

## מסמך ט' – מפרט טכני לביצוע שירותי תחזוקה

### 1. היקף הפעילות ותחום האחריות

כל האמור להלן מתייחס למבנים ברשויות שנמסרו לאחריות וטיפול הקבלן.

1.1 עבודות תחזוקת מבנים- הקבלן יהיה אחראי לביצוע כל העבודות האחזקה בכל יחידות המבנה כגון כיתות לימוד, מסדרונות, חדרים, מקלטים, שירותים, מחסנים, מטבח וכו' לרבות מבנים יבילים המוצבים בחצר המוסד. הקבלן יהיה אחראי גם לאחזקת חצר המוסד כולל כל המתקנים שאינם מתקני משחק ומתקני ספורט עיליים ותחתיים. שירותי התחזוקה יהיו בשיטת "TOTALRISK" דהיינו תחזוקה של כל מתחם והמבנה כולל כל התכולה ובכלל זה מכשירים חשמליים ומתקנים חשמליים כגון דוד שמש/ חשמל, מקררים, קולרים, מערכות מים, אינסטלציה, ניקוז, מז"חים (מונע זרימה חוזרת), מתקני מים חמים/קרים, משאבות במקלטים מערכות סינון אב"כ במקלטים למעט אחזקת מערכות חשמל, מיכון משרדי, מערכות מיזוג אוויר, מערכות גילוי וגיבוי אש, צמחיה וגינון אך כולל ניכוש עשבים. תחום האחריות הנה עד הגדר החיצונית המקיפה את המבנה וחצרותיו עלות התיקון לכל פריט/מכשיר/אביזר תהיה עד לכיסוי כספי של 4,000 ₪ לא כולל מע"מ כולל במקרה של וונדילזם של כל כלי ו/או רכיב כמפורט במפרט הטכני במסמך ח', כל עבודת תחזוקת שבר שמעל 4,000 ₪ שמעל 4,000 ₪ כאמור יקבל הקבלן שכ"ט עפ"י אישור מהנדס העירייה או מי מטעמו דהיינו אם התיקון יעלה 4,020 ₪ הקבלן יקבל 20 ₪ +מע"מ.

1.2 הקבלן יהיה אחראי לאחזקה שוטפת ורצופה של כל המקלטים העירוניים לפי הנחיות העירייה.

1.3 קיימת אפשרות שהרשות המזמינה תבצע תוספות בניה ו/או שיפוצים (ע"י קבלנים אחרים) בחלק מהמבנים בהם הוזמנו שירותי אחזקה מהקבלן. תוספות בניה אלו, לאחר השלמתן וקבלתן ע"י הרשות המזמינה, תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה כך שעל הקבלן יהיה לבצע את השירותים גם לגבי חלקים אלו.

## 2. ביצוע השירותים על-פי תקנים

הקבלן מתחייב כי יבצע את השירותים על-פי התקנים והתקנות הנוגעים לכל המלאכות שידרשו במבנים המפורטים להלן:

- 2.1 התקנים הישראליים המתאימים והיקפים ליום ביצוע העבודה.
- 2.2 מדריך בטיחות במוסדות חינוך בהוצאת משרד החינוך, חוזר מיוחד ז', התשנ"ז, נהלים במערכת החינוך 1997
- 2.3 המפרט הכללי (הספר הכחול) בהוצאת משרד הביטחון על כל עדכוניו.
- 2.4 כל תקנות הבטיחות בעבודה- כמפורט בנספח למסמכי המכרז.
- 2.5 הנחיות לבטיחות ותחזוקה, אשכולות פיס, בהוצאת המכון לפיתוח מבני חינוך ורווחה 87 על כל עדכוניו.

## 3. תזמון ורמת השירותים

### 3.1 תיקון תקלות

הקבלן מתחייב לבצע את כל תיקוני התקלות שיזוהו במהלך ביצוע עבודתו ותיקוני תקלות שידווחו לו על-ידי הרשות המזמינה ועל ידי המוסד או המפקח (התקלות הנ"ל יעודכנו במערכת המוקד).

עבודות תיקון התקלות יהיו בעדיפות על פני שאר משימות הקבלן הנדרשות על-פי חוזה זה. **תיקוני התקלות יכללו את כל העבודה, החלקים והחומרים הנדרשים לביצוע העבודות, החומרים / החלקים אשר ישמשו לתיקון, ידרשו אישור המפקח.**

כתקלה יחשב כל אירוע הפוגע במצב וביכולת החצרות, המבנים והמתקנים, לספק את המתוכנן מהם ו/או העלול לגרום נזק או הפרעה לעובדים ולמבקרים ולרבות נזק אסתטי הפוגם במראה המבנה (להלן: "תקלה").

