת מחשב.
- 3) **ידיעת שפות** - עברית - ידיעה מלאה, אנגלית - ידיעה בינונית.

10.6.3. תחומי פעילות - כל פעילויות המשרד וניהול המוקד.

10.6.4. עובד מודיעין

- 1) **השכלה** - בוגרות תיכון.
- 2) **ידיעת שפות** - עברית - ידיעה מלאה, אנגלית - ידיעה בינונית, שפות נוספות – יתרון.
- 3) **תחומי פעילות**

- 1) כל פעילויות המודיעין וסיוע למאבטחים.
- 2) הפנית הקהל אל הדיירים השונים.
- 3) סיוע למאבטחים במתן תגים.
- 4) ביקורת מסייעת במערכת הבקרה על פעולת מערכות ומתקנים והתרעה למוקד האחזקה על אירועים נצפים.

10.6.5. עובד בתחום מיזוג אוויר

- 1) **השכלה** – הנדסאי מיזוג אוויר מקורס מוכר במה"ט. מוסמך בקורס "קררים חדשים ומיחזורם" או הצגת מועד לביצוע הקורס האמור בשנת העבודה הקרובה.
- 2) **ניסיון** - לפחות 4 שנים באחזקת מתקני מיזוג אוויר מרכזי של קרור במים.
- 3) **ידיעת שפות** - עברית - ידיעה מלאה, אנגלית - ידיעה חלקית בעיקר לצורך קריאת חומר טכני.
- 4) **תחומי פעילות** - ביצוע עבודות בתחום מיזוג אוויר, פיקוד, חשמל, וסיוע בעבודות אחזקה כלליות.
- 5) **קריאות חרום** - על פי הצורך, כאשר כונן האחזקה אינו מסוגל לפתור את הבעיה. מובהר, כי האמור בקריאות מעבר לשעות העבודה המקובלות.

10.6.6. עובדים בתחום חשמל

- (1) **השכלה** – לפחות אחד חשמלאי ראשי והאחרים חשמלאים מוסמכים. לפחות אחד העובדים יהיה בעל רישיון מסוייג לעבודה במתח גבוה. לפחות אחד העובדים יהיה בעל ידע באלקטרוניקה ואחד בעל ניסיון בעבודה עם מתקני מיזוג אוויר.
- (2) **ניסיון** - לפחות 4 שנים בעבודות בתחומים הנדרשים ובאחזקה כללית.
- (3) **ידיעת שפות** - עברית - ידיעה מלאה, אנגלית - ידיעה חלקית.
- (4) **תחומי פעילות** - בצוע עבודות בתחום חשמל, מיזוג אוויר, פיקוד, שרברבות, מסגרות, בניה, צבע וכדומה.
- (5) **קריאות חרום** - על פי הצורך, כאשר כונן האחזקה אינו מסוגל לפתר את הבעיה. מובהר, כי יתכנו קריאות מעבר לשעות העבודה המקובלות.

10.6.7. עובדים כלליים בתחום בנין, שרברבות ומסגרות (להלן ולעיל: "**עובדים כלליים**")

- (1) **השכלה** – ב"ס תיכוני מקצועי בתחום בניה, נגרות, מסגרות או בכל מגמה מקצועית אחרת.
- (2) **ניסיון** - לפחות 4 שנים בעבודות תחזוקה ושרות של בניה, צבע, שרברבות ואחזקה כללית. (המזמין יהיה רשאי לבחון ולאשר עובד ללא השכלה מקצועית רשמית ובלבד שיוכיח ידע וניסיון באחזקה כללית של לפחות 10 שנים).
- (3) **ידיעת שפות** - עברית - ידיעה מלאה.
- (4) **תחומי פעילות** - בצוע עבודות בתחום שרברבות, מסגרות, בניה, צבע וכדומה וסיוע לבעלי מקצוע אחרים.

10.7. שטחי מוקדי הפעילות לצורך ניהול וביצוע השירותים

- 10.7.1. המזמין יעמיד לרשות הספק, ללא תשלום, במרתף בניינים א' ו-ב', משרדים ובתי מלאכה שישמשו את הספק לצורך ביצוע עבודותיו כמפורט במפרט שירותים זה, בכל בניין בנפרד.
- 10.7.2. הספק יתקין בחדר קו אינטרנט פרטי לשימוש ועל חשבונו. מודגש להלן כי המזמין ונציגיו יהיו רשאים בכל עת וללא הודעה מוקדמת להיכנס למשרד הספק ולבדוק את ניהול וביצוע העבודות.

10.8. פעילות מוקד לניהול אחזקה ומערכת ממוחשבת

- 10.8.1. הספק ימשיך להפעיל את תוכנת ניהול התחזוקה הפועלת כיום במוקדי הפעילות ("**התוכנה**") או ("**המערכת**"). הספק ירכוש על חשבונו את השרות השנתי לאחזקת התוכנה החל מתחילת תקופת מתן השירותים על פי ההסכם. מובהר, כי על הספק לרכוש לפחות שישה (6) רישיונות לתוכנה המותקנת כיום, כאשר לפחות שלושה רישיונות (3) יוקצו להנהלת המתחם.
- 10.8.2. הספק יהיה אחראי להשלמת כל רשימות הציוד בתוכנה, להשלמת הוראות האחזקה המתאימות, פירוט ההוראות הנוגעות לפעילויות הניקיון, הגינון וההדברה התקופתיות ולהקמת מערך אחזקה מונעת מעודכן ולפעול על פיו, וכמפורט להלן.

10.8.3. הספק יפקח על אירועים ותפעול מערכת בקרת המבנה במהלך שעות הפעילות (בימים ושעות אחרות התפעול עובר למוקד הביטחון המפעיל את הכוננים).

10.8.4. הספק ינהל ארכיון טכני באמצעות התוכנה.

10.8.5. הספק ינהל את כלל העבודה המשרדית הכרוכה בניהול מוקדי הפעילות.

10.8.6. הספק יפיק דוחות בחתכים שונים באמצעות התוכנה לפי דרישות מנהל הבית או המזמין בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי.

10.8.7. הדוחות יכולים להיות במגוון נושאים, כגון: עמידה בלוחות זמנים להשלמת מכלול תיקון התקלות, ביצוע אחזקה מונעת, ביצוע התקנות וכיו"ב. מובהר כי הדוחות יכולים להיות ברמת מנהל או ברמה פרטנית (מפרט עבור כל עבודה בנפרד).

10.8.8. הספק יתפעל מוקד ממוחשב לניהול תיקון תקלות, טיפול באירועים, יזום וניהול אחזקה מונעת, ניקיון וגינון תקופתיים באמצעות התוכנה וכמפורט להלן:

10.8.8.1. הספק יפעיל את המוקד הממוחשב לקליטת ורישום תקלות באמצעות התוכנה. העבודה תתנהל על פי הנחיות וכללים שיקבעו ע"י המזמין. התוכנה הקיימת כיום כוללת כבר את רישום הציוד, לוח זימון אחזקה מונעת, הוראות אחזקה מונעת, קודי תקלות וכדומה. אחריות הספק במסגרת תפקידים אלה תהיה:

(א) עדכון מערך הנתונים הבסיסי לחצרות, למבנים וציוד, כנדרש לתפעול המערכת. כרטסות הציוד יכללו פריטי ציוד חשובים לאחזקה, לגינון ולניקיון כדוגמת שטחי מבנה, שטחי חלונות, לוחות חשמל, מדחסי מיזוג אוויר, משאבות, מחליפי חם, מגדלי קירור, מנועים וכדומה, כ"א בנפרד לרבות שיוכו לציוד האב. כל כרטיס יכלול נתונים טכניים לאותו מרכיב כדוגמת צריכת זרם פעולה, טון קירור, הספקים, זרימות, טמפ' עבודה, לחצים וכו'.

(ב) ניהול מוקד קליטת הודעות תקלות ומחשובן, מסירת העבודות לעובדי האחזקה, הניקיון, הגינון, עובדי הגיבוי ועובדי קבלני המשנה. ככל שבשעות אי פעילות המוקד נפתחו תקלות ברישום ידני ע"י מוקד הביטחון, תהיה המוקדנית חייבת להשלים את הרישומים בתוכנה תוך שעתיים מהפעלת המוקד בבוקר שלמחרת.

(ג) הפעלת מערך אחזקה מונעת, ניקיון וגנון תקופתיים מתוכננים.

(ד) ניהול ממוחשב של כל מערך המצאי (אינוונטור) בבניין לרבות ביצוע ספירות מלאי- ועדכון תיק "As Made" בכל שינוי של רכיב כלשהו שיחולף במהלך תקופת ההתקשרות כולל רישומו במערכת.

- (ה) קריאה לקבלנים יעודיים ומעקב אחר ביצוע העבודות על ידם.
- (ו) ניהול ממוחשב של עבודות ההתקנה, שינויים ושיפוצים שאינן נכללות בעבודות התחזוקה לרבות החתמת מנהל הבניין על טפסי הביצוע והחיוב.
- (ז) קליטת נתוני קריאות מונים ויומנים יומיים.
- (ח) ניהול מערכת הבקרה, הפעלת מחשב הבקרה והפקת דוחות ניצול אנרגיה. על פי דרישת המזמין יוכיח הספק כי נקט באמצעים לחיסכון באנרגיה, מים ומשאבים אחרים.
- (ט) ניתוח הנתונים ותיעוד עמידה או אי עמידה ברמת השירות ומעקב האם העבודה בוצעה בהתאם לרמת השירות המוגדרת על מנת שיהא ניתן לאמוד את רמות השירות ושביעות הרצון בדוחות לצורכי מעקב ובקרה.

10.8.9. בנוסף למערכת המפורטת בסעיף זה לעיל:

- 10.8.9.1. הקבלן מתחייב לספק למזמין מערכת ממוחשבת הכוללת חומרה (מסך מגע או דומה) שיותקנו בכל חדרי השירותים וחדרי הישיבות במוקדי הפעילות בהם מסופקים שירותי ניקיון וזאת לצורך פתיחה מיידית של קריאות ניקיון (חוסר בנייר, לכלוך, בקשה לניקוי אחרי ישיבה, תקלת תחזוקה וכו') וכן משוב חיובי. המערכת תהיה מחוברת בחיבור אלחוטי/סלולארי (שיאושר ע"י אגף בטחון מידע של המזמין).
- 10.8.9.2. המערכת תאפשר סגירת הקריאה לאחר הטיפול והודעה למוקד.
- 10.8.9.3. המערכת תכלול יכולת ניתוח קריאות הניקיון והמלצות לשינוי התדירות.
- 10.8.9.4. הקבלן יישא בכלל העלויות להתקנת המערכת, רישיונות שימוש כאמור בסעיף 10.8.1 לעיל וכן עדכוני תוכנה לאורך כל תקופת ההתקשרות.

11. הספקת אספקת ציוד, חלקים וחומרים

- 11.1. לגבי בניינים א' ו-ג' מודגש, כי הספק יהיה חייב במסגרת עבודתו וכחלק בלתי נפרד מעבודתו לספק את כל הציוד החלקים, החומרים וחומרי העזר המתכלים המשמשים לתפעול, תחזוקה, שיפוץ או תיקון יחידת ציוד או מערכת, לרבות חומרים מתכלים הנצרכים באופן שוטף כדוגמת מסנני מים ואויר, מלח לרענון המרככים, נורות שונות, חלקי ריהוט, צבע לתיקונים שוטפים, רצועות, חלונות זכוכית, אטמים שונים, ידיות ומנעולים וכדומה הנדרשים לביצוע עבודות האחזקה הנדרשות ומוגדרות במפרט שירותים זה ובנספחיו.
- 11.2. אספקת הציוד, החלקים והחומרים תכלול גם החלפת ציוד או רכיב שהספק החליט כי לא ראוי או משתלם לו לשפצו. האמור, הן לגבי חלקי המבנה והמערכות.

11.3. כל הציוד, החלקים, האביזרים, החומרים וחומרי העזר שיסופקו ע"י הספק, הן במסגרת התחייבויותיו כחלק מביצוע העבודות הנכללות במסגרת מתן השירותים והן במסגרת רכישות בתשלום נפרד שיתבצעו על פי דרישת המנהל, עבור עבודות שינויים, תוספות והתקנות חדשות בלבד, יהיו חדשים, ממין משובח ומתאימים לטיפול, לשימוש ולהחלפה של חלקי המבנה, המערכות עבורם נועדו. כל פרט הנרכש, אלא אם יאושר אחרת ע"י מנהל הבית, יהיה זהה מבחינת יצרן ודגם לאלה אשר במקומם הוא מותקן.

11.4. באם אין באפשרות הספק להשיג חלקי חילוף זהים מקוריים במסגרת מועדי הביצוע, או בגין כל סיבה שהיא, הוא יגיש לאישור מנהל הבית "שווה-ערך" המוצע על-ידו ובלבד שיתאים לדרישות התקנים הישראליים המתאימים, ובהעדרם לתקנים האמריקאים או של השוק המשותף. רק אישור בכתב של מנהל הבית יהווה הסכמה להתקנת "שווה ערך".

