

הפעלת מבנה לחיילים בודדים



מפרט ניהול, תפעול ותחזוקה

הפעלת בית לחיילים בודדים בירושלים

## הפעלת מבנה לחיילים בודדים



### תוכן העניינים

עמוד	שם הפרק
3	פרק מספר 1 – מבוא
6	פרק מספר 2 – הכנה להפעלה והתארגנות להפעלת הפרויקט
7	פרק מספר 3 – ספר הפעלת הפרויקט
7	פרק מספר 4 – מסירת מידע אודות הפרויקט
8	פרק מספר 5 – ניהול הידע
9	פרק מספר 6 – כוח אדם ומשמעת
12	פרק מספר 7 – תפעול וניהול הפרויקט
17	פרק מספר 8 – תברואה
18	פרק מספר 9 – תחזוקה
23	פרק מספר 10 – ניקיון
27	פרק מספר 11 – גינון
29	פרק מספר 12 – דיווחי מפעיל
31	פרק מספר 13 – החזרת הפרויקט למזמינה
	<b>מוספים</b>
	נספח א' – פירוט החללים והשטחים בפרויקט
	נספח ב' – רמות השירות וטיפול בתקלות

<b>בית זירות לחיילים בודדים</b>		
<b>פרק מס' 2 – הכנה להפעלה והתארגנות להפעלת הפרויקט</b>		

## פרק מספר 1 – מבוא

### 1. הוראות כלליות

- 1.1. המזמינה מבקשת להתקשר עם גוף (להלן "המפעיל") לצורך הכשרה, הפעלה ותחזוקה של מבנה הידוע כ"בית אבות תפארת בנים" (להלן: "המבנה"), לצורכי דיור של חיילים בודדים (להלן "הפרויקט"). המבנה כולל 38 חדרים, חללים משותפים ומשרדים (ראו **נספח א'**).
- 1.2. שירותי ההפעלה ותחזוקת המבנה יכללו אספקת שירותי תפעול ותחזוקה למבנה בהתאם להוראות מפרט זה (להלן "שירותי ההפעלה").
- 1.3. למונחים שלא הוגדרו במפרט זה תהיה המשמעות שהגדרתם בהסכם בין המפעיל למזמינה או המשמעות שתינתן להם על-ידי המזמינה ולפי שיקול דעתה.
- 1.4. חלוקת האחריות בביצוע התחזוקה בין המזמינה למפעיל תבוצע בהתאם להוראות מפרט זה.
- 1.5. החל ממתן אישור הפעלה על ידי המזמינה, המפעיל יבצע את הפעולות הנדרשות לניהול, תפעול ותחזוקת הפרויקט, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- 1.6. בהפעלת הפרויקט יפעל המפעיל על פי כל דין, ובין היתר, על פי העקרונות הבאים:
  - 1.6.1. יספק את כל השירותים לדיירים, בהתאם לרמות השירות הנדרשות והכל בהתאם לנדרש במפרט זה.
  - 1.6.2. יפעיל את הפרויקט בראייה מרכזית, כמערכת אחת, וכן ייתן מענה לצרכי המשתמשים.
  - 1.6.3. יהיה אחראי להחלפה, תחזוקה, חידוש ושידרוג מערכות, אמצעים, עזרים וציוד אחר, שיצאו מכלל שימוש או שאיכותם נפגעה או פחתה מהדרוש בהתאם להוראות מפרט זה.
  - 1.6.4. יספק את שירותי התפעול והתחזוקה בהתאמה לרמות השירות המפורטות במפרט זה לרבות אלו המפורטות ב**נספח ב'** למפרט זה.
  - 1.6.5. יספק, לצורך ביצוע התחייבויותיו, את כלי העבודה, המערכות והציוד, חלקים וחומרים.
  - 1.6.6. יהיה אחראי לבטיחות במבנה, על פי כל דין ו/או הוראות ההסכם.
  - 1.6.7. יאבטח את המבנה על פי כל דין, בהתאם להוראות ההסכם, הנחיות המזמינה והוראות מפרט זה.
  - 1.6.8. יבצע את כל הבדיקות הנדרשות לפי מפרט זה, על פי כל דין ועל ידי גורמים מוסמכים כנדרש.
- 1.7. הדרישות מהמפעיל המפורטות להלן הינן דרישות מינימום וקיומן לא יגרע מאחריותו הבלעדית והמלאה לתפעול ותחזוקה רציפים ותקינים של המבנה לאורך כל תקופת ההתקשרות.
- 1.8. המפעיל לא יהיה רשאי להפחית ו/או להוריד ממצבת וכישורי כוח האדם המפורטת במפרט זה, אמצעי העבודה, תדירות ביצוע, חלקי החילוף, החומרים המתכלים וכל תשומה ו/או דרישת מינימום המפורטת במפרט זה, אלא באישור המזמינה מראש ובכתב.

<b>בית זירות לחיילים בודדים</b>		
<b>פרק מס' 2 – הכנה להפעלה והתארגנות להפעלת הפרויקט</b>		

1.9. בנוסף, המפעיל מצהיר שידוע לו :

1.9.1. כי בביצוע התפעול והתחזוקה של הפרויקט, המפעיל מתחייב לפעול בהתאם להנחיות המזמינה כפי שתינתנה מעת לעת, במשך כל תקופת ההסכם.

1.9.2. כי הפרויקט נועד, לשרת את הדיירים ולספק שירותים ברמות השירות הנדרשות בהתאם להוראות מפרט זה.

1.10. ככל שקיימת סתירה בין הוראות מפרט זה להוראות ההסכם ו/או המכרז, תקבע המזמינה את הפרשנות המחייבת בהתאם להוראה המפורטת יותר ולהקשר הדברים ובכל מקרה - על פי שיקול דעתה. המפעיל לא יהיה רשאי להשיג על החלטת המזמינה לעניין זה.

## 2. הפעלת הפרויקט

2.1. המפעיל יכין תוכנית עבודה לתפעול ותחזוקת הפרויקט הכוללת, בין היתר, את המשימות, התוכניות הלוגיסטיות ותוכניות התחזוקה הנדרשות לצורך הפעלת הפרויקט על ציר זמן. **תכנית העבודה תכלול, בנוסף, את התכנית החברתית, תכנית השטחים הציבוריים ותכנית גיוס משאבים – כפי שהוגשו במסגרת המכרז, אושרו על-ידי המזמינה ועודכנו על ידה ובאישורה מעת לעת.**

2.2. המפעיל יעדכן את תוכנית העבודה ויגיש את התוכנית לאישור המזמינה מידי רבעון ו/או בכל מועד אחר שיקבע על-ידה. תוכנית העבודה תהא מפורטת לרבעון העוקב ותכלול את כלל הפעולות הנדרשות ברמה החודשית ושלדית ליתרת השנה.

2.3. תוכניות העבודה של המפעיל לפרטיהן יהיו ממוחשבות ונגישות לעיון המזמינה, בכל עת.

2.4. המפעיל יוודא שכל המתקנים, המערכות והציוד שהמפעיל נדרש לכלול בפרויקט בהתאם להוראות המפרט (להלן: "המתקנים") יהיו זמינים ותקינים, בכל עת, לשימוש הדיירים בפרויקט בהתאם לתוכנית העבודה והוראות מפרט זה.

2.5. המפעיל אחראי לבצע שינויים ועדכונים בתוכנית העבודה הנ"ל ובשירותים שעליו לספק בהתאמה, על-פי דרישת המזמינה.

## 3. שירותי התפעול והתחזוקה

3.1. המפעיל יערך להפעלת הפרויקט עם קבלת אישור ההפעלה כאמור בפרק "הפעלת הפרויקט" במפרט זה.

3.2. המפעיל יספק את כל השירותים הנדרשים להפעלת הפרויקט, בהתאמה לתוכנית העבודה, להסכם ולהוראות מפרט זה.

3.3. המפעיל יוודא כי עומד בכל הדרישות לניהול האיכות המפורטות במפרט זה באספקת שירותי התפעול והתחזוקה.

3.4. המפעיל יכתוב את ספר הפעלת הפרויקט ויעבירו לאישור המזמינה טרם הפעלת הפרויקט;

<b>בית זירות לחיילים בודדים</b>		
<b>פרק מס' 2 – הכנה להפעלה והתארגנות להפעלת הפרויקט</b>		

3.5. במסגרת ניהול הפרויקט והמתקנים בו יהיה המפעיל אחראי לניהול הידע הקשור במתן שירותי ההפעלה וביצוע כל התחייבויותיו על פי מפרט זה, תיעודו ושמירתו.

3.6. המפעיל יהיה אחראי על גיוס, העסקה, מינוי ואספקה של כוח אדם אשר יאפשר את ההפעלה התקינה, המקצועית, הרצופה והבטוחה של הפרויקט.

3.7. המפעיל יעסיק כוח אדם מקצועי, ובעל הכשרות הרלוונטיות לביצוע התפקיד אליו יועד, בהתאם לדרישות המפרט.