הגורם לתקלה לא יהווה עילה לאי ביצוע התיקון – גורמים אפשריים הינם בלאי, נזקי מזג אויר, ונדליזם וכו'.

הקבלן מתחייב לבצע כל תיקון תקלה על אחריותו בלבד, בין אם התיקון בוצע על-ידי עובדיו הקבועים במקום, בין אם על-ידי עובדי הקבלן מצוותי הגיבוי ובין אם על-ידי קבלני משנה ובתי מלאכה חיצוניים,

מטעם הקבלן, לרבות תיקון, ליפוף ושיפוץ משאבות / מדחסים / מנועים וכל ציוד אחר.

הקבלן יבצע עבודות תיקון, בין היתר, בכל הנושאים שבמקצועות הבניה והאלקטרומכניקה, לרבות נגרות, מסגרות, בינוי, איטום, עבודות צבע וחיפויים, זגגות, שרברבות, שילוט, פתיחת סתימות במערכת הביוב והניקוז, טיפול במערכות מים, לרבות אביזרי קצה כדוגמת ברזי מים לכיורים וניאגרות, החלפת קטעי שטיחים וחיפוי רצפה וקירות אחרים וכדומה.

כל תיקוני התקלות יבוצעו באמצעות הצוות הקבוע. במידה והצוות הקבוע לא יוכל להתגבר על היקף ומורכבות התקלה, יפעיל הקבלן צוותי גיבוי ככל שיידרש, ללא תוספת תשלום. לעבודות תיקון המחייבות טיפול במתקני לחץ וכדומה, יבוצעו אך ורק על-ידי בעלי מקצוע מוסמכים ובעלי רישיון בתוקף.

תיקון תקלות ימשך ברציפות מעת התחלת העבודה ועד לסיום התיקון. במידה ולא ניתן לתקן את התקלה מיידית, יפעל הקבלן לביצוע תיקון זמני שיאפשר הפעלת המבנה עד לביצוע התיקון הסופי.

החלפת פריטים ואביזרים – הקבלן יחליף פריט ו/או אביזר שווה ערך לקיים, העדיפות הראשונה לביצוע פריט זהה, עדיפות שנייה לביצוע פריט שווה ערך, הפוסק הבלעדי לדווח ערך הוא נציג המזמין.

### **3.2 זמן תגובה להתחלת הטיפול בתקלות מרגע מסירת ההודעה יהיה כדלקמן:**

3.2.1 זמן תגובה לתיקון **תקלה דחופה** (להלן "דחוף") יהיה עד 3 שעות מעת מסירת ההודעה. כתקלה דחופה תחשב כל תקלה הגורמת לסיכון בטיחותי, להשבתת הפעילות במוסד או גורמת לנזק מיידית כדוגמת: פיצוץ צינור מים, שבר בקו ביוב, סתימת והצפת ביוב וכדומה: התקלה תתוקן ברציפות גם לאחר תום שעות פעילות המוסד.

3.2.2 זמן תגובה **תקלה בדחיפות רגילה** (להלן: "רגיל") יהיה עד 24 שעות מעת מסירת ההודעה. כתקלה רגילה תחשב תקלה שניתן לדחות את ביצועה ביום או יותר בהיקף המאפשר המשך פעילות.

לדוגמה: טיח שנפל, דלת פנימית מקולקלת. קביעת זמן התגובה והביצוע, בגבולות האמורים, תהיה באחריות המוקד.

3.2.3 **זמן תגובה ארוך (להלן: "זמן טיפול ארוך")** יהיה עד 72 שעות מעת מסירת ההודעה לטיפול ארוך יחשב כל טיפול בתקלה או תיקון מתוכנן מראש עפ"י לוח זמנים שבועי, חודשי, תקופתי כגון צביעת מבנים ביצוע פעולות מניעה ניקוי גגות מרזבים, פירוק/ הרכבה של כיסויים מסככות הצללה, ניקוי מסננים בקולרים ובמתקני מים וכו' וכן כל פעולה שמנהל אגף בינוי ואחזקת מוסדות או מי מטעמו הורה לבצע אותה.

**הערה: לעתים תקלה המוגדרת ברמת דחיפות רגילה, יכולה להפוך לתקלה ברמת דחיפות גבוהה, זאת משום אופי התקלה, מיקומה ואופן השפעתה על הסביבה ועל תפקוד המבנה. לדוגמה: תקלה במנעול הכניסה למבנה הציבור, יכולה לגרום לאי יכולת יציאה של המשתמשים ומכאן שזוהי תקלה שבמקורה דורשת טיפול בדחיפות רגילה, אולם במקרה זה היא תדרוש טיפול ברמה דחופה.**

**דחיפות הטיפול בתקלה תקבע באופן ראשוני על-ידי מנהל המבנה, כשהפוסק הבלעדי בנושא הוא המפקח.**

### **3.3 ביצוע עבודות תקופתיות**

עבודות **תקופתיות** (להלן "תקופתיות"), יתבצעו בעת הפגרות, אם קיימות, או בשעות בהן העבודה אינה גורמת להפרעה גדולה מידי.