11.5. כל עבודות ההתאמה המכניות והחשמליות הנדרשות להתאמת הציוד שווה-הערך למיקום ולתפקוד של הציוד המקורי במקומו הוא מותקן, יבוצעו על-ידי הספק ועל חשבונו.

11.6. אספקת שירותי תחזוקת שבר עבור בניין ב' הינה אופציונאלית כמפורט בסעיף 1.1 בנספח ב' (התמורה) להסכם.

12. כלי עבודה לאחזקה

12.1.1. כלי עבודה - כללי

12.1.1.1. מייד עם תחילת מועד מתן תחילת השירותים, בהעברה בין הספק הקיים לספק הזוכה, הספק ירכוש ויחזיק ברשותו ועל חשבונו, בכל אחד מממוקדי הפעילות א' ו ב' (אלא אם צוין אחרת ליד שם הכלי), את כל כלי העבודה, מכשירי המדידה והבדיקה ואביזרי בטיחות הנדרשים לביצוע העבודה והדרושים לו לצורך ביצוע הסכם זה.

12.1.1.2. כל כלי העבודה, מכשירי הבדיקה, החומרים והחלקים יהיו רכוש הספק ויתוחזקו על-ידו. כלי העבודה יהיו תקינים בכל עת ויענו על דרישות הבטיחות המחייבות. בתום תקופת מתן השירותים יפנה הספק על אחריותו את כל כלי העבודה מהאתר. השמירה על כלי העבודה תהיה באחריות הספק.

12.1.2. כלי עבודה מחלקתיים ואישיים

12.1.2.1. לכל עובד אחזקה קבוע יהיה ארגז הכולל כלי עבודה אישיים המתאימים למקצועו. הכלים ימצאו באתר בכל עת. כלי העבודה האישיים יהיו מסוגים שונים ככל הנדרש ומותאם לעבודתו של העובד, ויבטיחו לעובד אפשרות לפעילות עצמאית.

12.1.2.2. כל הכלים המשמשים לביצוע עבודות חשמל יהיו מבודדים ומתאימים לעבודה ב-1,000 וולט.

- 12.1.2.3. מכשירי מדידה, רישום ובדיקה יבדקו ויכויילו לפחות אחת לשנה. הבדיקה והכיול המעבדה מוסמכת.
- 12.1.2.4. כל כלי ברשימה שלהלן שאינו מסומן ככלי לעובד יחשב כ"כלי מחלקתי", דהיינו כלי שדי באחד שיעמוד לרשות צוות העובדים. אין בפירוט דלהלן כדי לגרוע מהתחייבויות הספק להעמיד לשימוש צוות העובדים כל כלי או אמצעי אחר או נוסף שיידרש לצורך ביצוע מקצועי, יעיל ועדכני מהבחינה הטכנולוגית של העבודות לפי מכרז זה.
- 12.1.2.5. בין הכלים והחומרים אשר הספק חייב להחזיק בבניין א' ובבניין ב' כשהם תקינים ומותאמים לציוד באתר, (למעט אם צויין אחרת) יהיו לפחות:
- 1) במת הרמה חשמלית לפי הצורך, פיגומים ניידים וסולמות תקינים לגבהי עבודה ולציוד כנדרש בבניין. הספק יודא שמידות הבמות מאפשרות להן לעבור בפתחי המבנה ובמעלית המשא. כל האמצעים הנדרשים להגנת הריצוף בעת תנועת במת ההרמה. (יוחזק בבנין ב' בלבד עבור כל המתחם).
 - 2) כלהאמצעים הנדרשים לניקוי חזיתות הבניין (בכל אמצעי הרמה/הורדה כלשהו לרבות סנפלינג, סולמות, במת הרמה, מנוף וכדומה), בעת ביצוע עבודות הניקוי או האחזקה בלבד.
 - 3) כל כלי העבודה לעבודות חשמל כולל השלמות ככל שידרש לטיפול במערכות המתח הגבוה, גנרטורים וכדומה.
 - 4) סעפת שעונים לגז קירור + בלוני גז מותאמים לכל סוגי גזי הקירור שבמערכות. הבלונים יותקנו על גבי עגלה דו גלגלית, כנדרש לניודם בין מוקדי הפעילות (יוחזק בבנין ב' בלבד עבור כל המתחם).
 - 5) מדחס לחץ אויר 3 כ"ס לפעילות רצופה ללא מיכל אגירה וכולל צינור אויר 6 מטר וראשים מתאימים לניקוי בלחץ ולצבע (יוחזק בבנין ב' בלבד עבור כל המתחם).
 - 6) שולחן עבודה מקצועי באורך 2 מטר לפחות, עליו מותקנת עמדת עבודה עם מלחציים בגודל 8" לפחות.
 - 7) רתכת חשמלית 250A (יוחזק בבנין ב' בלבד עבור כל המתחם).
 - 8) ציוד לצילום אינפרה-אדום. (בעת ביצוע אחזקה מונעת שנתית בלבד)
 - 9) סט מברגים ידניים שטוחים ופיליפס עם ראש וידיה, כולל מברגה חשמלית נטענת עם ראשי מברגים מסוגים שונים. (לכל עובד)
 - 10) מקדחת יד רוטטת עד 13 מ"מ ומקדחים לקידוח בבטון ובמתכת.
 - 11) מברגה נטענת.
 - 12) סט קטן מפתחות פתוחים וסט בוקסות מילימטרים ואינצייים (לכל עובד) ו- (2) סט גדול. מפתחות שבדיים 6", 8", 10", 12", (לכל עובד) 16", 24".
 - 13) סרט מדידה, (לכל עובד) פלס, זויתן.
 - 14) מפתחות לצינורות 8", 10", (לכל עובד) 18", 24".
 - 15) פליירים, חותכים שונים, מגלי קצוות, ג'בקות, פליירים פטנט (לכל עובד)
 - 16) פטישים ואזמלים שונים, לפחות פטיש קטן 100 גר, ועד פטיש 500 גרם (לכל עובד), פטיש 3 ק"ג, אזמלים מ"6 ועד 14" עם ראש שטוח ועם ראש צלב.

- 17) משור יד ברזל, (לכל עובד) משור יד עץ.
- 18) סטים של פצירות לעץ וברזל מסוגים שונים.
- 19) אמפרמטר צבת דיגיטלי + רב מודד (לכל עובד).
- 20) כפפות גומי וכפפות אסבסט חסינות אש.
- 21) פנס חירום נטען (לכל עובד).
- 22) כבלים חשמליים מאריכים בגדלים שונים עם פחת.
- 23) מד טמפ' דיגיטלי (לכל עובד).
- 24) משור דיסק חשמלי. משור אנכי חשמלי.
- 25) דיסק השחזה ידני בשני גדלים.
- 26) (2) מערכות שילוט אזהרה לעבודות בחשמל.
- 27) מברשות צבע וסיד במידות שונות.

13. אחזקה מונעת

- 13.1. בתוכנת ניהול האחזקה הקיימת במתחם, קיימים כיום הנתונים ותכנון האחזקה המונעת לגבי המערכות בבניינים וכן מופעלת באמצעות התוכנה תוכנית אחזקה מונעת. כל החומר הקיים בתוכנה יועמד לרשות הספק לשימוש מייד.
- 13.2. הספק יחוייב להשלים ולעדכן את הנתונים בתוכנה תוך פרק הזמן המוקצב בטבלת לוחות הזמנים בסעיף 2 שלעיל. ההשלמות יכללו רישום ציוד חסר, קישור למערך האחזקה המונעת, עדכון הוראות האחזקה המונעת וכדומה.
- 13.3. הספק יבצע את כל עבודות האחזקה המונעת למבנה, למערכות ולמתקנים. האחזקה המונעת תתבצע על-פי לוח זימון אחזקה שנתי המצוי במחשב האחזקה ואשר הוכן על סמך התדירויות הנדרשות בהוראות האחזקה.
- 13.4. עבודות האחזקה המונעת יכללו גם עבודות שימור המבנה כדוגמת ישור תקרות ביניים (אקוסטיות), תיקון ריהוט, תיקון ואיטום חדירות מים, ניקוי פנים גופי תאורה, ניקוי מונע של רזבים וגגות, ניקוי מונע של מחסומים לכיורים, טיפול ושימון פרזול וביצוע עבודות הכנה לקראת הקיץ ולקראת החורף.
- 13.5. עבודות האחזקה המונעת בתוך הקומות יבוצעו במידת האפשר בפגרות של העובדים והספק יתכנן ויתאים את היקף הצוות לתקופת הזמן ולהיקף העבודות המתוכנן. הספק יהיה אחראי להזמין על חשבונו את כל הבודקים הנדרשים כחוק.
- 13.6. בדיקת הטיפול המונע תיעשה על-ידי מנהל הבית או נציגו ותאושר על-ידו. גמר ביצוע אחזקה מונעת יחשב רק במתן מענה והקלדתו למערכת הממוחשבת.
- 13.7. בעת ביצוע הבדיקות, מנהל הבית או נציגו ירשום את הערותיו על טפסי הטיפול המונע ויאשרו בחתימתו לאחר השלמת הטיפול. בכל מקרה של הערה כלשהי לטיפול, ישלים הספק את הטיפול ללא דיחוי.

- 13.8. בכל אחד מלוחות החשמל שיטופלו יצמיד הספק במקום שיצוין על-ידי מנהל הבית, תווית מתאימה שתוכן על-ידו באישור מנהל הבית, וימלא את שם העובד שביצע הטיפול, תאריך וחתימת העובד הבכיר האחראי לביצוע הטיפול. בכל מקרה יוקלדו נתוני העבודה לתוכנת ניהול האחזקה.
- 13.9. במידה ובמפרט חסרות הוראות אחזקה לחלק מבנה או לציוד מסוים ו/או ההוראות הרשומות אינן מתאימות, יפעל הספק על-פי הוראות היצרן ויתאים את ההוראות לנדרש.
- 13.10. קיימת אפשרות כי ההוראות מהיותן כלליות יכילו בתוכן גם הוראות שהינן מיותרות לגבי סוג ציוד מסוים אך נדרשות לציוד מקביל דומה ו/או יחסרו הוראות הנדרשות לסוג ציוד מסוים. הספק יבצע בכל ציוד את ההוראות המתאימות לו.
- 13.11. קיימת גם אפשרות כי במערכת ו/או ציוד מסוימים אין אמצעי מדידה המאפשרים ביצוע מדידות כנדרש בהוראות האחזקה. במקרים אלה מוטל על הספק חובה להתקין אמצעי מדידה זמניים בכל עת שנדרשת מדידה.
- 13.12. ההוראות מעצם היותן כלליות, אינן מנחות את הספק ואינן מפרטות את אופן ביצוע העבודה הנדרשת בהוראה. ההנחה היא כי הספק הינו ספק מקצועי ומנוסה באחזקת מבנים ומערכות ברמת המורכבות של המבנה הנדון וכי מהיותו מנוסה אין הוא זקוק להדרכה נוספת מעבר להוראות הכלליות.
- 13.13. בכל מקרה בו תתגלה תקלה בזמן ביצוע עבודות אחזקה מונעת, הספק יפתח כרטיס עבודה במחשב והמציע יפעל ברציפות לפתרון התקלה על פי ההנחיות ולוחות הזמנים הנדרשים לפתרון תקלות.
- 13.14. בכל מקרה בו יגלה הספק נזקים למבנה או למערכות, לרבות סדקים ועיוותים, יתעד הספק וימפה את המפגעים, לרבות באמצעות צילום, על מנת שיהיה ניתן לבדוק את השינויים החלים בהם מעת לעת ולהחליט על הפתרון ודרכי הפעולה.

14. תיקוני תקלות

14.1. תיקוני תקלות - כללי

- 14.1.1. עבודות תיקון תקלות יהיו בעדיפות על-פני שאר המשימות ויטופלו מיידית. תיקוני התקלות יכללו את כל העבודה, החלקים והחומרים הנדרשים, בהסתייגויות המפורטות לגבי תקופות האחריות להלן.
- 14.1.2. בדיקת תיקון התקלות תיעשה על-ידי מנהל הבית או נציגו ותאושר על-ידו. גמר ביצוע תיקון תקלה יחשב רק במתן מענה והקלדתו למערכת הממוחשבת.
- 14.1.3. בעת ביצוע הבדיקות, מנהל הבית או נציגו ירשום את הערותיו על טפסי תיקון התקלה (בתקלות חמורות בלבד) ויאשרו בחתימתו לאחר השלמת הטיפול. בכל מקרה של הערה כלשהי לטיפול, ישלים הספק את הטיפול ללא דיחוי.

14.1.4. עובדי הספק הקבועים בבניינים יפעלו לבצע את כל תיקוני התקלות שיזוהו במהלך ביצוע עבודתם ועבודות שידווחו למוקד על-ידי דיירי הבניין.

14.1.5. מובהר שתקלה דחופה, תדרש לזמן תגובה מיידית ע"י עובדי הצוות הקבוע של עד 10 דקות. ככל שעובדי הצוות הקבוע אינם מסוגלים לתקן את התקלה יופעל צוות התגבור של הספק זמני התגובה יהיו כמפורט בטבלת ה SLA. לדוגמאות לא ממצות של תקלות דחופות ראה טבלה בסעיף 14.1.10 שלהלן.