3.8. כוח האדם של המפעיל ו/או מי מטעמה יהיו כפופים לכללי משמעת בהתאם לדרישות **בפרק "כוח אדם ומשמעת"** במפרט זה.

3.9. שירותי התפעול והתחזוקה:

המפעיל יספק את השירותים כאמור בכפוף לתנאים ולהוראות המפורטות במפרט זה, שירותים אלו יכללו בין היתר:

3.9.1. שירותי הפעלה:

המפעיל יספק שירותי הפעלה, אבטחה ובקרה לפרויקט, בהתאם להוראות מפרט זה.

3.9.2. שירותי תחזוקת מערכות ומתקנים:

המפעיל יספק לפרויקט, שירותי תחזוקה וניקיון לרבות ניהול ההסכם עם המזמינה, בכל הקשור לתחזוקה, בהתאם להוראות מפרט זה.

#### 4. בקרה

4.1. לצורך פיקוח על ביצוע המפרט וקיום כלל התחייבויות המפעיל על פיו, רשאית המזמינה למנות בעלי תפקיד ויועצים מטעמה אשר יהיו ממונים על בקרה ופיקוח, כמפורט בהסכם ההתקשרות.

4.2. במסגרת הבדיקות והבירורים כאמור, ישתף המפעיל פעולה ויסייע לבעלי התפקיד, לבצע את הבדיקות ו/או הבירורים הנדרשים להם.

#### 5. כשלי ביצוע

5.1. כללי

5.1.1. המפעיל יעמוד, בכל עת, במדדי הביצוע וברמות השירות, בכל תחום, בהתאם לאמור במפרט.

5.1.2. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, במפרט זה מפורטים כשלי ביצוע המהווים הפרות.

<b>בית דירות לחיילים בודדים</b>		
<b>פרק מס' 2 – הכנה להפעלה והתארגנות להפעלת הפרויקט</b>		

**פרק מספר 2 – הכנה להפעלה והתארגנות להפעלת הפרויקט**

1. תהליך ההתארגנות להפעלה

לצורך התארגנות להפעלה המפעיל יבצע את כלל הפעולות המפורטות במפרט זה ובין היתר את הפעולות המפורטות להלן:

מועד	פירוט	אבן דרך
<p>ארבעה עשר (14) יום ממועד קבלת הודעה על זכייה</p>	<p>כתנאי לחתימת המזמינה על הסכם ההתקשרות, יעביר המפעיל לאישור המזמינה תכנית מפורטת להפעלת המבנה. התכנית תתבסס על התוכניות שהוגשו בהצעת המפעיל (התכנית החברתית); תכנית השטחים הציבוריים; תכנית גיוס (משאבים) ותכלול התייחסות מלאה לכל הפרמטרים הנדרשים להפעלת המבנה, לרבות: ציוד, משאבים, כוח אדם, נתונים כספיים, רישוי ועוד, תוך חלוקה ל- 2 תקופות נפרדות: תקופת התארגנות (30 ימים מיום חתימת ההסכם); ותקופת ההפעלה (תקופת ההתקשרות). המזמינה תהיה רשאית לדרוש כל שינוי/או הבהרה בקשר עם התכנית. עם אישור התכנית, יקבל המפעיל את אישור המזמינה בכתב להחל ביישומה.</p>	<p>תכנית הפעלה</p>
<p>שלושה (3) חודשים מאישור המזמינה כאמור לעיל</p>	<p>השלמת ספר הפעלת הפרויקט</p>	<p>ספר הפעלת הפרויקט</p>

<b>בית זירות לחיילים בודדים</b>		
		
<b>מוספים</b>		

### פרק מספר 3 – ספר הפעלת הפרויקט

1. המפעיל מתחייב לכך שכל פעולות עובדי המפעיל ו/או כל גורם אחר מטעמו תוסדרנה בנוהלי עבודה (להלן: "הנהלים"). הנהלים כאמור יוכנו, יעודכנו, יאוגדו כ"ספר הפעלת הפרויקט" ויפורסמו לכל הגורמים מטעמה. נוהלי המפעיל יפרטו בין היתר את הוראות העבודה התפעול והתחזוקה ויגדירו את שיטת ההפעלה של המפעיל והגורמים מטעמה בכל תחומי הפעילות בפרויקט בכל עת לרבות נהלי התחזוקה. נוהלי המפעיל יהיו בהתאם להוראות כל דין, בהתאם להוראות המפרט והתכניות המחייבות.
2. המפעיל יגיש את הנהלים לאישור המזמינה, טרם קבלת אישור ההפעלה ויעדכן את הנהלים בהתאם להערותיה ובכל עדכון נדרש במהלך תקופת הזיכיון.
3. המפעיל יעדכן ויפרסם מעת לעת את ספר הפעלת הפרויקט בין כל עובדי המפעיל, הגורמים מטעם המפעיל ולכל גורם נוסף אשר תורה לו המזמינה.
4. הוספה ועדכון נהלים
  - 4.1. המפעיל יעדכן את הנהלים כמתחייב משינויים בדין או שינויים בתורת ההפעלה (שאושרו על ידי המזמינה) ו/או בכל מקרה שבו תורה לו המזמינה ו/או בכל עת שימצא המפעיל לנכון לאחר קבלת אישור המזמינה לביצוע התיקון.
  - 4.2. בנוסף לאמור לעיל, המזמינה רשאית לדרוש מהמפעיל להוסיף נהלים/הוראות עבודה לספר הפעלת הפרויקט במידה ומצא כי חסרים נהלים/הוראות עבודה הדרושים להפעלת סבירה של הפרויקט. בהתאם, המזמינה רשאית, על פי שיקול דעתה, לדרוש מהמפעיל לעדכן ו/או לתקן נוהלי/הוראות עבודה אם מצא לנכון, בין היתר, כי אין בנוהלי/הוראות העבודה כדי לענות על צרכי הפרויקט.
5. המפעיל ישמר את הידע שנצבר במהלך התפעול והתחזוקה של הפרויקט ויתעד אותו במסגרת ספר הפרויקט, לרבות כל מסמך הקשור לחשבונות שוטפים, לחשבון הבנק בו מנוהלת קרן האחזקה, לניהול השוטף של הפרויקט (לרבות: חשבונות ספקים ואנשי מקצוע), דו"חות של המפעיל בדבר אירועים מיוחדים שהתרחשו במבנה, רישום מסודר של הדיירים המתגוררים במבנה בכל עת, רישום מסודר (לרבות קו"ח וכל מידע רלוונטי אחר) של הגורמים העובדים במבנה מטעם המפעיל, מסמכים הקשורים ברישוי, ידע הקשור לתחזוקת המערכות והתשתיות לרבות תיעוד תקלות ותיקונים, תכתובות עם בעל הנכס ועוד.

### פרק מספר 4 – מסירת מידע אודות הפרויקט

#### 1. הוראות כלליות

- 1.1. המפעיל לרבות כל הבא מטעמו, לא יקיים כל קשר, ישיר או עקיף, עם גורמי תקשורת מכל סוג שהוא, לרבות מדיה כתובה, אלקטרונית, טלוויזיונית, רדיופונית ו/או אחרת (להלן יחד ולחוד: "גורמי תקשורת") בכל עניין הנוגע ו/או הקשור למזמינה ו/או מי מטעמה ובכל הקשור לפרויקט בפרט, אלא באישור מראש במפורש ובכתב של המזמינה.

<b>בית דירות לחיילים בודדים</b>		
<b>מוספים</b>		

1.2. המפעיל מתחייב בזה כי לא יעביר מידע, מכל סוג שהוא, הנוגע לפרויקט ולפרויקט, לכל גורם שהוא, שלא על פי הוראות המפרט.

1.3. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של המפעיל להעביר מידע לגורם מטעמו אשר אושר על-ידי המזמינה, ובלבד שהמידע המועבר נדרש לצורך ביצוע תפקידו והוא התחייב לשמור את המידע בסודיות ולא להעבירו לצד שלישי כלשהו.

1.4. המפעיל מתחייב לכלול, בכל חוזה שיהיה בינו לבין עובדיו, קבלני משנה מטעמה ו/או עם צד ג' כלשהו, הוראה האוסרת על קיום קשר עם גורמי התקשורת בכל הקשור למזמינה או לפרויקט. המפעיל יעביר לאישור את נוסח ההוראה האמורה כפי שהיא מופיעה בחוזה כאמור טרם ההתקשרות באותו החוזה.

1.5. פרסום מידע ביוזמת המפעיל

1.5.1. המפעיל לא ישתמש בשם או בסמל של המזמינה או מי מטעמה ללא אישור מהמזמינה מראש ובכתב.

1.5.2. מצא המפעיל כי יש לו עניין להוציא הודעה לגורמי תקשורת בעניין הנוגע לפרויקט, יעביר המפעיל למזמינה את תוכן ההודעה שברצונו לפרסם.

1.5.3. ההחלטה באם לפרסם את המידע נתונה בלעדית למזמינה. המזמינה רשאית על-פי שיקול דעתה הבלעדי להורות למפעיל שלא להוציא את ההודעה (או כל חלק ממנה) לגורמי לתקשורת או להתנות תנאים לכך, מכל מין וסוג, והמפעיל יפעל לפי הנחייתו. המזמינה לא מחויב לנמק את החלטה בנדון.