במוסדות חינוך, הכוונה לחופשת סוכות ו/או פסח ו/או לחופש הגדול בסוף השנה. הקבלן יתארגן מראש להיענות ולביצוע מהירים של העבודות התקופתיות. הקבלן יתכנן את ביצוע העבודות בהתאם ויעשה כל מאמץ שלא לחרוג מלוח הזמנים. לביצוע כל מכלול העבודות בנפרד, יבצע מדידות, יזמין ציוד וחומרים ויגייס את כוח האדם הדרוש, גם תוך כדי ביצוע העבודה. לוח הזמנים יכלול את שלבי העבודה השונים, לרבות מדידות, הזמנת הפריטים וייצורם, התקנה באתר ועבודות הגמר.

אישור לוח הזמנים ע"י המפקח יהווה תנאי למסירת העבודה לקבלן. הקבלן חייב לסיים את כל שלבי העבודות התקופתיות במועד, כמפורט בלוח הזמנים המאושר. המנהל יוכל להעביר עבודות מהקבלן לקבלן אחר במידה ויתברר כי הקבלן אינו עומד בלוח הזמנים.

להלן העבודות התקופתיות לביצוע במסגרת המכרז :

<p>בין התאריכים : תאריכי ביצוע עבודות ניקיון הגגות יועברו על ידי מנהל מחלקת אחזקת מוסדות</p>	<p>1 ניקוי מונע ושוטף של גגות ומרזבים בכל המוסדות לקראת ובתקופת החורף והמצאת אישור ביצוע על ידי צילום הגג ואישור חתום של אב הבית או מנהלת בית הספר/גננת. ניקוי הגגות הקבוע יתבצע 4 פעמים בשנה, אך אחריות הקבלן הינה גם בשוטף בכל צורך או דרישה של העירייה לניקיון גגות מוסדות החינוך גם מעבר ל- 4 פעמים בשנה והכל לפי הצורך ודרישות העירייה כאמור.</p>	<p>1</p>
<p>בין התאריכים : תאריכי ביצוע עבודות ניקיון בורות ניקוז יועברו על ידי מנהל מחלקת אחזקת מוסדות</p>	<p>2 ניקוי מונע ושוטף בורות ניקוז בכל המוסדות לקראת ובתקופת החורף. ההנחיות הינן זהות לניקוי הגגות כמפורט בסעיף 1 לעיל.</p>	<p>2</p>
<p>בן התאריכים : 1 ליולי ועד ל 25 לאוגוסט</p>	<p>3 צביעת פנים של כל גני הילדים כולל פירוק ופינוי הקירות מכל חפץ והחזרת המצב לקדמותו עם סיום העבודה, הפינוי יעשה בתיאום ובאישור מנהל מחלקת אחזקת מוסדות/ המפקח.</p>	<p>3</p>
<p>15 אוגוסט עד שבועיים אחרי חופשת סוכות</p>	<p>4 שבועיים לפני פתיחת שנת הלימודים ועד שבועיים אחרי סוכות הקבלן יבצע בהנחיית מנהל אחזקת מוסדות פעילות של התקנות לוחות, מדפים, ארונות, וכל עבודה הנדרשת לפתיחה תקינה של מוסדות החינוך בעיר. לפעילות זאת יקצה הקבלן 2 עובדים ייעודיים מטעמו למשימה זאת בלבד בכל התקופה האמורה לעיל.</p>	<p>4</p>
<p>דוחות יועברו עד ל 15 באוגוסט בכל שנה</p>	<p>5 הקבלן יבצע בדיקת מז"חים (מונע זרימה חוזרת) שנתית בכל מוסדות החינוך והציבור בעיר והוצאת אישור תקינות למשרד הבריאות ולמחלקת אחזקת מוסדות.</p>	<p>5</p>

לכל סוג של עבודה תקופתית קיים טופס "אישור" כחלק מהחוויה. אי ביצוע עבודה תקופתית במוסד מסוים אחד עד לתאריך היעד הנקוב בטבלה שלעיל, יחשב כאי ביצוע קריאת המוקד לצורך הקנס כמפורט במסמך ח' בסעיפים 22 "קנסות".

למען הסר ספק, הקנס יהיה בנוסף לעבודה שעל הקבלן יהיה לבצע או תיקון העבודה שכבר בוצע עד לקבלת אישור המפקח.