14.1.6. כתקלה יחשב כל אירוע הפוגע ביכולת המבנה והמתקנים לספק את המתוכנן מהם ו/או העלול לגרום נזק לסביבה ו/או המהווה פגם אסתטי.

14.1.7. העובדים יתקנו כל תקלה ומפגע עליהם התקבלה הודעה מדיירי הבניין.

14.1.8. במקרים בהם תיקון התקלה עלול לגרום לקשיים ולהפרעות בעבודתם של הדיירים, תתואם פעולת העובדים עם המנהל ועם הדיירים.

14.1.9. ככל שהעובדים בצוות האחזקה הקבוע, בשעות הפעילות, אינם מסוגלים לתקן את התקלה יפעלו מייד לביצוע תיקון זמני שיפחית את חומרת התקלה ויזעיקו את צוות התגבור של הספק. לאחר שעות הפעילות יגיבו צוותי הכוננות של הספק לתיקון התקלה על פי דחיפותה.

14.1.10. זמן מוקצב לתגובה של צוות תגבור ולתיקון תקלה

דוגמאות (לא ממצות) לאופי התקלה	זמן ביצוע התיקון ו/או השיפוץ	זמן תגובה*	סיווג התקלה
קריסת מערכות חיוניות כהזנת חשמל או מיזוג אוויר למחשבים או מתקן תקשוב חיוני, ליקויי בטיחות חמורים המסכנים מידית חיי אדם, השבתת מערכת ביטחון, השבתת מכלול מערך מעליות, פריצה של קו מים או ביוב ראשי וכל תקלה אחרת המשביתה מערכת או ציוד חיוני	2 שעות	2 שעות	דחופה
תקלה שאי טיפול בה תהפוך אותה לדחופה או המפריעה למהלך תקין של הפעילות או מהווה פוטנציאל לסכנה בטיחותית גם אם לא מידית, כדוגמת נפילת מערכת מתח נמוך מאוד, השבתת מערכת אוורור החניון, אי אפשרות לסגירת דלת מקודדת, חוסר אפשרות להפעיל את מערך המחסומים והדלתות המהירות בכניסה לבניינים אך מאפשר פתיחה ידנית, השבתת מעלית, הצפת ביוב מקומית, תקלות הגורמות להשבתת חשמל מקומית במבנה, פיצוץ מים ותקלה הגורמת למחסור בקירור מז"א מרכזי למבנה אך במתקנים שאינם חיוניים או מבצעיים	4 שעות	6 שעות	בינונית
כל תקלה לרבות תיקוני מבנה, תיקוני תשתיות, תקלות במזגנים מקומיים שאינם משביתים עבודה או פעילות של מתקן חיוני, תקלות במבנים בתחומים שרברבות, תברואה, פרזול ונגרות המאפשרת המשך פעילות סבירה	48 שעות	24 שעות	רגילה

- 14.1.11. בנוסף לאמור לעיל, יהיה המזמין רשאי להגדיר רמת דחיפות של תקלה באופן שונה מהמוגדר לעיל והחלטתו תהיה הקובעת ותחייב את הספק.
- 14.1.12. זמן התגובה יחל להיספר החל ממסירת ההודעה למוקד הספק.
- 14.1.13. פרק הזמן המרבי לביצוע התיקון ו/או שיפוץ הציוד, לרבות ההתארגנות להתקנתו והפעלתו באופן תקין בגמר השיפוץ יהיה ע"פ הטבלאות שלעיל ולהלן.
- 14.1.14. אין האמור חל לגבי קריאות לתיקונים בהם יידרש הספק לפעול ברציפות, תוך מתן פתרונות הפעלה זמניים עד לגמר התיקון המלא.
- 14.1.15. אין בדרישות אלה כדי לפטור את הספק מלבצע את התיקון בפרק זמן קצר יותר, באם ניתן הדבר.
- 14.1.16. ככל שהספק מזהה קושי בעמידה בזמני התיקון המוגדרים, יפנה הספק בדחיפות למנהל הבית כדי להסביר מדוע לא ניתן לעמוד בזמן המוקצב. פניה מסוג זה תכלול גם התחייבות לזמן תיקון שונה כולל הסברים ללוח הזמנים הנדרש. פניה מסוג זה תכלול גם התחייבות של הספק לבצע תיקונים והתאמות זמניים על חשבונו וכנדרש לבניין ולדיירים להמשיך בפעולתם השוטפת.
- 14.1.17. חריגות לא מוצדקות במסגרת הזמן המוקצב לביצוע התיקון ו/או שיפוץ הציוד שניזוק ואי קבלת אישור מנהל הבית לעיכוב, יגררו אחריהן פיצויים מוסכמים כמפורט בנספח 'א' (רמות שירות ופיצויים מוסכמים) בהסכם.
- 14.1.18. הזמן המוקצב לתיקון ו/או שיפוץ הציוד מוגדר בטבלה שלהלן בימי עבודה.
- 14.1.19. לציוד כלשהו שלא נכלל בטבלה שלהלן, יהיה הזמן המוקצב לביצוע התיקון ו/או השיפוץ עד 3 ימים.
- 14.1.20. להלן טבלת הזמן המוקצב לתיקון ציוד :

סוג הציוד והמערכת	הזמן המוקצב לתיקון ו/או לשיפוץ (בימי עבודה)
לוח חשמל	1
מרכז מים	1
מקרר מים (צילר)	2
יחידת מפוחי נחשון	2
מזגן מפוצל או מיני מרכזי או VRF	2
מפוח צנטריפוגלי	2
מדחס אוויר	2
שיפוץ משאבה עד 20 כ"ס כולל ליפוף מנוע	4
שיפוץ משאבה עד 100 כ"ס כולל ליפוף מנוע	5
ליפוף מנוע חשמלי עד 20 כ"ס	4

סוג הציוד והמערכת	הזמן המוקצב לתיקון ו/או לשיפוץ (בימי עבודה)
שיפוץ מחליף חום כולל ברז חשמלי ואביזרים	2
מכשירי מדידה ובקרה כולל מערכת בקרה	3
תחנת הגברת לחץ לכיבוי מנועי דיזל	2
ליפוף מנוע חשמלי עד 100 כ"ס	5
שיפוץ מדחס קירור עד 20 ט.ק.	4
שיפוץ מדחס קירור מעל 20 ט.ק.	5

14.1.21. במקרה של תקלה שמשולבות בה מערכות המתוחזקות על-ידי הספק עם מערכות המתוחזקות ע"י אחרים כדוגמת מערכות תקשוב, ציוד מטבח וכדומה, יפעלו עובדי הספק לזיהוי ואיתור התקלה ולאחר מכן יפעלו כדלקמן:

14.1.21.1. אם התקלה אותרה במערכת המתוחזקת על-ידי הספק, עובדי הספק יתקנו את התקלה תוך נקיטת הפעולות הדרושות למניעת פגיעה במערכת שאינה מתוחזקת על-ידי הספק.

14.1.21.2. אם התקלה אותרה במערכת שלא מתוחזקת על-ידי הספק, יודיע הספק למנהל הבית אשר ינחה אותו על המשך טיפול מול הקבלן האחראי למערכת.

14.1.21.3. בזמן תיקון התקלה הנ"ל יתנו עובדי הספק את כל העזרה הדרושה בכל הקשור במכלולים המשותפים לשתי המערכות.

14.1.21.4. בכל מקרה מוטלת על הספק האחריות לרישום התקלה במערכת הממוחשבת ומעקב אחר ביצוע התיקון במועד.

14.1.22. תיקוני תקלות בתקופת האחריות של הציילרים בבניין א'

מובהר לספק כי הציילרים הקיימים כיום בבניין א' נמצאים בתקופת האחריות של חברת אלקטרה, **עד לחודש יולי 2024**. במהלך תקופה זו תתקן חברת אלקטרה את התקלות המהותיות המהוות כשל יסודי במערכות האלקטרו-מכניות ובמבנים, והמשביתות מערכות מפעולתן וכן תבצע את כל פעולות האחזקה המונעת. מובהר שעובדי הספק יתקנו כל תקלה שוטפת שאינה תקלה מהותית, ובכל מקרה גם כל תקלה בודדת שלביצועה תידרש עד שעת עבודה אחת לצוות. מובהר שהחל מחודש אוגוסט 2024 והלאה, מלוא האחריות על הציילרים תוטל על הספק.

15. עבודות תחזוקת מבנה הכלולות בתמורה

15.1. להבדיל מאחזקת מערכות ומתקנים בהם אין מגבלה לאחריות הספק, הרי שבנושא אחזקת המבנים ורכיביהם, העבודות שבאחריות הספק כחלק ממתן השירותים יהיו מוגבלות בהיקפן.

- 15.2. ההיקפים המפורטים בסעיף זה הינם לאירוע בודד בכל אחד ממוקדי הפעילות בנפרד. לא תהיה מגבלה למספר האירועים מאותו סוג ובלבד שלא ילקח אירוע אחד ויחולק למספר אירועים קטנים יותר.
- 15.3. הזמנה אחת לתיקון כמה תקלות שונות באותו מוקד פעילות תחשב כאילו נמסרו מספר הזמנות, אחת לכל תיקון בנפרד.
- 15.4. כל הכמויות הרשומות להלן הינן בגדר הערכה על בסיס מצטבר רב שנתי לכל תקופת מתן השירותים. המזמין יהיה רשאי להחליף בין הסעיפים כאשר יחס ההחלפה יהיה על פי יחס המחירים במחירון המאגר המאוחד ולדוגמה אם מ"ר צבע עולה 20 ₪ וגלגל לכיסא עולה 10 ₪ יהיה המזמין רשאי להמיר כל 1 מ"ר צבע לשני גלגלים לכיסא ולהיפך.
- 15.5. הספק ידווח למזמין על כל אירוע של גרימת נזק במזיד למוקדי הפעילות. עבודות לצורך החלפת רכיבים שניזוקו במזיד או תיקון נזקים שנגרמו במזיד, מתוך מסגרת העבודות המפורטת לעיל, יתבצעו רק לאחר שאושרו על ידי המזמין. הרישום והתיעוד יתבצעו ע"י הספק.
- 15.6. המזמין יהיה רשאי לדרוש מהספק להחליף פריטים גם באם הנזק היה בזדון או נותר מקולקל במועד זכייתו של הספק
- 15.7. החלפת רכיב או תיקון נזק, אשר לא ניתן עבורו אישור מראש ובכתב מהמזמין, לא יחשב כהחלפה לעניין סעיף זה, ולא ימנה במגבלות ההחלפה כמפורט לעיל.

15.7.1. בניין א'

מס'	סוג	כמות בשנה ביח'	הערות לעבודות יזומות הכוונה שבד"כ נכלל באחזקה
1	מחזירי שמן דלתות	10	
2	מושבי אסלה	20	
3	לחצני ניאגרה	30	מנגנון פנימי
4	סבוניות	20	
5	ברזים רגילים לסוגיהם	20	
6	גופי תאורה כולל חירום	150	לעבודות יזומות
7	צביעת קירות בחדרים	800 מ"ר	
8	אריחי תקרה אקוסטית	300 יח	

15.7.2. בניין ב'

מס'	סוג	כמות בשנה ביח'	הערות לעבודות יזומות הכוונה שבד"כ נכלל באחזקה
1	מחזירי שמן – דלתות	4	
2	מושבי אסלה	20	
3	לחצני ניאגרה ומנגנונים	40	מנגנון פנימי
4	סבוניות	30	

מס'	סוג	כמות בשנה ביח'	הערות לעבודות יזומות הכוונה שבד"כ נכלל באחזקה
5	ברזים רגילים לסוגיהם	10	
6	גופי תאורה כולל חירום	40	לעבודות יזומות
7	צביעת קירות בחדרים	1,000 מ"ר	
8	ריצוף בתוך המבנים ומחוצה להם, אריחי שטיחים, חיפוי קיר או טיח פנימי או חיפוי	44 מ"ר רצופים ריצוף או טיח או חיפוי קיר לכל עבודה ועד סה"כ של 120 מ"ר לשנה לכל סוג נושא	בכל מקרה בו לא ניתן להשיג ריצוף או חיפוי זהה לריצוף או לחיפוי המקורי, חברת התחזוקה תציג למנהל הבית כמה סוגי ריצוף או חיפוי בהתאמה ויעשה שימוש בריצוף או בחיפוי שיבחר ע"י מנהל הבית. אחריות לריצוף פנים – 5 שנים.
9	אריחי תקרה אקוסטית	500 יח	
10	החלפת קווי צנרת רצופים	של עד 3 מ"א לקטע צינור אחד בתוך המבנים ו/או מחוצה להם ועד לסה"כ של 30 מ"א לשנה	קטע צינור אחד יחשב צינור הנכלל בחלל חדר או מסדרון. התקנת בנדים לסתימת נקבים בצינור תחשב לאחזקה עד לכמות ממוצעת של בנד 1 לכל מטר אורך צינור.
11	החלפת גופי תאורה למיניהם	100 גופי תאורה מאותו סוג לשנה	