## 2. פנייה של גורמים למפעיל

2.1. בכל פניה בעל-פה או בכתב של גורם כלשהוא למפעיל לקבלת תגובה ו/או קבלת נתונים בכל עניין הנוגע לפרויקט יפנה המפעיל את הפונה למזמינה.

## 3. חומר ההסברה של המפעיל

3.1. כל חומר הסברה אודות הפרויקט, שיפרסם המפעיל יהיה כפוף לאישור מראש ובכתב של המזמינה.

3.2. אתר האינטרנט של המפעיל

3.2.1. מבלי לגרוע מכל הוראה אחרת בפרק זה, מובהר בזאת, כי המפעיל לא יהיה רשאי לפרסם מידע הנוגע לפרויקט ולמזמינה בין באתר אינטרנט של המפעיל ובין בכל אתר אחר, אלא אם קיבל לכך אישור מפורש מראש ובכתב מהמזמינה.

## פרק מספר 5 - ניהול הידע והמידע

1. המפעיל ינהל את הידע והמידע, בהתאם להוראות כל דין, המפרט, ובפרט הוראות פרק זה. המפעיל ינהל לרבות, אך מבלי למעט, את ההרשאות התקופתיות של הרשויות ובודקים מוסמכים, ספר הפרויקט,



<b>בית דירות לחיילים בודדים</b>		
<b>מוספים</b>		

- נהלי העבודה, הנחיות לגורמים מטעם המפעיל, תהליכי עבודה, מפרטים, מחירונוים, הנחיות והוראות שקיבל מהמזמינה ונתונים נוספים הקשורים לניהול הפרויקט מכל מין וסוג שהוא.
2. המפעיל יעמיד את הידע לרשות המזמינה, על פי דרישתו, בכל עת.
3. גיבוי - המפעיל יבצע גיבוי אונליין קבוע למחשבים המופעלים בפרויקט, כל המידע יהיה נגיש למזמינה בכל עת.
4. המפעיל ימסור את הידע ששמר, בתום תקופת הזיכיון ובהתאם להוראות למסירת הפרויקט במפרט.
5. **המפעיל יפעל בהתאם להוראות כל דין, לרבות חוק הגנת הפרטיות, תשמ"א – 1981 והתקנות מכוחו, בכל הנוגע למידע הקשור לפרויקט בכללותו ולמידע של / על החיילים בפרט.** אין באמור כדי לגרוע מחובת המפעיל, לרבות כל הבא מטעמו, לסודיות מוחלטת בכל הנוגע להפעלת המבנה ולדריים בו.

#### **פרק מספר 6 – כוח אדם ומשמעת**

1. כוח האדם להפעלת הפרויקט יועסק בהתאם להוראות פרק זה, הסכם ההתקשרות ועל פי כל דין.
2. המפעיל יציב כוח אדם בהיקף הדרוש לביצוע כל התחייבויותיו במהלך תקופת ההסכם, באופן מלא ורצוף, בכל עת, ובמשך כל ימות השנה, בהתאם לנדרש מאופי התפקיד.
3. במסגרת כוח האדם המוצב לעבודה בפרויקט, יתחשב המפעיל בין היתר, בעתודת העובדים הנדרשת לגיבוי במקרים של מחלות, חופשות, מילואים, החלפה וכל גורם אחר שיש בו כדי להביא להיעדרות עובדי המפעיל, והכול כדי שפעילות הפרויקט לא תפגע.
4. המפעיל ימלא אחר הוראות כל דין וכל נוהל בנושא בטיחות, ובכלל זה יבטיח תנאי בטיחות נאותים בעבודה, ינקוט בכל אמצעי הזהירות הנדרשים למניעת תאונות עבודה, ויבטיח תנאים לשמירת בריאותם של עובדי המפעיל, רווחתם וזכויותיהם על-פי כל דין ועל-פי המפרט.
5. המפעיל יעסיק בעלי תפקיד בפרויקט בהתאם לתפקידים ולתנאים ההכרחיים המפורטים במפרט זה.
6. על כל עובד מפעיל אשר יועסק בקשר עם הפעלת המבנה והפרויקט, לרבות בתקופת ההתארגנות, לעמוד בדרישות הבאות:

- 6.1.1 דובר עברית (למעט עובד/ת ניקיון);
- 6.1.2 המועמד הצהיר בכתב שלא הורשע בעבירה פלילית כל שהיא;
- 6.1.3 שירות מלא בצה"ל או שירות לאומי
- 6.1.4 בעל אישור לעבודה בישראל על פי כל דין;
- 6.2 המפעיל מתחייב כי יאפשר לעובדי המפעיל להתחיל בתפקידם כאמור אך ורק לאחר שאושרו על פי הוראות כל דין והסמכות המתאימה ובהתאם להוראות מפרט זה, ככל שנחוץ ולאחר שעבר הדרכה בעניין תפקידו בהתאם להוראות פרק זה.
7. מנהל המבנה:
  - 7.1 המפעיל ימנה, לאחר קבלת אישור המזמינה, מנהל מבנה שיהיה אחראי על כלל הפעילויות מטעם המפעיל בפרויקט. מנהל המבנה יעמוד לפחות בדרישות הבאות:
    - 7.1.1 שלוש (3) שנות ניסיון מוכח לפחות בתפקידי ניהול ותחזוקה של מתחמים הכוללים דיוור כגון מעונות, מלון, אכסניות.

<b>בית דירות לחיילים בודדים</b>		
<b>מוספים</b>		

- 7.1.2 ידיעת שפות : עברית – שליטה מלאה (ברמת שפת אם), אנגלית בסיסית.
- 7.2 מנהל המבנה ינהל בפועל את המבנה ויהיה אחראי על ניהולו השוטף, קשר עם הדיירים וצה"ל וביצוע כל הפעולות הנדרשות על פי הסכם ההתקשרות ומפרט זה, וכן יהיה איש הקשר הקבוע מול המזמינה.
8. אב / אם בית : המפעיל ימנה אב / אם בית שיהיו אחראים על התפעול השוטף ועל מתן השירותים לדיירים, בהתאם להנחיות מנהל המבנה.
9. מדריכים חברתיים, לרבות בנות ובני שירות שידאגו, בין היתר, לקיום פעילויות חברתיות והפעלות, ליווי אישי וקשר אישי עם החיילים ודאגה לצרכיהם וכן יעמדו בקשר ישיר מול צה"ל.
10. השעית/החלפת עובד מפעיל
- 10.1. המזמינה רשאית להנחות את המפעיל להשעות כל גורם מביצוע תפקידו לתקופה שתיקבע על - ידה או להחליפו לאלתר אם סברה, על פי שיקול דעתה, כי אינו מתאים לביצוע תפקידו ו/או קיים חשד שעבר עבירה פלילית.
- 10.2. קיבל המפעיל הנחיה כאמור, יפעל כדלקמן :
- 10.2.1. יפסיק לאלתר את ביצוע התפקיד על ידי הגורם האמור.
- 10.2.2. במידה ואין נסיבות ההחלטה להשעות ו/או להחליף את הגורם קשורות לחשד לעבירה פלילית ו/או חשד להטרדה מינית, רשאי יהיה המפעיל לבקש מהמזמינה לשקול את החלטתה מחדש.
- 10.2.3. המפעיל לא יחזיר לתפקיד גורם שהושעה או הוחלף לבקשת המזמינה אלא אם קיבל אישור מראש ובכתב מהמזמינה.
11. כללי משמעת
- 11.1. המפעיל יחייב את עובדי המפעיל בכללי משמעת כאמור בפרק זה.
- 11.2. בטרם תחילת הפעלת המבנה, יגבש המפעיל מערכת של כללי משמעת לגורמים המספקים שירותים מכל סוג במבנה ובפרויקט, לרבות כללי משמעת לעניין מעשים או פעולות שיש בהם כדי לפגוע בדיירים, במבקרים בפרויקט ובשלומם של כל אדם.
- 11.3. המפעיל יכתוב נוהלי טיפול בהפרת כללי המשמעת.
- 11.4. לבקשת המזמינה, יעביר המפעיל את כללי המשמעת והנהלים האמורים לאישורה ויהיה מחויב לפעול בהתאם להוראותיה.
- 11.5. המפעיל יאפשר לכל גורם מטעמו הקשור בהפעלת המבנה לעיין בכללי המשמעת בכל עת.
- 11.6. המפעיל ידאג להרחקה של חיילים מהמבנה בשל עבירות משמעת לרבות עבירה על תקנון הבית, בכפוף לתיאום ואישור מראש מול המזמינה.