בדיקת העבודות התקופתיות תעשה, בסמוך ככל האפשר לביצוע, על-ידי המפקח ותאושר על ידו, אך בכל מקרה על הקבלן להציג אישור על הביצוע מנציג המוסד בו בוצעה העבודה. גמר ביצוע העבודות התקופתיות ייחשב רק במסירת טופס העבודה, כשרשומים בו כל הפרטים הנדרשים, בחתימת נציג המוסד. בעת הבדיקות המפקח ירשום את הערותיו על טפסי העבודות ויאשרו בחתימתו לאחר השלמת הטיפול. בכל מקרה של הערה כלשהי לטיפול, ישלים הקבלן את הטיפול ללא דיחוי.

#### **3.4 תיקון תקלות בתקופת אחריות**

בתקופת האחריות של מתקנים חדשים, יתקן הספק שסיפק את המתקנים, את התקלות המהותיות, המהוות כשל יסודי במערכות האלקטרומכניות ובמבנים, שמערכת פעולתן הושבתה.

הקבלן מתחייב לתקן במהלך תקופת האחריות כל תקלה שוטפת שאינה נמצאת בקטגוריה הנ"ל ובכל מקרה גם כל תקלה בודדת שביצועה יימשך עד 2 שעות.

החל מתום תקופת האחריות, מתחייב הקבלן לטפל ולתקן תקלות במתקנים האמורים במלואם.

עבור תוספת העבודה שתידרש לטיפול במתקנים האמורים מעבר לתקופת האחריות, יהא הקבלן זכאי לתשלום נוסף על-פי המחירון דקל שיפוצים פחות 15% ההנחה הנוספת באחוזים שניתנה על ידו במכרז.

למען הסר ספק ועל אף האמור לעיל, איתור התקלות וסיבתן יתבצע בכל מקרה על אחריותו וחשבונו של הקבלן.

- 4.1 עבודות משלימות הן עבודות אשר אינן מוגדרות כעבודות אחזקה רגילות המוגדרות במכרז זה.
- 4.2 מחיר העבודות המשלימות יהיה לפי מחיר "דקל" שיפוצים (מהדורה אחרונה לתקופת החשבון), בהתאם לפרקים מתאימים לסוגי העבודות, פחות ההנחה קבועה של 15% ממחירון דקל שיפוצים כאמור לעיל+ ההנחה באחוזים הנוספת שניתנה על ידו במכרז.
- 4.3 העבודות המשלימות יבוצעו רק על-פי אישור מראש ובכתב מהרשות המזמינה והמפקח, ובסיום כל עבודה כזו יוגש חשבון (מצטבר עם שאר העבודות) עם סקיצות, ויופץ פרוטוקול סיום.
- 4.4 במקרה וייווצר ספק כלשהו לגבי העבודה או פעולה מסוימת, האם היא כלולה בעבודות אחזקת חירום, אחזקה רגילה או עבודות משלימות, כי אז המפקח הפוסק הבלעדי בשאלה זו ולקבלן לא תהיה כל טענה מכל סוג שהוא בגין כך.
- 4.5 מודגש בזאת שאם כדי לבצע עבודות ותיקונים של אחזקת חירום (כמפורט לעיל), יהיה על הקבלן לבצע עבודות שלגביהן יש סעיפים במסגרת העבודות המשלימות, לא ישולם לו בגין כך ויש לראות את כל העבודות הללו ככלולות במסגרת מחירי האחזקה.

#### **5. קריאות מוקד מעל 4,000 שקל לפני מע"מ**

5.1 עלות תיקון מקסימאליות לכל קריאת מוקד במסגרת עבודות האחזקה תהיה עד 4,000 ₪ לא כולל מע"מ כאמור ע"י הקבלן, כשהקבלן סבור שעלות התיקון הצפויה הינה מעל 4,000 ₪ לא כולל מע"מ, עליו להודיע על כך למהנדס, במידה ויהיו חלוקי דעות בנוגע לעלות העבודה מחירון דקל שיפוצים עדכני הוא הקובע. פחות הנחת בסיס בסך 15% ממחירון דקל שיפוצים עדכני + ההנחה באחוזים שנתן בהצעתו במכרז.

5.2 במידה ולאחר הבדיקה התברר כי עלות התיקון נמוכה מ- 4,000 ₪ לא כולל מע"מ, יתבצע התיקון ע"י הקבלן ועל חשבונו.

5.3 במידה ולאחר הבדיקה יתברר כי עלות התיקון גבוהה מ- 4,000 ₪ לא כולל מע"מ. רק לאחר שקיבל הזמנת עבודה חתומה ע"י גזבר העירייה, העבודה תתבצע ע"י

הקבלן והעירייה תשלם לקבלן את הסכום שמעל 4,000 ₪ לא כולל מע"מ וזאת בנוסף לשאר התשלומים לפי הסכם זה.