15.7.3. בניין ג'

מס'	סוג	כמות בשנה ביח'	הערות לעבודות יזומות הכוונה שבד"כ נכלל באחזקה
1	מחזירי שמן דלתות	2	
2	מושבי אסלה	10	
3	לחצני ניאגרה	10	מנגנון פנימי
4	סבוניות	2	
5	ברזים רגילים לסוגיהם	1	
6	גופי תאורה כולל חירום	20	לעבודות יזומות
7	צביעת קירות בחדרים	50 מ"ר	
8	ריצוף בתוך המבנים ומחוצה להם, אריחי שטיחים, חיפוי קיר או טיח פנימי או חיפוי	4 מ"ר רצופים ריצוף או טיח או חיפוי קיר לכל עבודה ועד סה"כ של 120 מ"ר לשנה לכל סוג נושא	בכל מקרה בו לא ניתן להשיג ריצוף או חיפוי זהה לריצוף או לחיפוי המקורי, חברת התחזוקה תציג למנהל הבית כמה סוגי ריצוף או חיפוי בהתאמה ויעשה שימוש בריצוף או בחיפוי שיבחר ע"י מנהל הבית. אחריות לריצוף פנים – 5 שנים.
9	אריחי תקרה אקוסטית	40 יח	

מס'	סוג	כמות בשנה ביח'	הערות לעבודות יזומות הכוונה שבד"כ נכלל באחזקה
10	החלפת קווי צנרת רצופים	של עד 3 מ"א לקטע צינור אחד בתוך המבנים ו/או מחוצה להם ועד לסה"כ של 30 מ"א לשנה	קטע צינור אחד יחשב צינור הנכלל בחלל חדר או מסדרון. התקנת בנדים לסתימת נקבים בצינור תחשב לאחזקה עד לכמות ממוצעת של בנד 1 לכל מטר אורך צינור.
11	החלפת גופי תאורה למיניהם	40 גופי תאורה מאותו סוג לשנה	

16. עבודות והתקנות קטנות

16.1. על הספק לבצע עבודות והתקנות קטנות באמצעות עובדי הספק הקבועים במוקדי הפעילות הכוללות, בין היתר, התקנות במבנים ובחצרות בנושאי בינוי (כדוגמת: תליית תמונות, מדפים, מראות, קולבים, ארונות, וכו'), חשמל, מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו-מכאניות, מערכות מני"מ (ככל שאין הסכמים מול ספקים של המזמין), עבודות לוגיסטיות, עבודות שילוט לסוגיהן יבוצעו על ידי הספק (כולם יקראו להלן: "עבודות קטנות"), וכמפורט להלן:

16.1.1. התקנה מפסקים, שקעי חשמל, נק' הארקה, גופי תאורה וקווי חשמל.

16.1.2. נקודות חיבור למתקני מי שתייה ומכונות קפה (לא כולל המתקנים), שינוי והוספת נקודות מים.

16.1.3. התקנה של מדפים, לוחות קיר, קולבים, מחזירי דלתות, מזוזות, מעצורי דלת, מראות, זכוכיות, סבוניות ומתקני נייר טואלט התקנת מתקני מים (ללא המתקן).

16.1.4. עבודות מסגרות, עבודות נגרות וכו'.

16.1.5. התקנות קטנות יבוצעו ללא תשלום נוסף וללא הגבלת כמות ע"י הספק. ההתקנות יכללו חומרי עזר כדוגמת ברגים, דיסקיות, סילקונים וחומרי הדבקה. רכיבים שידרשו לצורך ההתקנות ישולמו בנפרד למעט רכיבים ומוצרים הנכללים באחריות הספק.

16.2. היקף השתתפות המזמין בתיקון של תשתיות ציוד וחלקים אלקטרומכניים ("עבודות התיקון")

16.2.1. הספק יבצע את כלל עבודות תיקון התקלות הנדרשות, בהתאם להוראות מפרט שירותים זה.

16.2.2. הספק יישא על חשבונו בעלות עבודות התיקון של תקלה מסוימת עד לסך של 25,000 ש"ח, כאשר מובהר כי המזמין יישא בהפרש התשלום עבור עבודות התיקון כאשר ערך תיקון בהן

עולה על סך 25,000 ש"ח. ולדוגמה: כאשר ערך עבודות התיקון הינו בסך של 20,000 ש"ח, הספק יישא במלוא תשלום עבודות התיקון.

16.2.3. לעומת זאת, כאשר ערך עבודות התיקון הינו 60,000 ש"ח, הספק יישא בתשלום של 25,000 ש"ח ויתרת התשלום בסך של 35,000 ש"ח תמומן על ידי המזמין.

16.2.4. לצורך חישוב היקף השתתפות של הספק או המזמין יחושבו כל עלויות התיקון.

16.2.5. בגין עבודות התיקון הכוללות החלפה או שדרוג של ציוד ו/או מערכת קיימת עקב יוזמת המזמין ו/או בנסיבות של סיום אורך החיים של הציוד ו/או המערכת. **שיקבע בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המזמין**, המזמין יישא בעלות החלפה או שדרוג של הציוד כאמור, והמזמין יקזז מהתמורה המגיעה לספק את התמורה בגין תחזוקת שבר ותחזוקה מונעת עבור הציוד ו/או המערכת במשך כל תקופת הבדק, וכמפורט להלן:

המחיר לשנה בש"ח	מערכת קיימת
14 שר/טון קרור	אוויר מרכזי
20 שר/טון קרור	מיזוג אוויר VRF
12 שר/לכל CFM 2,000	מפוח
2,000 שר	גנרציה עד 500 קו"א
4,000 שר	גנרציה מעל 500 קו"א
5% מערך המערכת	מערכות גילוי אש וכיבוי בגז; מערכות מצלמות
4.5% מערך המערכת	מערכת אל פסק לא כולל החלפת מכלול המצברים רב שנתית
4.5% מערך המערכת	מערכת אלקטרונית (מני"מ) כדוגמת בקרת מבנה, מערכות ביטחון וכו'
5% מערך המערכת	מערכת בקרת כניסה
3.5% מערך המערכת	מעליות, דרגנועים
3% מערך הציוד הפעיל בלבד באותה מערכת	כל אלמנט בתוך מערכת מכנית שאינה רשומה לעיל (החישוב רק לחלקים פעילים כדוגמת ציילרים, משאבות, מפוחים, יט"אות, ברזים מפוקדים, מנועים, מקררים, מתקני שתיה וכו')

16.2.6. מובהר, כי בתום תקופת הבדק הספק יהיה האחראי לתחזוקת המערכת (תחזוקה מונעת ותחזוקת שבר) ויהיה זכאי לתמורה הרלוונטית בגין שירותיו כאמור.

17. תוספת/הפחתת עלויות תחזוקה למערכות המתווספות או מופחתות מההסכם

17.1. כללי

במקרה של הוספה או הפחתה של מערכת ייקבעו הכללים כמפורט להלן. בכל מקרה אופן קביעת עלות שירותי האחזקה למערכת המתווספת או מופחתת יהיו על פי קביעת המזמין בלבד ובהסתמך על אירועים מקבילים וטבלאות מוסכמות המופעלים במינהל הדיור הממשלתי.

17.2. הוספת מערכת

17.2.1. במקרה שבו נוספה, מכל סיבה שהיא, מערכת למוקדי הפעילות, מעבר למערכות המפורטות במפרט שירותים זה, תשולם לספק עלות דמי התחזוקה המונעת כפי שנקבעה בהסכם הרכישה

של המערכת, יודגש כי באחריות הספק בעת רכישת מערכת חדשה/תוספת למערכת להגיש לאישור המזמין מראש ובכתב את עלויות התחזוקה השנתיות הנובעות ממנה. הספק יעביר הספק 3 הצעות מחיר לתחזוקת המערכת ולאחר ניתוח ההצעות ואישורם ע"י המזמין, יקבל הספק את עלות התחזוקה גב אל גב.

17.2.2. מערך עלות התחזוקה נדרש להפחית את עלות התחזוקה שהייתה למערכת הישנה שהוחלפה. עלות ההפחתה לתחזוקה שתוצג, וכמפורט בסעיף 16.2.5 לעיל, תקבל את אישור נציג המזמין/ משרד.

17.3 הפחתת מערכת

במקרה של הפחתת/פירוק/ביטול/הורדת מערכת מכל סיבה שהיא, עלות התחזוקה שהייתה למערכת שתוצג (עפ"י הסכם תחזוקה של קבלן המשנה), תופחת מעלויות התחזוקה כמפורט בסעיף 16.2.5 לעיל בכפוף לאישור נציג המזמין/ משרד.

18. ניהול פרויקטים, קבלנים ועבודות נוספות/מיוחדות גדולות

18.1. הספק יתבקש לבצע באמצעות עובדים נוספים ומקצועיים, עבודות נוספות של התקנות חדשות, עבודות שינויים, פרויקטים ועבודות שיפוצים, צביעה ואיטום בהיקף הנדרש ע"י המזמין, וכן שירותי תפעול שונים אשר שאינם נכללים בשירותים אשר מסופקים במסגרת תקופת מתן השירותים (להלן: "עבודות נוספות"). מובהר, כי כתנאי להעסקת העובדים יהיה עליהם לעבור הליך סינון בטחוני בהתאם לרמה שיקבע מנב"ט המתקן.

18.2. במסגרת עבודות אלו, ועל פי דרישת המזמין בלבד במסגרת הזמנת עבודה, ידרש הספק לבצע ניהול פרויקטים ועבודות נוספות גדולות, אשר אינן כלולות בשירותים המפורטים לעיל, כגון: פירוקים והתקנות, הקמות ופרויקטים, שיפוצים בהיקף גדול, התקנת מערכות חדשות, עבודות לפי תחזוקת שבר וכד' לסיווג והחלטת המזמין. המזמין אינו מתחייב לקחת את הספק לביצוע עבודות אלו.

18.3. במידת הצורך, עפ"י החלטת נציג המזמין, יוכל הספק להעסיק מתכנן, מנהל פרויקט וכדומה כחלק מצוות היועצים המנהל, מתכנן ומפקח על ביצוע העבודה.

18.4. במידה והמזמין אישר התקשרות עם מנהל פרויקט- יועצים שונים כמפורט בסעיף 18.3 לעיל, יכינו היועצים שאושרו את כתבי הכמויות בתחום הייעוץ שעבורם נשכרו. תיכלול כתבי הכמויות לצורך ההליכים התחרותיים כאמור, יבוצע ע"י הספק

18.5. לוחות זמנים לביצוע עבודות נוספות יבוצעו ע"י הספק על פי לוח הזמנים שיקבעו על ידי המזמין בשלב מסירת העבודה בהתאם לנפח ואופי העבודה הנוספת ובהתאם לטבלה המפורטת להלן.

מס'	היקף העבודה המוזמנת	ימים להיערכות להתחלה	ימי ביצוע
1	עד 5,000 ₪	2	1
2	5,001 עד 10,000 ₪	4	2
3	10,001 עד 50,000 ₪	6	4

מס'	היקף העבודה המוזמנת	ימים להיערכות להתחלה	ימי ביצוע
4	מעל 50,001 ₪	7	8

- 18.6. המזמין רשאי להגדיר לוחות זמנים אחרים, על פי שיקול דעתו הבלעדי.
- 18.7. עבודות נוספות כאמור לעיל יבוצעו באמצעות עובדים נוספים ומקצועיים של הספק ו/או קבלני משנה של הספק, תמחור העבודות יבוצע באמצעות סעיפי המאגר המאוחד.
- 18.8. עבודות נוספות מיוחדות אשר לדעת הספק והיועצים אשר מכינים את כתבי הכמויות, לא ניתנים לביצוע באמצעות הסעיפים של מחירון המאגר המאוחד, יבוצעו לאחר אישור המזמין, עפ"י השיטה הבאה:
- 18.8.1. הכנת תכולה ומפרט מדויק עם כתב כמויות לעבודות הנוספות הנדרשות באמצעות יועצים מקצועיים (חשמל, מיזוג, אדריכלות, תחזוקה ועוד שיאושרו ע"י מנהל הדיור) לכל עבודה נוספת כהגדרתה לעיל.
- 18.8.2. **בפריקט עם עלויות כוללות בהיקף של עד 50,000 ₪**, הספק יעביר 3 הצעות מחיר לביצוע הפריקט ללא צורך בשימוש בסעיפי המאגר המאוחד.
- 18.8.3. בפריקט עם עלויות כוללות בהיקף של **מעל 50,000 ₪**:
- (1) תימחור העבודות יעשה לפי סעיפי מחירון המאגר המאוחד ובקיצוץ אחוז הנחה קבוע וסופי בגובה של 12% כפי שהוגדר מראש בהסכם.
 - (2) ככל שסעיפי המאגר המאוחד אינם מתאימים לתכולת הפריקט יובאו בחשבון המחירים המופיעים המחירוניס מקובלים אחרים בהנחה שלא תפחת מ- 12% וללא תוספות מקדמים או רווח קבלני.
 - (3) בהעדר מחירים במחירוניס המקובלים יובאו בחשבון מחירים שיקבעו בהנחיית הדיור הממשלתי.
 - (4) היועצים המקצועיים יכינו מפרט וכתבי כמויות מפורטים. הספק יפנה לקבלנים שאושרו ע"י מנהל הדיור לקבלת 3 הצעות מחיר באמצעות הליך בל"מ.
 - (5) תהליך היציאה לבל"מ והליך של מו"מ ובחירת הקבלן הזוכה מול הצעות המחיר שיתקבלו יבוצע בשיתוף המזמין ומנהל הבית.
- 18.9. נוהל אספקת חומרים, חלקים ומוצרים שונים כגון: מסנן לתמ"י 4, מזרק אפינפרין, דפיברילטור וכיוצ"ב (להלן: "מוצרים תומכים") הנדרשים לתפעול, ניהול ותחזוקת מוקדי הפעילות:
- 18.9.1. הספק יספק מוצרים תומכים לפי דרישה ובאישור בכתב של המזמין בלבד.