<b>בית זירות לחיילים בודדים</b>		
<b>מוספים</b>		

12. כללי המשמעת יכללו לפחות את עבירות המשמעת המפורטות להלן :
- 12.1. עבירות הקשורות לביטחון או בקשר עם חיילי צבא הגנה לישראל.
  - 12.2. הטרדה מינית.
  - 12.3. עבירות של פגיעה בכבודו או בשלמו של כל אדם.
  - 12.4. עבירות של הפרת התחייבות לסודיות.
  - 12.5. קבלת טובות הנאה.
  - 12.6. גרימת נזק לרכוש.
  - 12.7. רשלנות במילוי תפקיד.
  - 12.8. אלימות.
  - 12.9. שתיה לשכרה.
  - 12.10. התנהגות שאינה הולמת.
  - 12.11. אי ציות להנחיות המזמינה.
13. אם קיים חשד כי נעברה עבירת משמעת יפעל המפעיל באופן הבא :
- 13.1. המפעיל ישעה את הגורם לאלתר.
  - 13.2. המפעיל יברר את החשד וידווח למזמינה על תוצאות הבדיקה ועל החלטות שקיבל בעניינו של הגורם לאור הפרות המשמעת.
  - 13.3. המזמינה רשאית לבקש הבהרות נוספות הן לגבי המקרה והן בקשר להחלטות שקיבל המפעיל בעניינו של הגורם האמור וכן רשאית המזמינה להורות למפעיל להפסיק את העסקתו של הגורם במבנה לאלתר.
14. טיפול בעבירות פליליות או בעברות ביטחון
- בנוסף לכל האמור לעיל, אם מתעורר חשד לביצוע עבירה פלילית או עברה הנוגעת לביטחון הקשור לשירות הצבאי של דייר הפרויקט על ידי גורם מטעם המפעיל, יפעל המפעיל כמפורט להלן :
- 14.1. במקרים בהם יש חשד כי העבירה בוצעה בעניין הנוגע לפרויקט או לדיירי הפרויקט, יודיע המפעיל למזמינה מייד עם היוודע החשד, ויסייע לבדיקת המקרה ככל האפשר ויפעל על פי הנחיות המזמינה.
  - 14.2. עלה חשד נגד עובד מפעיל או הובא לידיעת המפעיל כי מתנהלת נגד עובד המפעיל חקירה פלילית בעניין שאינו נוגע למזמינה, ידווח המפעיל למזמינה ויפעל על פי הנחיות המשטרה.
15. שתיית משקאות משכרים
- המפעיל יאסור על הגורמים מטעמו בכל עת לשתות משקאות משכרים בתחומי המבנה ו/או להחזיק / לצרוך סם מכל סוג שהוא.

<b>בית דירות לחיילים בודדים</b>		
<b>מוספים</b>		

16. איסור פעילות פוליטית/מפלגתית/מדינית

המפעיל יקפיד כי לא תיערך במבנה, על כל חדריו, כל פעילות פוליטית, מפלגתית ו/או מדינית בפרויקט לרבות תעמולה ו/או הסברה לבחירות לכנסת, לרשות ממשלה, לרשות מקומית וכיוצ"ב.

### פרק מספר 7 – תפעול וניהול הפרויקט

#### 1. כללי:

- 1.1. המפעיל יספק שירותים ויפעיל את הפרויקט בהתאם להוראות המפרט, הסכם ההתקשרות ולרווחת הדיירים.
- 1.2. הדיירים בפרויקט יהיו חיילים בודדים המוכרים על-ידי צה"ל כחיילים בודדים, או מלש"ב בודד המוכר על-ידי משרד הביטחון, אשר תאריך הגיוס שלו 4 חודשים לכל היותר מיום כניסתו כדייר במבנה.
- 1.3. המפעיל מתחייב על תפוסה באופן המפורט בהסכם ההתקשרות.
- 1.4. המפעיל ישווק את הפרויקט לצורך עמידה בתנאי התפוסה.
- 1.5. המפעיל יקבל את החיילים לאחר תהליך של ראיונות ובדיקת התאמה לפרויקט.
- 1.6. המפעיל ינהל את הקשר השוטף מול צה"ל.
- 1.7. חייל בודד יוכל להישאר במקום עד חודש לאחר סיום השירות למעט במקרים חריגים אשר יאושרו מראש על-ידי המזמינה, באופן ולתקופה שתקבע.
- 1.8. תינתן עדיפות בקבלה למקום לחיילים קרביים.
- 1.9. המפעיל ישבץ לכל חייל מקום ומיטה נפרדים וקבועים.
- 1.10. המפעיל לא יבצע שיבוצים לא מוגדרים או לזמן קצר במתכונת מתחלפת. לכל דייר תיקבע מיטה אישית בהתאם להסכם בין החייל לבין המפעיל.
- 1.11. המפעיל יבצע הפרדה בין בנים ובנות במבנה, על בסיס קומות וחדרים. לא תותר שינה של בנים ובנות באותו החדר בהתאם לנהלי השילוב הראוי בצה"ל בנושא זה.
- 1.12. המפעיל יהיה אחראי על הקשר עם החיילים המתגוררים במקום (הדיירים), לווה וידאג לצרכים השונים, לרבות שמירה על קשר עם המשפחות, המפקדים וכל גורם רלוונטי אחר.
- 1.13. המפעיל יספק את כלל השירותים המפורטים במפרט זה בהתאמה לצרכי הדיירים.
- 1.14. המפעיל ישמור על הפעלה איכותית של הפרויקט לרווחת הדיירים ובכלל זה:
  - 1.14.1. הפעלת המבנה תוך מתן מסגרת ומעטפת ביתית ואישית לחיילים המתגוררים בו והתחשבות בצרכיהם השונים;
  - 1.14.2. הפעלת תוכניות חברתיות לרבות אירועים חברתיים וערבי גיבוש.
  - 1.14.3. אספקת שירותים לדיירים: הסעדה, כביסה (אופציונאלי בהתאם לתכנית החברתית המאושרת, על פי מסמכי המכרז).
  - 1.14.4. אספקת תשתית Wi-Fi סבירה ותקינה בכל חללי המבנה;
  - 1.14.5. שמירה על ניקיון הפרויקט בכל עת, בהתאם לאמור במפרט זה.
  - 1.14.6. שמירה על השקט בשעות המנוחה (בין השעות 14:00 – 16:00 ו 23:00 – 7:00).

<b>בית זירות לחיילים בודדים</b>		
		
<b>מוספים</b>		

- 1.14.7. שמירה על תזמון אירועים בפרויקט (פעולות ניקיון, פעולות תחזוקה, שיפוצים וכיוצ"ב) כך שלא יפריעו לשגרת חיי הדיירים.
- 1.14.8. קבלת תלונות מהדיירים על הפרויקט וטיפול בתלונות ובתקלות בהתאם לרמות השירות המפורטות במפרט זה.
- 1.15. המפעיל יבצע את כל הפעולות הנדרשות על מנת להבטיח את בריאות הדיירים, שלמות רכושם והפעלת המבנה בצורה הטובה ביותר.
- 1.16. ניהול האיכות:
- 1.16.1. המפעיל ינהל את הפרויקט ויספק את השירותים תוך הקפדה על רמת ואיכות השירותים בהתאם לכללי הפרקטיקה המקובלים במתחמי דיור לאוכלוסיות הדיירים.
- 1.16.2. לצורך שמירה על איכות השירותים יפעיל המפעיל מערך איכות עצמאי ובלתי תלוי במערך ההפעלה שלו.
- 1.16.3. מערך האיכות של המפעיל יתבסס על ת"י לאיכות 9001 במהדורתו האחרונה.
- 1.16.4. במסגרת מערך האיכות יבצע המפעיל לפחות את הפעולות הבאות:
- 1.16.4.1. גיבוש מדיניות איכות ועדכונה מעת לעת.
- 1.16.4.2. **תוכנית שנתית:** ביצוע מבדקי איכות בתחומים השונים לפחות פעם בחודש בהתאם לתוכנית שנתית. התוכנית תובא לאישור המזמינה.
- 1.16.4.3. **סקרי שביעות רצון:** ביצוע סקרי שביעות רצון, לפחות אחת לחצי שנה. מתכונת הסקר תובא למזמינה עם סיום עריכת הסקר.
- 1.16.4.4. **לקחים ועדכוני נהלים:** המפעיל יבצע הליך של ניתוח של מבדקי האיכות וסקרי שביעות הרצון, יפיק לקחים ויעדכן את נהלי העבודה בהתאם לתוצאות.
- 1.16.5. המפעיל יעביר למזמינה את תוצאות הבדיקות ואת העדכונים בנהלים כאמור לא יאוחר מ 7 ימים לאחר עריכתן.
- 2. שירותי אבטחה:**
- 2.1. במקום יפעלו מערכות שונות ובכלל זה: מערכות החשמל, המים, מעליות, כיבוי אש, תקשורת מערכת המצלמות במעגל סגור ומנגנוני הנעילה לדלתות החוץ והכניסה, אשר יסופקו על ידי בעל הנכס, כמפורט בהסכם ההתקשרות. המפעיל יהיה מחויב בהגנה ושמירה על תקינות המערכות לרבות ביצוע תחזוקה מונעת. במקרה של תקלה / בלאי, הרכיב התקול יתוקן על-ידי בעל הנכס לבקשת המפעיל ועל המפעיל לדאוג לעמוד בקשר מול בעל הנכס. אחראי לשמירה על תקינות המערכות
- 3. ניהול הקשר מול הדייר**
- המפעיל יספק מענה בנושאי מענה לדיירים בבעיות שונות וביניהם השירותים השונים, תיקון תקלות בדירות ובשטחי המבנה, תכנון עבודות תחזוקה מונעת ומתקנת ועבודות הניקיון התקופתיות והטיפול בתקלות בפרויקט בהתאם להוראות להלן:

<b>בית זירות לחיילים בודדים</b>		
<b>מוספים</b>		

### 3.1 מענה לתלונות הדיירים

- 3.1.1 מנהל הפרויקט ואם/אב הבית יהיו במבנה, זמינים לדרישות הדיירים 24/7 וינכחו במבנה בהתאם למאושר ע"פ התכנית החברתית. ביתר הזמן עליהם להיות זמינים.**
- 3.1.2 המענה השוטף לדיירים יבוצע באמצעות צוות המתחם וברמות שירות טובה.
- 3.2 אפליקציה ממוחשבת (לרבות קבוצה משותפת במערכת מסרים מידיים):
- 3.2.1 המפעיל יפעיל אפליקציה ממוחשבת לשימוש הדיירים והמשתמשים השונים בפרויקט.
- 3.2.2 האפליקציה תאפשר לקבל מידע והודעות בנושאים כלליים לכלל הדיירים ופרטניים לפי דייר.
- 3.2.3 האפליקציה תאפשר לדיירים לבצע פניות לקבלת שירות ולפתוח תקלות בנושאים הקשורים למחויבות המפעיל לשירות ותחזוקה.
- 3.2.4 התשובות לפונים תהיינה ברורות.
- 3.2.5 אירועים ותקלות ירשמו בספר הפרויקט, יתועדו וישמרו לכל אורך תקופת ההתקשרות.

### 3.3 חללים משותפים לרווחת הדיירים:

- 3.3.1 המפעיל יספק שירותי תפעול לכלל החלקים המשותפים לרבות:
- 3.3.1.1 2 מועדוני חיילים
- 3.3.1.2 חדר כביסה
- 3.3.1.3 חצר וגינה
- 3.3.1.4 חדר אוכל ומטבח (אופציונאלי, בהתאם להוראות מסמכי המכרז).
- 3.3.2 הוראות להפעלת החללים המשותפים
- 3.3.2.1 המפעיל יספק שירותים לחללים המשותפים לרווחת הדיירים בפרויקט.
- 3.3.2.2 החללים יהיו פתוחים לרווחת המשתמשים בפרויקט בכל עת.
- 3.3.2.3 החללים יכללו את כל הציוד והריהוט המפורט בנספח א' למפרט זה
- 3.3.2.4 המפעיל יוודא כי כל הציוד והריהוט זמינים בכל עת.
- 3.3.2.5 המפעיל ינקח ויספק שירותי תחזוקה לחללים המשותפים בהתאם לאמור במפרט זה.
- 3.3.2.6 המפעיל יספק שירותי כביסה והסעדה, בהתאם לאמור בהצעתו לקול הקורא.

### 3.4 תוכנית חברתית

- 3.4.1 המפעיל יפעיל תוכנית חברתית בהתאם לתכנית אשר הוגשה יחד עם הצעתו במכרז ואושרה על-ידי המזמינה, וכפי עדכונה על-ידי המזמינה מעת לעת.
- 3.4.2 התכנית תכלול פעילות בסופ"ש, חגים ומועדים מיוחדים ופעילות שוטפת.
- 3.4.3 הפעילות תכלול מפגשי גיבוש, ערבי חברה, לרבות קשר עם משפחות מאמצות, חיבור עם הקהילה המקומית וליווי לאחר השחרור

<b>בית זירות לחיילים בודדים</b>		
<b>מוספים</b>		

3.4.4. אי עמידה באישור וביצוע התכנית החברתית תהווה תנאי לאי הארכת ההסכם.

### 3.5. תקנון אתי

- 3.5.1. המפעיל יגבש תקנון אתי לדיירים וידאג לפרסומו ולאוכפו.
- 3.5.2. התקנון האתי יוסבר ויופץ לכל דייר עם קבלתו לפרוייקט לשם חתימה על התקנון.
- 3.5.3. התקנון האתי יכלול את הדגשים להתנהגות נאותה בפרוייקט ובין היתר את הנושאים הבאים:
  - 3.5.3.1. איסור על הכנסת אלכוהול ושימוש בסמים
  - 3.5.3.2. איסור על העישון בשטחים הסגורים של המבנה.
  - 3.5.3.3. הפרדה מגדרית בהתאם לתקנון השילוב הראוי בצהל בנושא זה
  - 3.5.3.4. שמירה על נשק אישי ובטחון שדה, ביטחון מידע ובטיחות עם הנשק
  - 3.5.3.5. כיבוד הדיירים ואנשי הצוות
  - 3.5.3.6. איסור על אלימות מכל סוג
  - 3.5.3.7. איסור על הטרדה מינית
  - 3.5.3.8. איסור על גידול בעלי חיים
  - 3.5.3.9. הוראות בדבר סדר וניקיון והתנהגות.
  - 3.5.3.10. הוראות בנוגע לשירותים השונים לרבות: אוכל וכביסה

המזמינה תעודכן לאלתר בכל מקרה של הפרת התקנון אשר הובילה להרחקה מהמבנה / סיום ההתקשרות של המפעיל והדייר.

### 4. הנחיות לשירות בפרוייקט:

- 4.1. פרוטוקול קליטת דייר לדירה
  - בקליטת דייר יפעל המפעיל בהתאם להוראות המפורטות להלן:
    - 4.1.1. תיאום:
      - המפעיל יתאם עם הדייר את מועד הגעתו לאכלוס הדירה וישלח לו את כל הפרטים והתנאים לצורך אכלוסה לרבות חוזה ההתקשרות ביניהם.
    - 4.1.2. חתימה על חוזה:
      - עם הגעת הדייר (לאחר קיום ראיון, שיחה וקבלה רשמית למבנה) יפעל המפעיל כדלקמן:
        - 4.1.2.1. ייפגש עם הדייר במשרדי המפעיל לצורך רישום והסבר על הפרוייקט.
        - 4.1.2.2. יעביר לדייר בפגישה את כל המידע הנדרש לצורך הפעלת יחידת הדיור כולל הסבר על העבודות והתיקונים החלים על הדייר.
        - 4.1.2.3. יחתים את הדייר בפגישה על חוזה המעגן את היחסים בין הדייר לבין המפעיל ועל תקנון הבית (התקנון האתי). נוסח החוזה ותנאי החוזה יהיו בהתאם יאושרו על ידי המזמינה מראש ובכתב.

<b>בית דירות לחיילים בודדים</b>		
<b>מוספים</b>		

- 4.1.2.4 יבצע סיור עם הדייר ביחידת דיור ובפרויקט כולו ויבצע בדיקת תקינות והפעלה של כלל המתקנים הקיימים ביחידת דיור ונדרשים על פי מפרט זה עם הדייר.
- 4.1.2.5 המפעיל יערוך מסמך המפרט את כלל הממצאים שכולל פרוטוקול מסירה ויחתים את הדייר על המסמך.
- 4.1.2.6 בנוסף המפעיל יספק לדייר דף הסבר מפורט הכולל את כל המידע הנדרש לפעילות בפרויקט לרבות המידע המפורט להלן: שעות הפעלת השירות, דרכי התקשרות, השירותים בפרויקט, מפת הגעה לפרויקט.
- 4.1.2.7 דף ההסבר שיחלק המפעיל יהיה זמין במספר שפות ולפחות ב: עברית, אנגלית.

#### 4.2 פרוטוקול קבלת דירה מדייר בסיום החוזה

בסיום החוזה יפעל המפעיל בהתאם להוראות המפורטות להלן:

- 4.2.1 תיאום:
- המפעיל יתאם עם הדייר את מועד סיום החוזה, בהתאם לדרישות המפורטות בהסכם.
- 4.2.2 סיור לקראת סיום החוזה:
- שבעה (7) ימים טרם סיום ההסכם או בכל מועד אחר המוסכם על הדייר והמפעיל, יקבע המפעיל סיור מסכם בדירה ויפעל כדלקמן:
- 4.2.2.1 ייפגש עם הדייר במגוריו.
- 4.2.2.2 יבצע סיור עם הדייר ובדיקת תקינות והפעלה של כלל המתקנים הקיימים ביחידת הדיור.
- 4.2.2.3 יחתים את הדייר בפגישה על מסמך המפרט את הממצאים מהפגישה. נוסח המסמך יאושר על ידי המזמינה מראש ובכתב.