18.9.2. לא הופיעו מחירי המוצרים במאגר המאוחד והצדדים לא הסכימו ביניהם בדבר עלות המוצר – יפנה הספק למספר ספקים, על מנת לקבל מהם הצעות מחיר המקובלות על המזמין. הספק ישתף את המזמין בכל שלבי הפניה והמשא ומתן עם המציעים.

18.9.3. כל ההוצאות לאספקת המוצרים, לרבות רכישה, הובלה, אחסנה, מימון, ניהול וכדומה, ~~יהיו~~ על חשבון הספק. ישולמו לספק במתכונת גב-אל-גב ע"י המזמין בתוספת של 3% תמורה מעלות המוצרים התומכים.

18.9.4. עלות התחזוקה של מוצרים אלו תכלול בהצעת המחיר ותתווסף לעלות התחזוקה על בסיס הצעת המחיר שהתקבלה ואושרה על ידי המזמין. במקרה שהמוצר החדש מחליף מוצר ישן, עלות התחזוקה של המוצר הישן תופחת מהתשלום. סכום ההפחתה יוצג ויוגש לאישור המזמין.

19. ניהול והפעלת קבלני משנה, קבלנים ממונים וקבלני המזמין

הספק ינהל ויפקח על כל סוגי הקבלנים הפועלים כיום במוקדי הפעילות לרבות עבודת קבלני המשנה, קבלנים ממונים וקבלני המזמין כהגדרתם בנספח א' (ההגדרות) להסכם ככל שיהיו. התשלום לספק בעבור שירותים אלו הינו כמפורט בנספח ב' (התמורה) להסכם, ויכלול את כל הוצאות הספק להפעלת, ניהול ופיקוח הקבלנים ויכלול גם את רווח הספק והכל כמפורט בהסכם. מובהר כי כתנאי להעסקת הקבלנים יהיה עליהם לעבור הליך סינון בטחוני בהתאם לרמה שיקבע מנב"ט המתקן.

19.1. קבלנים ממונים לביצוע עבודות נוספות חדשות

19.1.1. מובהר לספק כי המזמין שומר על זכותו למנות, במהלך תקופת מתן השירותים, קבלנים ממונים לביצוע עבודות נוספות ולהנחות את הספק לנהל ולהפעיל את הקבלנים הממונים ולקבוע את תכולת העבודה ואת מבנה ההתקשרות מולם (כגון קבלן האבטחה וקבלן מערכות האבטחה), וכי הספק, לפי דרישת המזמין, יבצע את ההתקשרות המסחרית מולם בהתאם להנחיות המזמין.

19.1.2. הספק ינהל, יפקח ויפעיל קבלנים אלה בהתאם להנחיות המזמין.

19.1.3. התשלום לקבלנים הממונים יבוצע באמצעות הספק בהתאם לנספח ב' (התמורה) להסכם.

19.2.1.1. ~~קבלני המזמין לביצוע עבודות נוספות חדשות~~

~~19.2.1.1.1.1. מובהר לספק כי המזמין שומר על זכותו להפעיל במוקדי הפעילות, מעת לעת, קבלנים מטעמו (קבלני מזמין) לביצוע עבודות נוספות.~~

~~19.2.2.1.1.1. הספק ינהל, יפקח ויפעיל קבלנים אלה בהתאם להנחיות המזמין.~~

19.2.3.1.1.1 התשלום לקבלנים אלה יבוצעו ישירות ע"י המזמין. תקורה ניהולית בגין ניהול קבלני המזמין בגין עבודות נוספות חדשות שהתווספו וישלם היו במועד הגשת ההצעות בלבד הינה כמפורט **בנספח ב' (התמורה) להסכם:**

19.2.4.1.1.1 מודגש כי תכולת הניהול והפיקוח של הקבלנים הממונים וקבלני המזמין (הן של קבלנים הפועלים כיום והן של קבלנים שיפעלו במסגרת עבודות נוספות) יהיו זהות לתכולת ניהול קבלני המשנה של הספק דיכללו, בין היתר, ניהול ופיקוח על השירותים המתקבלים, דיווח לוחות זמנים, המלצה לאישור תשלום לאחר ביצוע העבודה, העברת דוחות ליקויים ועוד.

19.2.5.1.1.1 אחזקת מערכות להן יש קבלן מזמין או קבלן ממונה

19.2.5.1.1.1.1.1 הספק לא יתחזק בעצמו את המעליות ומערכות אלקטרוניות כדוגמת גילוי אש, כריזה, טמ"ס, ביטחון ובקרה אלא יעסיק את הקבלנים הקיימים כיום (להלן: "קבלני המזמין" או "קבלנים ממונים", לפי העניין).

19.1.4.19.2.5.2 להלן רשימת קבלנים ממונים אשר עשויה להתעדכן מעת לעת בהתאם להחלטת המזמין:

מס"ד	שם הספק	סוג השירות
בנין א'		
	מגאסון אלקטרוניקה ובקרה	שרות תמ"ס ומתח נמוך
	יישומי בקרה	מערכות בקרה ושליטה במבנה
	אורד מערכות	שרות למערכת גילוי אש
	אלקטרה מעליות	אחזקת מעליות
	שטראוס מים	שרות למתקני מי שתייה
	ק.מ.מ	איסוף שקיות נייר וגריסתם
	סלקום	תקשורת פנים מבנה ומחוצה לו
	בזק	שרות לקווי חירום חיצוניים למרכזיה
	קטר פילר	טיפול בגנרטורים בחירום
	שי שירותים טכניים	ביקורות מי שתייה
	המכון למיקרוביולוגיה	
בנין ג'		
	מגן והנדסה	ציוד כיבוי אש וספרינקלרים
	יעד	בקרת מבנה, כיבוי וגילוי אש ובטחון
	תיסין קרופ	אחזקת מעליות
בנין ב'		
	אפקון	בקרת מבנה, כיבוי וגילוי אש ובטחון
	הוטלו	בקרת מבנה, תאורה ומיזון"א
	שינדלר נחשתן	אחזקת מעליות
	סלקום	תקשורת פנים מבנה ומחוצה לו
	מולטילוק	מנעולים וצילינדרים בבניין
	מגלקום	חיווט וחיבור תקשורת פנים
	QLC	חלוקה יחסית של חשבונות חשמל
	קריב פתרונות הרמה	טיפול במעלית ניקוי חלונות
	פז גל רב בריח	תיקון שער/תריס כניסה לחניונים
	שי שירותים טכניים	ביקורות מי שתייה

19.2 קבלני המזמין לביצוע עבודות נוספות חדשות

19.2.1. מובהר לספק כי המזמין שומר על זכותו להפעיל במוקדי הפעילות, מעת לעת, קבלנים מטעמו (קבלני מזמין) לביצוע עבודות נוספות.

19.2.2. הספק ינהל, יפקח ויפעיל קבלנים אלה בהתאם להנחיות המזמין.

19.2.3. התשלום לקבלנים אלה יבוצעו ישירות ע"י המזמין. תקורה ניהולית בגין ניהול קבלני המזמין בגין עבודות נוספות חדשות שהתווספו ושלא היו במועד הגשת ההצעות בלבד הינה כמפורט בנספח ב' (התמורה) להסכם.

19.2.4. מודגש כי תכולות הניהול והפיקוח של הקבלנים הממונים וקבלני המזמין (הן של קבלנים הפועלים כיום והן של קבלנים שיפעלו במסגרת עבודות נוספות) יהיו זהות לתכולת ניהול קבלני המשנה של הספק ויכללו, בין היתר, ניהול ופיקוח על השירותים המתקבלים, דיווח לוחות זמנים, המלצה לאישור תשלום לאחר ביצוע העבודה, העברת דוחות ליקויים ועוד.

19.2.5. אחזקת מערכות להן יש קבלן מזמין או קבלן ממונה

19.2.5.1. הספק לא יתחזק בעצמו את המעליות ומערכות אלקטרוניות כדוגמת גילוי אש, כריזה,

טמ"ס, ביטחון ובקרה אלא יעסיק את הקבלנים הקיימים כיום (להלן: "קבלני

המזמין" או "קבלנים ממונים", לפי העניין).

19.3. קבלני משנה של הספק

19.3.1. באישור המזמין, הספק יהא רשאי להעסיק גורמים אחרים, לרבות קבלני משנה, לצורך ביצוע עבודות בצידוד מיוחד או לצורך ביצוע פעולות שאין לספק התמחות מספקת בהן. הפיקוח על קבלני המשנה יבוצע ע"י הספק באמצעות עובדיו.

19.3.2. בהתאם לדרישת המזמין, יחשוף הספק את ההסכמים של הספק עם קבלני המשנה שלו, לצורך בחינת עמידתו של קבלן המשנה בדרישות השירותים שהוכתבו לספק.

19.3.3. העסקתם של כלל הקבלנים כאמור וגורמים אחרים תהא כאמור בהסכם.

19.3.4. מודגש כי הפיקוח והניהול של קבלן שירותי הניקיון כקבלן משנה יבוצע ע"י עובדי הספק והכל בהתאם לאמור בסעיף 21 להלן.

20. ספרי מתקן

20.1. אחריות לספרי מתקן

הספק יקים ספריה טכנית לספרי המתקן, לחומר מודפס ולחומר במדיה מגנטית. באחריות הספק לשמור על כל ספרי המתקן שיקבל מהמזמין, לצורך ביצוע עבודותיו באתר, להודיע על הצורך בעדכון ולהחזירם בשלמותם למנהל בתום תקופת החוזה. באם יחסר חומר טכני כלשהו בספרי המתקן בעת סיום החוזה, יחוייב הספק בעלויות השלמת החומר הטכני. המזמין יהיה רשאי לעיין בספרי המתקן בכל עת והספק יחוייב להציגם בפניו ולתקן כל הנדרש על ידו להשלמת ועדכון החומר.

20.2. עדכון ספרי המתקן והשלמתם

בכל מקרה בו הספק מחליף חלק או ציוד בשווה-ערך מאושר, עליו לצרף את הקטלוג של החלק החדש לספר המיתקן המתאים. הקטלוג יהיה מלא ויכלול פרטים טכניים של החלק והוראות יצרן להתקנה, הפעלה ואחזקה. בנוסף יעדכן הספק את התוכניות של המתקנים על פי השינויים שביצע. בכל מקרה בו הספק מבצע שינוי במתקן אלקטרו-מכני, בין שינוי חשמלי או מכני, עליו למסור מראש סקיצות מפורטות לאישור המנהל. בכל מקרה בו הספק ימצא במהלך שנת האחריות, כי החומר הטכני שסופק לו אינו תואם את המציאות או שחסר חומר טכני, יודיע על כך למנהל. הספק ימלא את כל נתוני השינויים שביצע גם בתוכנת המחשב במוקד.

21. שירותי ניקיון

21.1. מספר עובדי הניקיון בכל בניין

21.1.1. מספר עובדי הניקיון והמפקחים, בכל אחד מממוקדי הפעילות בנפרד, לא יפחת מהנדרש בטבלה שלהלן.

21.1.2. הספק יציב מספר עובדים כנדרש לביצוע מלא של העבודות לרבות עובדים נוספים מומחים כנדרש לביצוע עבודות תקופתיות כדוגמת וקס, שטיפת שטיחים, ניקוי קירות מסך, עבודות בגובה וכו'.

21.1.3. להלן טבלת דרישות למספר מינימום של עובדי ניקיון ומפקחים. יובהר, כי לא ישולמו שעות נוספות בגין שירותי הניקיון אלא במקרים חריגים בלבד, בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב ממנהל הבית.

בניין א'			
שעות פעילות הנדרשות מעובדי הניקיון	עובדי ניקיון צהרים וערב א'-ה'	עובדי ניקיון יום א'-ה'	מנהל/ מפקח
07:00-15:30		11	1
12:00-17:30	1		
06:00-11:00 (אפשרי מתוך כ"א הקיים)		עובדי ניקיון יום ו' - 3	סה"כ מינימום עובדי ניקיון בבניין א'
		13	

בניין ב'			
שעות פעילות	עובדי ניקיון צהרים וערב א'-ה'	עובדי ניקיון יום א'-ה'	מנהל/ מפקח
08:00-16:30		17	2
11:30-20:00	6		
06:00-13:30 (אפשרי מתוך כ"א הקיים)		עובדי ניקיון יום ו' - 2	0
		25	סה"כ מינימלי בניין ב'

בניין ג'			
שעות פעילות	עובדי ניקיון צהרים וערב א'-ה'	עובדי ניקיון יום א'-ה'	מנהל/ מפקח

08:00-16:30	---	2	---
		2	סה"כ מינימלי בניין ג'

21.2. מפרט שירותי הניקיון ותדירותם

קבלן הניקיון נדרש לבצע את שירותי הניקיון בהתאם להוראות מפרט זה ובהתאם לתדירויות המינימליות המוגדרות בטבלה בסעיף 21.1.3 לעיל וכלל סעיף 21 זה. מובהר, כי המזמין רשאי לעדכן את תכולות הניקיון ואת התדירויות בהתאם לצרכיו.

21.3. מפרט ניקיון יום

21.3.1. לוביי הכניסה למגדלים ו/או למוקדי הפעילות ו/או המבנים המצויים במתחמים ו/או בשטחים הציבוריים ו/או בשטחים הפנימיים כולל זכוכיות עד גובה 1.60 מטר ;

21.3.2. ניקוי דלתות הכניסה מכתמים לפחות 3 פעמים ביום ;

21.3.3. טאטוא ושטיפת הרצפה, איבוק הריהוט וניקיוו באמצעים המתאימים (לרבות מתחמי יחידת הבטחון, דלפקי מודיעין ו/או דלפקים אחרים, עמדות) וויטרינות ;

21.3.4. לוביים קומתיים : טאטוא ושטיפת הרצפה, הורקת פחי אשפה קומתיים וניקויים, ככל שנדרש כזה, באמצעים המתאימים ;

21.3.5. ניקוי חדרי ו/או תאי שירותים לרבות כלים סניטריים, משטחי שיש, מראות וכדומה, יבוצע לפחות אחת לשעה ובכל מקרה לצורך ניקוי חריגים והשלמת חומרים ;

21.3.6. ניקוי מטבחונים לרבות כוורים, משטחי שיש וכדומה, יבוצע לפחות אחת לשעתיים ובכל מקרה לצורך ניקוי חריגים והשלמת חומרים ;

21.3.7. מעליות: יש לנקות את פנים המעליות בכל שעה משעות הפעילות, לרבות ניקוי רצפתן, קירותיהן ו/או המעטפת שלהן והמראות המותקנות בהן, באמצעים ובחומרי ו/או מוצרי ניקוי ו/או ההברקה המתאימים ;

21.3.8. רחבות ו/או פרוזדורים ו/או מעברים ו/או מוקדים שונים : טאטוא, איסוף פסולת גסה והסרת דביקים למיניהם, לפחות פעמיים ביום ;

21.3.9. ריקון וניקוי פחי אשפה ומאפרות: ריקון הפחים והחלפת שקיות אשפה וריקון וניקוי המאפרות בשטחים הציבוריים המצויים במגדלים ו/או מוקדי הפעילות ו/או המבנים הממוקמים במתחמים ;

21.3.10. חדרי מדרגות : טיאוט אחת ליום ;

- 21.3.11. צמחיה פנימית: ניקוי עלי הצמחים ;
- 21.3.12. היענות בעדיפות ראשונה לקריאות להסרת מפגעים ו/או מטרדים היגייניים, סילוק לכלוך גס, סילוק וניגוב נוזלים שנשפכו.
- 21.4. **מפרט ניקיון אחר הצהריים והערב**
- 21.4.1. ניקוי יסודי של הלובי הראשי של הבניין לפחות 3 פעמים ביום ובהתאם לצורך ;
- 21.4.2. ניקוי יסודי של המעליות ;
- 21.4.3. ניקוי יסודי של הלוביים הקומתיים, לרבות דלתות (זכוכית ו/או עץ ו/או מתכת) וחדרי ו/או תאי שירותים המצויים בהם לשם הכנתם ליום המחר לפחות 3 פעמים ובהתאם לצורך ;
- 21.4.4. ריקון וניקוי פחי אשפה ומאפרות: ריקון הפחים והחלפת שקיות אשפה וריקון וניקוי המאפרות בשטחים הציבוריים שבמתחמים, לרבות החצרות ;
- 21.4.5. ניקוי פנים המשרדים (איסוף וריקון פחי אשפה, החלפת שקיות ניילון, ניקוי פחים במטלית לחה) ;
- 21.4.6. איבוק וניקוי חיצוני של ריהוט וציוד תקשורת ; מחשבים, מסכי מחשב, מקלדות וכן כל ציוד נלווה למחשבים, מכשירי טלפון ו/או מכשירי ו/או אמצעי תקשורת אחרים, דלתות ארונות ומדפים ;
- 21.4.7. ניקוי יסודי מטבחונים ;
- 21.4.8. שטיפת מסדרונות ;
- 21.4.9. שטיפת חדרי המדרגות ;
- 21.4.10. שטיפת רצפות ושאיבת אבק בתוך שטחי המשרדים ;
- 21.4.11. השלמת מלאי חומרים מתכלים וכדומה בשירותים, מטבחונים ובשטחים הציבוריים שבמתחמים.
- 21.5. **שירותי ניקיון תקופתיים**
- 21.5.1. ניקיון שבועי (בנוסף לשירותי הניקיון המסופקים מידי יום בידי צוותי היום ואחר הצהריים)
- (1) שטיפה של חדרי המדרגות ;
 - (2) הסרת כתמים ממעקות ומסגרות ;
 - (3) הסרת קורי עכביש ולכלוך מפינות ;
 - (4) איבוק וניקוי מסגרות תמונות וחפצי אומנות במטלית לחה ;

- 5) איבוק וניקוי יסודי של הריהוט המצוי בשטחים ציבוריים ;
- 6) ניקוי יסודי של חדרי ו/או תאי השירותים והמחיצות ביניהם ;
- 7) ניקוי גגות המגדלים ו/או המבנה/ים המצויים במתחמים ;
- 8) ניקוי שלטים בכל הקומות ;
- 9) ניקוי יסודי לרבות של דביקים של שטחי החצר במכשיר לחץ מים ולפי הצורך בקיטור ;

21.5.2. ניקיון חודשי (בנוסף לשירותי הניקיון המסופקים מידי שבוע ומידי יום בידי צוותי היום ואחר הצהריים)

- 1) ניקיון יסודי של פנים המבנה, תוך הקפדה על ניקוי פינות ותחת הרהיטים ;
- 2) ניקיון יסודי של חדרי מדרגות, ניקיון יסודי של חצרות, סביב עמודים ופינות, מעקות חיצוניים, ריהוט חיצוני וכו' ;
- 3) פינוי פסולת מארונות חשמל ומחללים המכילים ציוד כיבוי אש ;
- 4) ניקוי מפזר אוויר של מערכות מיזוג האוויר (אחת ל 3 חודשים) ;
- 5) איבוק ריהוט, לרבות שאיבת האבק ממנו ;
- 6) ניקוי יסודי של שמשות החלונות הפנימיות וכל רכיבי זכוכית פנימיים בבניין ;
- 7) שטיפה יסודית של המעברים והרחבות החיצוניות במתחמים ו/או בשטחים הציבוריים ;
- 8) ניקוי אמצעי שילוט ותמרור ;

21.5.3. ניקיון חצי שנתי (בנוסף לשירותי הניקיון היומיים והתקופתיים – יבוצע ע"י בעלי מקצוע מומחים)

- 1) טיפול יסודי לרבות וקס ברצפות שיש ;
- 2) ניקוי קירות מסך וחלונות מצידם החיצוני ;
- 3) ביצוע שמפו יבש לשטיחים ;

21.6. כלי עבודה ניקיון

21.6.1. הספק ירכוש על חשבונו ויחזיק במשך כל תקופת ההתקשרות את המפורט להלן, לכל הפחות, בהתאם לדרישת נציג המזמין :

21.6.2. ציוד לעבודה בגובה, משותף או נפרד מהציוד לאחזקה ;

21.6.2.1. מטליות ניקוי ;

21.6.2.2. סחבות לניקוי רצפה ;

21.6.2.3. דליי פלסטיק ו/או פח ;

21.6.2.4. כריות ניקוי וקרצוף ספוגים ("סקוטשים") ;

21.6.2.5. מגבים מגדלים שונים, המיועדים לצרכים שונים ;

- 21.6.2.6. ציוד לניקוי יסודי של חלונות: ידית+סכין מיוחדת לניקוי חלונות, מנקה חלונות +פרווה +אוגר +מגבים מגדלים שונים ;
- 21.6.2.7. מברשת ישרה לאיבוק ;
- 21.6.2.8. מברשות מלבניות המיועדות לניקוי קירות ו/או פינות ;
- 21.6.2.9. מגבי מופ בגדלים שונים כושרי ספיגה שונים ;
- 21.6.2.10. מברשות עגולות המיועדות לניקוי צנרת ;
- 21.6.2.11. עגלת ניקיון לכל עובד/ת עם התקנים לכלי עבודה, חומרי ניקיון, שקיות, טואלטיקה וכו' ;
- 21.6.2.12. עגלות חצרן ;
- 21.6.2.13. שואבי אבק ;
- 21.6.3. מוצרי ו/או תכשירי ניקוי ו/או חיטוי ו/או הברקה
- 21.6.3.1. מוצרי ו/או תכשירי ניקוי וקרצוף ;
- 21.6.3.2. ספריי לניקוי נחושת ונירוסטה ;
- 21.6.3.3. מוצרים ו/או תכשירים מתאימים בקשר עם שמשות חלונות ;
- 21.6.3.4. אקונומיקה ;
- 21.6.3.5. ספריי לצורך הסרת כתמים מבדים וציפויי ריהוט ;
- 21.6.3.6. חומר להברקת רצפות ;
- 21.6.3.7. תרסיס לניקוי כללי של כל משטח, ללא צורך בשטיפה ;
- 21.6.3.8. תכשירים המיועדים לניקוי אמצעי תקשורת ; טלפונים, מחשבים וציוד נלווה להם ;
- 21.6.3.9. תרסיסים נוספים ו/או אחרים לניקוי ;
- 21.6.3.10. שקיות אשפה לפחים, במידות שונות ;
- 21.6.4. מוצרי היגיינה/טואלטיקה והתקנים ייעודיים
- 21.6.4.1. סבון ידיים נוזלי למילוי מחלקי מנות לקיבול נוזלים ("דיספנסרים") ;

- 21.6.4.2. סבון לניקוי כלי מטבח לשטחים הפנימיים ;
- 21.6.4.3. נייר טואלט גלילי דו שכבתי מתאים למתקנים הקיימים ;
- 21.6.4.4. סנובון נוזלי לאסלות של חברת סנו לצורך חיטוי ;
- 21.6.4.5. נייר ניגוב ידיים מתאים למתקנים הקיימים ;
- 21.6.4.6. נייר ניגוב ידיים (מטבחונים) מותאמים למכשור קיים ;
- 21.6.4.7. חומרי ריח למכשור הקיים ;
- 21.6.5. מיכון מיוחד
- 21.6.5.1. מטאטאים המיועדים לניקוי קירות, חלונות, כבישים, שיש, שטיחים וכיו"ב ;
- 21.6.5.2. מטאטא כביש לאבן משתלבת (40 ס"מ) ;
- 21.6.5.3. מכונת שטיפה לשטיפת הלוביים ;**
- 21.6.5.4-21.6.5.4. מכונת גרניק לחץ גבוה ולפי הצורך קיטור לניקיון השטח החיצוני ;
- 21.6.5.5-21.6.5.4. מערכת אוסמוזה הפוכה ומערכת מודולארית המאפשרת להרכיב מגוון ראשי ניקוי שונים על מוט טלסקופי אחד לצורך ניקוי חלונות בגבהים ובגדלים שונים ;
- 21.6.5.6-21.6.5.5. מערך שלטי ו/או תמרורי נדבקים ו/או נתלים ו/או ניצבים לצורך אזהרות ו/או התראות כגון סכנות החלקה ו/או התחשמלות, וכיוצ"ב ;
- 21.6.5.7-21.6.5.6. מכונת שטיפה לשטיפת החניון - זמינות במתחם ובמועד, לפי דרישה.

22. דו"חות ודיווחים

- נותן השירות יספק אחת לחודש דו"ח שוטף ואחת לשנה או בכל עת שיידרש ע"י המזמין ניתוח תקלות סטטיסטי לרבות פירוט אירועי בטיחות בחתכים שונים אשר יכלול לפחות את הנתונים הבאים :
- 22.1. רשימת נוכחות העובדים בצוותי המינימום הקבועים ורשימת העובדים שהחליפו עובדים קבועים בהיעדרם. הרשימה תכלול גם את את הסיבות להיעדרויות.
- 22.2. תיעוד קבלת ההדרכות והבדיקות בנושאי בטיחות.
- 22.3. מספר תקלות כללי בכל מערכת או ציוד.
- 22.4. מספר תקלות כללי של פריט מסוים במערכת עפ"י מספר קטלוגי של אותו הפריט.