#### 5. וועדת הניהול

- 5.1 לשם ניהול הפרויקט, תקים המזמינה ועדה המורכבת מ-3 חברי עירייה + 2 נציגים מרכזיים של המפעיל. הוועדה תתכנס 4 פעמים בשנה לכל הפחות, ותהיה אמונה על קבלת החלטות לניהול השוטף של המבנה והפעילות בו, לרבות לענייני תקציב, פעילות חברתית, הצטיידות וכיו"ב. המפעיל, באמצעות נציגיו, יהיה מחויב בהשתתפות בישיבות הוועדה כפי שייקבעו על-ידי המזמינה. המפעיל ימסור לוועדה בכל 12 חודשים, דוחות כספיים ומילוליים.
- 5.2 המפעיל ידווח בישיבות וועדת הניהול על התפעול השוטף, התקציב, הצרכים, התחזוקה או כל נושא אחר שתדרשו המזמינה אשר קשור לפרויקט.

#### פרק מספר 8 – תברואה



<b>בית זירות לחיילים בודדים</b>		
		
<b>מוספים</b>		

1. המפעיל יהיה אחראי לקיום תנאי תברואה נאותים בפרויקט, וינקוט כל צעד או אמצעי הדרוש לשם כך, בהתאם להוראות המפרט וכל דין ובהתאם להנחיות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ו/או כל רשות מוסמכת אחרת בענייני תברואה.
2. לשם הבטחת התחייבויות המפעיל, יקיים המפעיל מעקב אחר מצב התברואה בפרויקט, לפי הצורך ובתדירות הנדרשת.
3. המפעיל ידווח למזמינה בדיוני וועדת הניהול על ביצוע מעקב התברואה בפרויקט תוך ציון הליקויים שנמצאו, ככל שימצאו כאלה, והפעולות שנקטו לתיקון ומניעת הליקויים בעתיד.
4. פינוי אשפה
  - 4.1 המפעיל ידאג לאיסוף ולפינוי האשפה בדרך ובתדירות שתמנע הצטברות האשפה או מפגע תברואתי ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל יפעל המפעיל כדלקמן:
    - 4.1.1 המפעיל יעמיד מכולות אשפה ופחי אשפה, בכמות מספקת לפי דרישות הרשויות המוסמכות ובהתאם לכל דין.
    - 4.1.2 המפעיל ידאג לאיסוף ופינוי האשפה בפרויקט.
    - 4.1.3 המפעיל יבצע את הוראות המשרד לאיכות הסביבה והעירייה בקשר להפרדה במקור בין אשפה הניתנת לפינוי לסוגיה השונים לבין אשפה הניתנת למחזור לסוגיה השונים
    - 4.1.4 המפעיל, באמצעות העירייה, יפנה את האשפה אל מחוץ לפרויקט על פי הצורך ובתדירות של לפחות פעמיים בשבוע, בהתאם להוראת כל דין.
5. הדברה ומניעה:
  - 5.1 המפעיל ינקוט פעולות שוטפות למניעת התרבות מזיקים ממינים שונים.
  - 5.2 בנוסף, ידאג המפעיל לניקוז ויבוש מים עומדים (למניעת התרבות וקינון חרקים יתושים) ולניכוש עשבייה (למניעת נוכחות נחשים ועקרבים ועוד).
  - 5.3 בכל מקרה של איתור מפגע תברואתי יסלק המפעיל את המפגע באופן מיידי.
  - 5.4 המפעיל יבצע הדברות, ריסוסים ו/או פעולות מניעה בכל שטחי הפרויקט, לפי הצורך ולפחות פעמיים בשנה.
  - 5.5 המפעיל יבצע את ההדברה רק באמצעות מדביר בעל רישיון הדברה בתוקף, המורשה לכך מטעם המשרד לאיכות הסביבה בעל רישיון עסק, רישיונות הדברה והיתר רעלים ותעודת ביטוח מתאימה.
    - 5.5.1 חומרי הדברה
      - 5.5.1.1 המפעיל ישתמש בחומרי ההדברה בעלי תו תקן ישראלי ומאושרים על ידי משרד הבריאות בלבד.

<b>בית זירות לחיילים בודדים</b>		
<b>מוספים</b>		

5.6.2. המפעיל יתעד את ההדברות שערך לרבות המועד בהן נערכו ההדברות וסוג ההדברות בתיק הדברה וניטור ייעודי לכך.

6. הדרכה מניעתית  
 המפעיל יבצע בקרב עובדי המפעיל הדרכות תקופתיות בדבר שמירת כללי היגיינה ותברואה כללית, בתדירות שלא תפחת מאחת לשלושה חודשים.

7. המפעיל יקפיד על הוראות המשרד להגנת הסביבה בקשר להפרדה בין אשפה הניתנת לפינוי לבין אשפה הניתנת למחזור ויפעל, בין השאר, למחזור שמן, סוללות, בקבוקים ואריזות בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה כפי שיהיו בתוקף בכל עת.

#### **פרק מספר 9 – תחזוקה**

##### **1. תנאים ודרישות כלליות**

- 1.1 המפעיל אחראי לתחזוקת הפרויקט כולו, לרבות שטחים בנויים והציוד, המתקנים והמערכות המותקנים בהם, והכול בהתאם להוראות מפרט זה.
- 1.2 שירותי התחזוקה יכללו את כלל הפעולות הנדרשות לצורך שמירה על המבנים, המערכות והציוד שלמים, זמינים ובמצב תקין בכל לעת, לרבות ביצוע תחזוקה מונעת, תחזוקת שבר ותחזוקה יזומה בהתאם לאמור במפרט זה.
- 1.3 קרן התחזוקה: המפעיל יפריש 8% משכר הדירה אותו יגבה לקרן לתחזוקה, כמפורט בהסכם ההתקשרות.
- 1.4 המפעיל יבצע את תחזוקת הפרויקט על בסיס תוכנית העבודה (ראו פרק 1, סעיף 2 לעיל) אשר תכלול את כלל הפעולות הנדרשות לביצוע תחזוקה מונעת, תחזוקה יזומה, תקלות שבר ופעולות הניקיון במבנה.
- 1.5 פעולות המפעיל בפרויקט יכללו ביצוע של כל פעולות התחזוקה המונעת, תחזוקה יזומה ותיקון תקלות ופעולות הניקיון הנדרשות לצורך עמידה ברמות השירות והזמינות של הפרויקט והכל בהתאם למפורט במפרט זה ובין היתר:
  - 1.5.1 העסקת כל עובדי המפעיל הדרושים לתחזוקת הפרויקט על חשבוננו.
  - 1.5.2 אספקת כל הציוד, החלקים הקבועים והחלקים המתכלים, החומרים וחומרי העזר הדרושים לתחזוקת הפרויקט ו/או מילוי כל התחייבויות המפעיל על-פי מפרט זה, לרבות תחזוקה מונעת, תחזוקה יזומה, תיקון תקלות וכד'.
  - 1.5.3 אספקת כל כלי העבודה לרבות רכבים, כלי הגבהה, כלים מנהליים, תוכנות, ציוד, מכשור, חלקים וחומרים הדרושים לתחזוקת מתקני המפעיל ו/או מילוי כל

<b>בית זירות לחיילים בודדים</b>		
		
<b>מוספים</b>		

- התחייבויות המפעיל על-פי מפרט זה, לרבות תחזוקה מונעת, תחזוקה יזומה, תיקון תקלות וכד'.
- 1.5.4 המפעיל יבצע את עבודות התחזוקה המונעת והשירותים בשטחים משותפים לפי ת"י 1525 חלק 1 (מבנים -רכיבים וגימור) וחלק 2 (בנייני מגורים וסביבתם הקרובה - מערכות שרות).
- 1.6 במקרה של תקלה או במקרה בו עלה הצורך לפתור בעיית תחזוקה דחופה, יהיה המפעיל אחראי לבצע את כל הטעון תיקון תוך פרקי הזמן הנקובים **בנספח ב'**.
- 1.7 לא עמד המפעיל בזמני התיקון ישלם המפעיל פיצויים מוסכמים למזמינה כמפורט במפרט.
- 1.8 המפעיל יחליף כל רכיב או מערכת שאורך חייהם הסתיים (ולפחות בתום התקופות המפורטות בפרק זה). ההחלפה המפורטת תבוצע על ידי המזמינה במערכות אותן היא מספקת שירותי תחזוקה או באמצעות קרן התחזוקה כמפורט לעיל. החלפת ריהוט בלוי תבצע באמצעות קרן האחזקה, באישור המזמינה מראש.
- 1.9 מובהר, כי הדרישות המפורטות **במפרט זה** הינן דרישות מינימום וקיומן לא יסיר מהמפעיל את האחריות לתחזוקה רציפה של המתקנים, לתקינותם המלאה בכל עת, לעמידה בזמנים המוקצבים להיענות ולתיקון תקלות ועד למסירה הסופית של המבנים והמערכות לידי המזמינה בתום תקופת ההסכם.
- 2. עבודות תחזוקה בחדר בעת החלפת דייר**
- 2.1 אחריות המפעיל לתחזוקת יחידות הדיור, בעת החלפת דייר:
- 2.1.1 המפעיל יחדש את פנים יחידת הדיור בעת החלפת דייר.
- בחדוש פנים יחידת הדיור יבצע המפעיל לפחות את הפעולות המפורטות להלן:
- 2.1.1.1 בדיקה, טיפול מונע ותיקון לפי הצורך של מערכות החשמל.
- 2.1.1.2 בדיקה, טיפול מונע ותיקון לפי הצורך של מערכות מיזוג האויר.
- 2.1.1.3 קילוף צבע רופף ואזורים לחים ו/או נפוחים בקירות, דלתות וכדומה. מילוי מחדש של קילופים כנדרש, צביעה כללית של כל הקירות, תיקון/החלפת דלתות ומשקופים פגועים.
- 2.1.1.4 תיקוני נגרות, חיזוק כל חלקי הארונות והאביזרים המקובעים לקירות, החלפת חיפויים רופפים או סדוקים או שבורים. החלפה של דלתות, דפנות ומדפים מקולפים, פגומים, שקועים, נפוחים, מעוותים וכדומה.
- 2.1.1.5 החלפה של זגוגיות שבורות או סדוקות, תריסים ורשתות.
- 2.1.1.6 החלפת ריצוף וחיפוי קיר רופף, שקוע, סדוק או פגום.
- 2.1.1.7 טיפול בכל מפגע רטיבות הנובע מליקוי בתוך הדירה או מליקוי בקיר או פתח חיצוני.