- 22.5. רשימת הציוד שהוחלף במתקן ותאריך ההחלפה.
- 22.6. זמן ממוצע של הגעת הטכנאים למתקן.
- 22.7. זמן ממוצע של תיקון התקלות – Mean Time to Repair.
- 22.8. זמן ממוצע בין התקלות – Mean Time Between Failure.
- 22.9. תקלות חוזרות.
- 22.10. עבודות אחזקה מונעת ועבודות תיקון תקלות שלא בוצעו בזמן.

23. ביקורות

- 23.1. המזמין יבצע מעת לעת ביקורות מזדמנות על טיב ושלמות ביצוע העבודות והמשימות ע"י הספק.
- 23.2. הביקורות יכללו בין היתר בדיקת שלמות הרישום והתיעוד של העבודות ובדיקת רמת הביצוע בפועל.

24. סיוּרִים לקבלה ולמסירת המתקנים בתחילת ובתום תקופת מתן השירותים

24.1. קבלת המתקנים ע"י הספק בתחילת תקופת מתן השירותים

- 24.1.1. לפני תחילת מועד תקופת מתן השירותים וכמפורט בטבלה בסעיף 2 לעיל, יתקיים סיור בכל מוקדי הפעילות והמתקנים המתוחזקים על-ידי הספק היוצא ובו ישתתפו מנהל הבית ונציגיו, הספק היוצא והספק שיזכה במכרז למתן השירותים.
- 24.1.2. הספק היוצא (הספק הקיים) יסייע לספק הנכנס לסקור את כל המתקנים וזאת, על-ידי הפעלת מתקנים, הצגת פעולתם, הצגת יומני עבודה, פתיחת דלתות וכדומה.
- 24.1.3. הספק החדש הזוכה, לאחר בחינת המבנה והמתקנים, יגיש בכתב את הסתייגויותיו למנהל הבית. ההסתייגויות יוכלו לכלול כל כשל במבנה ובמערכות ואשר אמור היה להתבצע ע"י הספק כחלק ממטלות הצעת המחיר. המזמין יהיה הפוסק האחרון לצורך חיוב הביצוע על הספק היוצא או הספק הנכנס.
- 24.1.4. במידה והספק היוצא לא ימלא אחרי הוראות דו"ח הביקורת כאמור לעיל, רשאי המנהל להורות לבצע את העבודה האמורה על-ידי ספק אחר או בכל דרך אחרת. ההוצאות האמורות יחולו על הספק היוצא, ומנהל הבית יהיה רשאי לגבות או לנכות את ההוצאות האמורות בתוספת 15% (שייחשבו כהוצאות משרדיות) מכל סכום שיגיע לספק בכל זמן שהוא, לחלט את הערבות וכן יהיה מנהלהבית רשאי לגבותן מהספק בכל דרך אחרת.
- 24.1.5. ההשתתפות בסיורי הקבלה וביצוע הנאמר בדו"ח, גם במקרים בהם יהיה על הספק להמשיך לפעול מעבר לתקופת ההתקשרות, לא יוכלו לשמש לספק עילה לדרוש תוספת כספית כלשהי.

24.1.6. במקרים בהם יתגלו במתקנים ליקויים חמורים, והספק הנכנס הביע את הסתייגותו בדבר ליקויים אלה, הספק הנכנס יקבל על עצמו את הטיפול במתקנים אלו רק לאחר מסירה סופית או יתחזק אותם בתשלום נוסף על פי הנחיית וקביעת המזמין.

24.1.7. בכל מקרה של חילוקי דעות בין הספקים היוצא והנכנס, מזמין יהיה הפוסק האחרון והחלטתו תהיה סופית ולא ניתנת לערעור.

24.2. קבלת המתקנים מהספק בגמר תקופת חוזה זה

24.2.1. שישים יום לפני תום מועד תקופת חוזה זה, יתקיים סיור סופי בכל המבנה והמתקנים המתחזקים על-ידי הספק במסגרת חוזה זה, ובו ישתתפו המנהל ונציגיו, הספק היוצא והספק שיזכה בהצעת המחיר החדשה.

24.2.2. חובת הספק היוצא (הספק שזכה בהצעת מחיר זו) לסייע לספק הזוכה החדש לסקור את כל המתקנים במשך חמישה ימים מלאים וזאת, על-ידי הפעלת מתקנים, הצגת פעולתם, הצגת יומני עבודה, פתיחת דלתות וכדומה.

24.2.3. הספק החדש הזוכה, לאחר בחינת המבנה והמתקנים, יגיש בכתב את הסתייגותו למנהל. ההסתייגות יוכלו לכלול כל כשל במבנה ובמערכות ואשר אמור היה להתבצע ע"י הספק כחלק ממשלוח הצעת המחיר. המזמין יהיה הפוסק האחרון לצורך חיוב הביצוע על הספק היוצא או הספק הנכנס. הספק ידרש לבצע את כל המפורט עד לסיום תקופת החוזה וזאת באמצעות כוח אדם נוסף ככל שידרש.

24.2.4. במידה והספק לא ימלא אחרי הוראות דו"ח הביקורת כאמור לעיל, רשאי המנהל להורות לבצע את העבודה האמורה על-ידי ספק אחר או בכל דרך אחרת. ההוצאות האמורות יחולו על הספק, והמנהל יהיה רשאי לגבות או לנכות את ההוצאות האמורות בתוספת 15% (שייחשבו כהוצאות משרדיות) מכל סכום שיגיע לספק בכל זמן שהוא, לחלט את הערבות וכן יהיה המנהל רשאי לגבותן מהספק בכל דרך אחרת.

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

24.2.6. במקרים בהם יתגלו במתקנים ליקויים חמורים, הרי שכל עוד לא סילק הספק הנכנס את ההסתייגות הנ"ל, ימשיך הספק היוצא לשרת בעצמו את המתקן כנדרש בחוזה, על חשבונו, ללא תשלום נוסף. הספק החדש יקבל על עצמו את הטיפול במתקנים אלו רק לאחר מסירה סופית.

24.2.7. בכל מקרה של חילוקי דעות בין הספקים היוצא והנכנס, המנהל יהיה הפוסק האחרון והחלטתו תהיה סופית ולא ניתנת לערעור.

נספח א' – רכיבי מבנה, תשתיות ומערכות - בניין א' + בניין ג'

מ'	תאור	יח'	כמות	מיקום	הערות
	אבן חיפוי	מ"ר	~6000	חוץ המבנה	אבן ירושלמית
	אבן רצוף	יח'	~19000	פנים המבנה	מרצפות ושיש טרצו
	קרמיקה – רצוף – חפוי	מ"ר	3000	שירותים ומטבחונים	קרמיקה 25*25
	משטחי שיש	מ"ר	50	מטבחונים ושירותים בבניין	
	מטבחונים	יח'	34	כלל הבניין	
	חניון – שטח	מ"ר	16000	קומות 1- עד 4-	
	חדרי מדרגות	קומפ'	6		מדרגות חניון – זכיין חניונים
	חלונות	יח'	~1300	כלל הבניין	
	דלתות שונות	יח'	~900	כלל הבניין	כולל דלתות אש
	חדרי שרותים	יח'	81	כלל הבניין	
	כיורים	יח'	160	מטבחונים ושירותים בכלל הבניין	
	אסלות	יח'	122	כלל הבניין	
	מקלחות	יח'	5	קומות 1-, 3-,	2 מקלחות חדר כושר
	מפריד שומן	יח'	1		חניון 2-
	רצפות צפות	מ"ר	500	גג 14	רצפות צפות לצילרים בגג
	רצפות צפות מסדי תקשורת	מ"ר	140	חדר מחשב ק. 2 8 מרכזייה 3- ומוקד ביטחון 2-	
	צנרת מי גשם	יח'	קומפלט		
	תקרות אקוסטיות	מ"ר	~19000		סוגים שונים – טיפול שונה
	לובי מעליות	יח'	16		
	שנאים + לוחות מ"ג	יח'	3	קומה 2- וגג ק. 14	1250 קו"א כ"א
	לוחות חשמל בנין	יח'	82	מקומה 4- עד קומה 14	כולל לוחות עבור מ"א
	לוחות חשמל להזנת מעליות	יח'	6		2 מעליות תיקים, לא פעילות
	גנרטורים + מיכלי סולר	יח'	1	ק. 2-	800 קו"א
	מיכל סולר	יח'	2		גנרטור+משאבת כ"א דיזל
	גופי תאורה	יח'	6000		נורות שונות, ללא חניונים
	מתקני תמי 4	יח'	41	מטבחונים מקומה 3- עד 13	
	בוילרים חשמליים	יח'	8	קומות 1, 3, 7, 8-	
	צילרים קירור מים, מעבה מים	יח'	4	קומה 14 גג	200 טון קירור כ"א + יח' קירור קטנה לחירום – מועד גמר אחריות 7.2024
	משאבות מזוג עיבוי + קרור	יח'	14	קומה 14, 15	מועד גמר אחריות 7.2024
	מפוח נחשון	יח'	~800	בכל הבניין	CFM 600,400,800,1200
	יט"אות חדר מחשב	יח'	4	4	יח' RC ישנות
	מפוחים הוצאת, הכנסת אוויר	יח'	19	חניונים 1-4	באחריות זכיין חניון
	מיכלי התפשטות	יח'	3	גג 14	עבור מע' מ"א
	דמפרי אש	יח'	19	חניון 3- וחניון 2-	
	מאגרי מים	יח'	3	גג 4-	מאגר עליון 15 קוב- שתייה+כ"א מאגר תחתון 11 קוב – שתייה מאגר תחתון 100 קוב – כ"א

מ'	תאור	יח'	כמות	מיקום	הערות
	עמדת כיבוי אש	יח'	51	כלל הבניין	כולל חניונים, טיפול במטפים
	צנרת כבוי אש	קומפי'	1	כלל הבניין	
	ציוד מטבח ומזנון מדיחי כלים	קומפי'	1	קומה 1-	זכיין הפעלת מזנונים קפיטריה לא פעילה
	מערכת גילוי אש	קומפי'	1	כלל הבניין	
	מערכת בקרת מבנה	קומפי'	1	כלל הבניין	
	מרכז בקרה	קומפי'	1	קומה 2-	מח' ביטחון
	בורות שאיבת ביוב וניקוז	יח'	4	חניון 4-	
	מע' כיבוי אש - משאבות	יח'	4	קומה 4- גג 14	ג'וקי, דיזל וחשמלית חשמלית קומה 14
	הגברה משאבות	יח'	0		
	מרכז שליטה קומתי לספרינקלרים	יח'	22	פירים ראשיים קומות 4- עד 14 וחניונים	
	מז"ח: מע' חיבור מים ראשי	יח'	1	2- מחוץ לבניין	

מעליות

מעליות משא	יח'	1	שירות-אלקטרה מעליות
מעליות נוסעים	יח'	5	"
מעליות חניון	יח'	2	"
מעליות גשר	יח'	1	"
מעלית תיקים	יח'	2	לא פעילות

שטחים

שטח הבניין 16,705 מ"ר
 15 קומות משרדיים
 4 מפלסי חניון
 900 מ"ר – קומה טיפוסית
 גן עירייה -שטח הגן – 4,800 מ"ר

תשתיות ומערכות – בניין ג'

ה ע ר ו ת	מיקום	כמות	יח'	תאור
פיתוח	רצוף חוץ	1000	מ"ר	אבן חוץ
אבן	חוץ	1175	מ"ר	חיפוי קירות
קומת כניסה עד קומה 2	" " "	1800	מ"ר	קרמיקה – רצוף – חפוי
מטבחונים + חדרי שירותים	" " "	12	יח'	משטחי שיש
4 בקומת כניסה ו1 בכול קומה	" " "	6	יח'	מטבחונים
חניון באחריות בית הדין הרבני	" " "	1395	מ"ר	חניון – שטח
	" " "	2	קומפ'	חדרי מדרגות
	" " "	80	יח'	חלונות
	" " "	85	יח'	דלתות שונות
1 נשים ו1 גברים בכול קומה	קומת כניסה עד קומה 2	6	יח'	חדרי שירותים
מטבחונים + חדרי שירותים	" " "	33	יח'	כיורים
חדרי שירותים לקהל + חדר שירותים הנהלת בית הדין	מיקום לפי התוכניות	26	יח'	אסלות
	" " "	600	מ"ר	גג – אטום
	סוג ומיקום לפי התוכניות	4	קומפ'	צנרת מי גשם
סוגים שונים – טיפול שונה	" " "	1100	מ"ר	תקרות אקוסטיות
1 בכול קומה	" " "	3	יח'	לובי מעליות
	" " "	1	יח'	שנאים + לוחות מ"ג
	מקומות מרתף עד קומה 2	5	יח'	לוחות חשמל בנין
	גג הבניין	1	יח'	לוחות חשמל מזוג אוויר
	1 בכול קומה	3	יח'	לוחות חשמל להזנת מעליות
	חניון עליון	1	יח'	גנרטורים + מיכלי סולר
200 ליטר רזרבי	חניון עליון	1	יח'	מיכל סולר
נורות שונות, ללא חניונים	" " "	280	יח'	גופי תאורה
	קומת כניסה עד קומה 2	7	יח'	מתקני מי קר
	3 קומת כניסה ו1 בכול קומה	7	יח'	בویلרים חשמליים
	קומת כניסה עד קומה 2	8	יח'	מפוחים אוורור/עשן/אוויר צח
500 ליטר כ"א	" " " ק. +27	2	יח'	מיכלי התפשטות
	" " "	7	יח'	דמפרי אש
כולל טיפול במטפים – אחזקה חיצונית חברת מגן והנדסה	מרתף מקומת לקומה 2	9	יח'	עמדת 000 כיבוי אש
חברת מגן והנדסה באחריות מחלקת אחזקה	" " "	2	קומפ'	צנרת כבוי אש
חברת יעד הנדסה באחריות מחלקת אחזקה	" "	1	קומפ'	מערכת גילוי אש
ארדן מערכות באחריות מחלקת אחזקה	" "	1	קומפ'	מערכת בקרת מבנה
" "	" "	1	קומפ'	מרכז בקרה