<b>בית זירות לחיילים בודדים</b>		
<b>מוספים</b>		

- 2.1.1.8. טיפול במערכות הצנרת לרבות ניקוי יזום של סיפונים וקופסאות איסוף וביקורת של כוורים, אמבטיות ומקלחונים, ניקוזים, החלפת אטמים בניאגרות וברזים דולפים וכדומה.
- 2.1.1.9. החלפה של כוורים או אסלות סדוקים, ברזים שציפויים מתקלף, משטחי שיש פגומים או סדוקים, אטום רווחים והשלמת פוגות בין אריחים ובין משטחי שיש לאריחים, החלפה של מראות סדוקות או עם כתמים, מושבי אסלה ומיכלי הדחה לקויים וכדומה.
- 2.1.1.10. שימון מנעולים וצירים בכל הדלתות והחלונות.
- 2.1.1.11. טיפול באיטום, בצירים, במסילות, בידיות של חלונות, תריסים וכדומה.
- 2.1.1.12. טיפול ביציבות ושלמות של מעקות, סורגים, מסתורי כביסה ומערכות.
- 2.1.1.13. בדיקה וטיפול במכלול מערכת לוח החשמל ואביזרי הקצה של החשמל.
- 2.1.1.14. בדיקה וטיפול במערכת התאורה והשלמת גופי תאורה חסרים.
- 2.1.1.15. בדיקה וטיפול במערכת הסקה, ככל שקיימת.
- 2.1.1.16. בדיקה וטיפול במערכות גילוי וכיבוי אש.
- 2.1.1.17. ביצוע ניקיון של יחידת הדיור.
- 2.1.1.18. ביצוע הדברה של פנים יחידת הדיור.
- 2.1.1.19. בדיקה וטיפול בכל רכיב אחר, לקוי, המותקן ביחידת הדיור.

### **3. המענה לפניית בתחום התחזוקה :**

- 3.1. המפעיל יספק מענה בנושא התחזוקה המונעת ועבודות הניקיון התקופתיות והטיפול בתקלות בפרויקט בהתאם להוראות פרק מספר 7 – תפעול וניהול הפרויקט
- 3.2. הקמה, תפעול ותיעוד ממוחשב לפעילויות התחזוקה והניקיון.
  - 3.2.1. המפעיל אחראי להקמת מערך תחזוקה מונעת, תחזוקה יזומה וניקיון תקופתיים שיכלול את כל רכיבי החצרות, שטחים, התשתיות, המבנים והמערכות.
  - 3.2.2. מערך התחזוקה המונעת, היזומה ומערך הניקיון התקופתיים יתבסס על הוראות התחזוקה ותדירויות הביצוע הרשומות במפרט זה ו/או בהוראות היצרן.
  - 3.2.3. בהפעלת מערך התחזוקה המונעת ירשמו במערכת הממוחשבת בכל פעולה כלל הפרטים הנדרשים.

### **4. ביצוע ההפעלה והתחזוקה על-פי דין**

ביצוע עבודות התפעול והתחזוקה יעשו על-פי דין, ובהקפדה על התקנים המתאימים לנושאי התחזוקה הרלוונטיים בפעילויות הנדרשות, בפרויקט כולו.

### **5. טיב החומרים**

<b>בית זירות לחיילים בודדים</b>		
<b>מוספים</b>		

5.1. המפעיל ישתמש לצורך ביצוע התפעול והתחזוקה בחומרים ומוצרים זהים לחומרים ולמוצרים אשר אושרו במסגרת הקמת הפרויקט כולו.

5.2. במידה והמפעיל יוכיח למזמינה כי לא ניתן להשיג חומרים ומוצרים זהים, ישתמש המפעיל בחומרים ומוצרים שווי ערך למקוריים, בעלי תו תקן, לאחר שאושרו במפורש על-ידי המזמינה.

5.3. לצורך אישור החומרים והמוצרים שווי הערך, יספק המפעיל למזמינה את כל התיעוד הנדרש, בין היתר כמפורט בסעיף 6 להלן.

#### **6. אישור מוצרים שווי ערך**

6.1. המזמינה רשאית שלא לאשר על פי שיקול דעתה הבלעדי, מוצר שווה ערך המוצע על-ידי המפעיל לצורך ביצוע התחזוקה. סירבה המזמינה לאשר מוצר שווה ערך כאמור, תמסור את נימוקה למפעיל. אי מתן תשובה מהמזמינה לגבי אישור מוצר שווה ערך יחשב כתשובה שלילית (אי אישור).

6.2. המפעיל יציג למזמינה את המפרטים, הניירת והתיעוד של המוצר שווה הערך ברמת פירוט זהה למוצר המקורי, ולרבות כל האישורים, תוצאות בדיקות והוכחות שהמוצר המוצע עונה לאיכות ולמפרט הטכני של המוצר המקורי ובין היתר הספקים, תקופת האחריות, אורך חייו, עלויות תחזוקתו ועלויות שדרוגו.

6.3. המפעיל מתחייב להשתמש אך ורק בחומרים להם יש תו תקן ככל שקיים למוצרים אלה.

6.4. למען הסר ספק מובהר, כי המפעיל יהיה אחראי לכל עיכוב שייווצר בביצוע המטלות שבאחריותו כתוצאה מהצורך להשתמש במוצר שווה ערך, מתהליך אישורו ו/או מאי אישור על-ידי המזמינה או מהתנאים שיקבעו לאישורו.

6.5. המזמינה רשאית לדרוש ולקבל מהמפעיל, כל מידע ו/או נתון, מכל מין וסוג, הדרוש לו, לפי שיקול דעתה, כדי לקבוע אם אכן מדובר במוצר שווה ערך.

#### **7. חלקי חילוף**

7.1. לצורך עמידה בזמני התיקון הנדרשים ורמות השירות, המפעיל יחזיק חלפים בהיקף מתאים לתיקון כל התקלות במבנים ובמערכות, בזמנים המוגדרים, לאורך כל תקופת ההסכם.

#### **8. תחזוקה מונעת**

8.1. הוראות כלליות - המפעיל יבצע פעולות תחזוקה מונעת לרכיבי בניין, מערכות, מתקנים וציוד בפרויקט.

8.2. באחריות המפעיל לעדכן את הוראות התחזוקה וכן את לוח הזימונים בהתאם למערכות שהותקנו בפרויקט ולהוראות היצרן.

8.3. לוח הזימונים יכלול גם פעולות תחזוקה אשר נדרש בעל הנכס לבצע במערכות אשר תחת אחריותו, ככל שישנן.