תאור	יח'	כמות	מיקום	הערות
מרכז שליטה קומתי לספרינקלרים	יח'	4	1 בכל קומה במבנה	
מז"ח: מע' חיבור מים ראשי	יח'	1	בכניסה לבניין	

מעליות

מעליות נוסעים	יח'	2	דיינים + קהל	
---------------	-----	---	--------------	--

שטחים

- שטח המבנה 2500 מ"ר
- מס' קומות – 4
- קומות חניונים - (מפלס עליון ומפלס תחתון)
- מקומות חניה – 35 (19 תחתון 16 עליון)
- שטח קומה בין 625 מ"ר
- שטח גינון - 200 מ"ר

נספח ב' - תשתיות ומערכות – בניין ב'

תאור	יח'	כמות	מיקום	ה ע ר ו ת
אבן חיפוי	מ"ר	2000	פנים חוץ	אבן מסוגים שונים, טפול שונה
אבן רצוף	מ"ר	24700	רצוף פנים	גרניט + שיש
אבן חוץ	מ"ר	1000	רצוף חוץ	פיתוח
חיפוי קירות	מ"ר	2500	חוץ	אבן
רצוף ריעות פי.וי.סי.	מ"ר	1000	" " "	חדרי מחשב בלבד
קרמיקה – רצוף – חפוי	מ"ר	2500	" " "	
משטחי שיש	יח'	104	" " "	
מטבחונים	יח'	57	" " "	
חניון – שטח	מ"ר	3500	" " "	אחזקה חניון רגיל ימית
חדרי מדרגות	קומפ'	5	" " "	מדרגות חניון – זכיין ימית
חלונות	יח'	374	" " "	
דלתות שונות	יח'	1500	" " "	
קירות מסך	מ"ר	17000	" " "	קיים מתקן הרמה בגג הבניין
חדרי שרותים	יח'	60	מק. ביניים עד ק. 25+	
כיורים	יח'	156	" " "	
אסלות	יח'	132	מיקום לפי התוכניות	
מקלחות	יח'	5	" " "	קפיטריה, אחזקה, RCC
מפריד שומן	יח'	1	" " "	
גג – אטום	מ"ר	800	" " "	
רצפות צפות מסדי תקשורת	מ"ר	80		מוקד ביטחון קומת כניסה
צנרת מי גשם	קומפ'	2	סוג ומיקום לפי התוכניות	
תקרות אקוסטיות	מ"ר	19000	" " "	סוגים שונים – טיפול שונה
תקרות עץ	מ"ר	300	מיקום לפי התוכניות	לובי כניסה לבניין
צפוי קירות בעץ	מ"ר	200	" " "	לובי כניסה לבניין
לובי מעליות	יח'	26	" " "	
שנאים + לוחות מ"ג	יח'	4	" " "	1250 קו"א כ"א
לוחות חשמל בנין	יח'	31	מקומה 3- עד קומה 29+	
לוחות חשמל מזוג אוויר	יח'	28	מקומה 3- עד קומה 27+	
לוחות חשמל להזנת מעליות	יח'	6	מקומה 3- עד קומה 29+	
גנרטורים + מיכלי סולר	יח'	2	ק. 3-	1400 קו"א כ"א
מיכל סולר	יח'	1		2200 ו20000 ליטר
גופי תאורה	יח'	9000	" " "	נורות שונות, ללא חניונים
גופי תאורה מיוחדים	יח'	300	מיקום לפי התוכניות	
מתקני מי קר	יח'	65	" " "	
בוילרים חשמליים	יח'	50	" " "	
ציילרים קירור מים, מעבה מים	יח'	4	ק. 3-	3 * 330 ט"ק 1 * 120 ט"ק
משאבות מזוג עיבוי + קרור	יח'	19	ק. 3-, 1-, 1+	3 – 18 ק"ו כ"א
מגדלי קירור בטון	יח'	5	ק. 3-	88 – 330 ט"ק
יט"אות קירור חימום, אוויר צח	יח'	80		CFM – 800, CFM -8,000
מפוח נחשון	יח'	1400	" " "	CFM 600
יט"אות חדר מחשב	יח'	50	" " "	

תאור	יח'	כמות	מיקום	הערות
מפוחים אוורור/עשן/אוויר צח	יח'	30	ק. 28, 3-, 1-	0.7 – 9.2 ק"ו
בויילרים חשמליים	יח'	46	סוג ומיקום לפי התוכניות	מ-45 – 120 ליטר
מיכלי התפשטות	יח'	2	ק. 1+ עד ק. 25 +	500 ליטר כ"א
דמפרי אש	יח'	1300	ק. 27+	" " "
מאגרי מים	יח'	4	ק. 3- + ק. 27+	2 * 100 קו"ב 1 * 80 קו"ב
עמדת כיבוי אש	יח'	85	ק. 3- עד ק. +	כולל טיפול במטפים – אחזקה חיצונית חברת מגן והנדס באחריות אחזקה
צנרת כבוי אש	קומפ'	1	" " "	מגן והנדסה באחריות אחזקה
ציוד מטבח ומזנון מדיחי כלים	יח'	47	ק. 3- עד ק. 25 +	זכיין הפעלת מזנונים חברת פלפלת
מערכת גילוי אש	קומפ'	1	" " "	יטופל ע"י הבטחון
מערכת בקרת מבנה	קומפ'	1	" " "	באחריות מחלקת אחזקה
מרכז בקרה	קומפ'	1	" " "	" "
בורות שאיבת ביוב ושומן + ניקוז	יח'	3	" " "	
מע' כיבוי אש - משאבות	יח'	1 1	ק. 3-	1 ג'וקי, 1 – דיזל - משאבה חשמלית
הגברה משאבות	יח'	2	ק. 3-	30 מק"ש כ"א
מרכז שליטה קומתי לספרינקלרים	יח'	40	ק. 3- עד ק. 28 +	" " "
מז"ח: מע' חיבור מים ראשי	יח'	3	ק. 1- עד 29+	" " "

מעליות

מעלית משא + קהל	יח'	1	שירות שינדלר/נחושתן
מעליות נוסעים	יח'	8	"
מעליות קהל מש' הפנים	יח'	2	"
מעליות חניון	יח'	2	"
מעלית תיקים מש' הפנים	יח'	2	"

שטחים

- שטח הבניין - 30,209 מ"ר
- מס' קומות - 29
- 3 מפלסי חניון – שטח – 3500 מ"ר
- מקומות חניה - 140
- שטח קומה בין 824 מ"ר ל- 1000 מ"ר
- שטח גינון כ - 600 מ"ר בערוגות.

נספח ג' - עבודות גינון

1. **כללי**
 - 1.1. הספק יהיה אחראי לשלמות ואסתטיות הצמחיה הקיימת במתחם וכפי שהוצגה בעת סיור המציעים. לצורך כך יטפל הספק בצמחיה הקיימת וכן ימלא הספק ויחליף על חשבונו צמחים ככל שידרש לשמירת איכות ומראה הגינון.
 - 1.2. יצוין, כי ככל שתידרש החלפת צמחים **עונתיים בלבד** ישולם עבורם בנפרד לפי הצעת מחיר המשתלה וללא כל תוספת שהיא, ובכפוף לאישור מראש של המזמין.
 - 1.3. הספק יודא כי כל פעולות הגינון התקופתיות רשומות, מופקות ומדווחות ממחשב ניהול התחזוקה וכנדרש לאפשר פיקוח על ביצוען. הספק יציג למנהל הבית את תוכנית העבודה לקבלת אישורו.
2. **פעולות הגינון התקופתיות יהיו כדלקמן:**
 - 2.1. **עבודות שבועיות**
 - 2.1.1. בדיקה כללית של מצב הצמחיה.
 - 2.1.2. בדיקת תקינות מערכת ההשקיה.
 - 2.2. **עבודות חודשיות (פעמיים בחודש)**
 - 2.2.1. תוספת דישון לפי הצורך.
 - 2.2.2. ריסוס נגד מזיקים.
 - 2.2.3. גיזום לפי הצורך, ועיצוב צורת הצמח.
 - 2.2.4. עקירה והשלמת צמחיה נבולה.
 - 2.3. **עבודות חצי שנתיות**
 - 2.3.1. החלפה מתוכננת של צמחיה עונתית ככל הנדרש, וכמפורט בסעיף 1.2 עיל.
 - 2.3.2. גיזום עצים

נספח ד' – נוהל עבודה באש גלויה

הערה: בנוסף להוראות המפורטות בזה, יפעל הספק גם לפי הוראות NFPA, המחמירות שבין השתיים.

כללי:

1. מטרת הוראה זו לקבוע את הנהלים ואת הפעולות שיש לבצע כדי למנוע שריפות בעת ביצוע העבודות הכרוכות בשימוש באש גלויה ו/או בכלי עבודה הגורמים לניצוצות אש.
2. ההוראה דנה בנוהלי עבודה באש גלויה לצורכי בינוי ואחזקה, וכן בעבודות בשטחי ציבור, משרדים ואזורי עבודת צוות המתחם ובמחסנים בהם מאוחסנים פריטים, ציוד וחומרים בעלי ערך אינפורמטיבי וכספי רב העלול להימצא בסיכון.
3. בבניין מאוחסנים ציוד ופריטים, שרגישותם לאש או לנתיזי חומר לוהטים בעבודות ריתוך או השחזה וכד - גבוהה מאד. על מנת למנוע שריפות כתוצאה מעבודה באש (גלויה ו/או מוסוויית) חובה על הקבלן או כל אחד מעובדיו ו/או כל אחד המועסק מטעמו, להקפיד על נקיטה במיטב ומירב האמצעים למניעת שריפות.
4. הנחיות והוראות מחייבות לאופן ביצוע העבודות:

לא תיעשה כל עבודה באש הקשורה לעבודות בינוי, אחזקה ושיפוצים בחדרים, בפרוזדורים, במחסנים, במשרדים ובארכיונים, אלא אם קוימו כל התנאים דלהלן:

4.1. ניתן אישור בכתב של המזמין.

4.2. ניתן לבצע עבודה באש במקום שלא כל תכולתו פונתה בתנאים כדלקמן:

4.2.1. תבוצע הפרדה של שטח ברוחב 10 מטר לפחות בין הציוד ו/או התכולה של המקום, ובין מקום ביצוע העבודה, ו/או תבוצע הפרדה פיזית באמצעות חומרים חוסמי אש, בין מקום האש למקום אחסון החומרים.

4.2.2. במשך כל זמן ביצוע העבודה, ולפחות שעה לאחר סיום העבודה, יימצא בשטח העבודה צוות כיבוי ופיקוח מטעם הקבלן (2 עובדים לפחות);

4.2.3. יש לוודא כי העובדים המשתמשים לצורך עבודתם באש גלויה יהיו מתורגלים בהפעלת ציוד כיבוי אש, ויהיו בקיאים בנוהלי ההתנהגות במקרה שריפה.

4.2.4. יש להנחות את צוות הכיבוי כיצד מנתקים את החשמל במקרה של שריפה ואת מי להזעיק.

5. לא תיעשה עבודה באש במקום עבודה קבוע, אלא אם קוימו כל התנאים דלהלן:

5.1. בסמוך למקום העבודה יימצא באופן קבוע ציוד כיבוי אש תקין ובדוק.

5.2. בכל עבודת ריתוך צריך להיות ליד העובד מטף כיבוי תקני המיועד לכיבוי מיידי שלא מציוד הבניין הקבוע

5.3. יש לוודא כי המקום שבו מבוצעת העבודה נקי מחומרים דליקים או מתלקחים וכי יש גישה חופשית לציוד כיבוי האש.

5.4. במקומות סגורים (ללא אוורור) יש להתקין מפוח הוצאת אוויר זמני.

5.5. קיימים אמצעים נוספים לחציצה, כגון: לוחיות מבודדות, סמרטוטים רטובים, וכיוצא ב.

5.6. בסיום העבודה ובמשך 3 שעות אחריה, תוודא הקבלן כי אין במקום התפרצות אש, וזאת על-ידי ביצוע בקורת בעין.

חתימת הקבלן: _____ תאריך: _____