<b>בית דירות לחיילים בודדים</b>		
<b>מוספים</b>		

- 8.4. בכל מקרה בו בעל הנכס אינו מבצע את פעולות התחזוקה המונעת אשר תחת אחריותו, ידווח המפעיל מיידי למוזמינה ויתריע אודות איש ביצוע כאמור.
- 8.5. תוכנית תחזוקה מונעת - המפעיל יכין, על בסיס ההוראות בספרי המתקנים והמערכות למיניהם, וההוראות המפורטות להלן, אחת לשנה, תוכנית תחזוקה מונעת שנתית המחולקת לתקופות (להלן: **תוכנית תחזוקה מונעת שנתית**) ולאחריות הביצוע (יזם / מפעיל).
- 8.6. תוכנית התחזוקה המונעת השנתית תכלול, בין היתר, את הפירוט להלן:
- 8.6.1. השבועות בשנה בהן תבוצענה עבודות התחזוקה המונעת התקופתיות.
- 8.6.2. פעולות התחזוקה אשר יבצע המוזמינה.
- 8.6.3. זמני ההשבתה והשיבושים הצפויים והאפשריים למערכות ולפעילויות בשל עבודות התחזוקה המונעת.
- 8.6.4. תוכנית התחזוקה המונעת השנתית תתבסס על תיקי המתקן, הקטלוגים המפורטים של כל מערכת או הוראות היצרן.
- 8.6.5. המפעיל יפעל לתכנון וביצוע פעילויות תחזוקה מונעת מתוכננת בימים ובשעות בהן הפעילות בפרויקט נמוכה.
- 8.6.6. תוכנית התחזוקה המונעת השנתית תתוכנן כך שהפעילות תתבצע ככל הניתן בימים ובשעות בהן ההפרעה לפעילות בפרויקט והמבקרים בה נמוכה.
- 8.7. תדירות ביצוע עבודות תחזוקה מונעת:
- 8.7.1. המפעיל מתחייב לבצע את כל פעולות התחזוקה המונעת התקופתיות הנדרשות כדי לשמור על אורך חיי התשתיות, החצרות, המבנה ורכיביו, המערכות וכיו"ב.
- 8.7.2. רכיב או מערכת יכללו את כל תת הרכיבים והחלקים מהם הוא מורכב לרבות צירים, ידיות, מנעולים וכדומה. בכל מקרה בו תוצאות הבדיקות יצביעו על ליקוי יפעל המפעיל לתיקונו לרבות ככל הנדרש באמצעות החלפתו.
- 8.7.3. בכל מקרה לא יפחתו הפעולות הנדרשות מהמועדים המפורטים להלן, הפעולות המפורטות בנספח ב' כמפורט להלן והאמור לפי ת"י 1525 חלק 1 (מבנים -רכיבים וגימור) וחלק 2 (בנייני מגורים וסביבתם הקרובה - מערכות שרות).
- 8.8. תדירות ביצוע עבודות תחזוקה מונעת בדירות
- 8.8.1. המפעיל יבצע פעולות תחזוקה מונעת תקופתיות, ככל הנדרש, על מנת לשמור על אורך חיי יחידות הדוור, לרבות: ביקורת בטיחות ותקינות, התשתיות, המערכות וכיו"ב.
- 8.8.2. ביצוע התחזוקה ברכיב או מערכת יכללו את כל תת הרכיבים והחלקים מהם הוא מורכב לרבות צירים, ידיות, מנעולים, מסילות וכדומה.
- 8.8.3. בכל מקרה בו תוצאות בדיקות שנערכו יצביעו על ליקוי יפעל המפעיל לתיקונו לרבות ככל הנדרש באמצעות החלפתו.

## 9. תחזוקה יזומה

<b>בית זירות לחיילים בודדים</b>		
<b>מוספים</b>		

- 9.1 מבלי לגרוע מכל יתר התחייבויות המפעיל על פי המפרט, המפעיל יבצע בין יתר עבודות התחזוקה שבאחריותו, גם עבודות תחזוקה יזומה לצרכי החזרה לתקינות ו/או שיפוץ של הפרויקט, לרבות, מבנים, מתקנים, אמצעים, דרכים, ציוד, ריהוט וכד'.
- 9.2 במקרה של תקלות מהותיות המפעיל יבצע עבודה יסודית הכוללת הכנת השטח, פירוק אלמנטים קשורים, שיפוץ הרכיבים והרכבתם מחדש, הפעלה ניסיונית והפעלה שוטפת, לפי העניין (להלן: "שיפוץ יסודי").
- 9.3 התשלום בגין עבודות של שיפוץ יסודי או החלפה של רכיבים ימומנו מקרן האחזקה, בכפוף לאישור מראש של המזמינה.
- 9.4 הזכין יגיש לוועדת הניהול בקשה לביצוע שיפוץ יסודי או החלפה במידה ונדרש.
- 9.5 הבקשה תכלול פירוט של השיפוץ הנדרש, תיעוד ו-3 הצעות מחיר לביצוע השיפוץ.
- 9.6 וועדת הניהול רשאית לדרוש מהמפעיל הבהרות בכל הנוגע לשיפוץ הנדרש.
- 9.7 המפעיל יספק את כלל הנתונים הנדרשים לוועדה לצורך קבלת החלטה.
- 9.8 לאחר אישור השיפוץ, יבצע המפעיל את השיפוץ בהתאם להוראות מפרט זה וכלל התקנים הנדרשים.

#### **פרק מספר 10 - ניקיון**

##### **1. כללי**

- 1.1 המפעיל מתחייב לשמור על הפרויקט במצב נקי ומסודר בכל עת ולשמור על ניקיון הפרויקט. השטחים הציבוריים במבנה ינקו על ידי המפעיל לפחות פעם ביום, וחדרי המגורים לפחות אחת לשבוע.. בנוסף, יבוצע ניקיון יסודי תקופתי, כולל הדברה ותפיסת מזיקים כמפורט במפרט זה.
- 1.2 למעט ניקיון חד שבועי בחדרים כאמור לעיל, מובהר בזאת כי הניקיון בפנים החללים המושכרים הינו באחריות הדיירים, והניקיון בשאר השטחים בפרויקט הינו באחריות המפעיל.
- 1.3 לצורך ביצוע עבודות הניקיון יפעיל המפעיל, בין בעצמו ובין באמצעות קבלני משנה מטעמו, את כל כוח האדם ויפק את כלי העבודה, חומרי הניקיון והחומרים המתכלים הנדרשים לצורך עמידה במשימות המוגדרות לגבי כל חלק מהפרויקט בנפרד וכמפורט להלן לגבי כל חלק.
- 1.4 המפעיל יהא אחראי לפינוי וניקיון של מפגעים המסכנים את המשתמשים.
- 1.5 המפעיל יהא אחראי לכך שלא תבצע שטיפה של שטחים באמצעות מים זורמים, וכן שלא יושארו מים עומדים ושלוויות.
- 1.6 המפעיל יודא כי כל חומרי הניקיון בהם נעשה שימוש הינם תקינים, ריחניים וכי הם ייעודיים לציוד ולרכיבים המיועדים לניקוי, לרבות האזורים בהם נדרש לנקות שומן ושמן.
- 1.7 עבודות הניקיון תבצענה בשעות המתאימות בהתאם לפעילות הצפויה בפרויקט.
- 1.8 ביצוע עבודות הניקיון בשטחים המשותפים לא יפריעו לפעילויות המתוכננות בפרויקט.

<b>בית דירות לחיילים בודדים</b>		
		
<b>מוספים</b>		

1.9. המפעיל יהיה אחראי לספק את כל החומרים המתכלים כדוגמת ולרבות נייר טואלט, סבון נוזלי או מוקצף לידים, חומרי ריח, חומרי חיטוי, מגבות נייר לניגוב ידיים וכדומה לחדרי הדיירים ולשטחים הציבוריים.

1.10. החומרים המתכלים יהיו מסוג ואיכות מעולה, זהים ואו שווי ערך למפורט בפרק זה, ובלבד (במקרה של שווי ערך) שיאושרו מראש ובכתב על-ידי המזמינה ויותאמו למתקנים המצויים בפרויקט.

1.11. המפעיל אחראי לספק את כוח האדם הנדרש לביצוע העבודות נשוא פרק זה.

1.12. **המפעיל אחראי לעדכן את הדיירים מראש: במועדים הקבועים בהם יימצא צוות הניקיון במבנה; בדבר שינוי ו/או תוספת למועדים הקבועים; בדבר כניסת כל גורם חיצוני למבנה; וידרוש מהדיירים לוודא כי כל ציוד יקר ערך ו/או מיוחד שלהם, לרבות ובייחוד נשקים, נעול ומוגן. אין חשיבות למיקום הסעיף במפרט ומובהר כי הוא רלוונטי לגבי כניסת כל גורם באשר הוא למבנה.**

1.13. המפעיל יתאם את עבודות הניקיון באופן שלא יפגעו בפעילות בפרויקט וינקוט בכל אמצעי הזהירות הנדרשים למניעת פגיעה באדם וברכוש.

1.14. בעת ביצוע פעולות הניקיון המפעיל ינקוט בכל אמצעי הבטיחות לרבות הצבת אמצעי הגנה ושילוט אזהרה מפני החלקה ופגיעה בכל השטחים המנוקים וכל עוד הם מהווים סכנה למשתמשים, על פי כל דין.

1.15. המפעיל לא יבצע יאחסן חומרי ניקוי האריזות ומכלים שאינם המכלים המקוריים. דגש על איסור אחסון חומרי ניקוי בבקבוקי שתיה.

## **2. ניקיון הפרויקט**

### **2.1. כוח אדם**

2.1.1. המפעיל יפעיל בפרויקט לפחות עובד ניקיון במשרה מלאה, שעות הניקיון יתוזמנו על ידי המפעיל לשמירה על ניקיון הפרויקט.

2.1.2. בנוסף יפעיל המפעיל עובדי ניקיון בכמות מספקת לצורך עמידה ברמות השירות ובכלל הפעולות הנדרשות בסעיף זה.

### **2.2. ניקיון יומי**

עבודות הניקיון היומי אותן יבצע המפעיל בפרויקט יכללו בין היתר את הפעולות הבאות:

2.2.1. היענות בעדיפות ראשונה לקריאות להסרת מפגעים ומטרדים היגייניים, הסרת לכלוך

סביבתי, ניקוי חומרים שנשפכו, השלמת חומרים מתכלים וכד', בכל שטחי הפרויקט.

2.2.2. ריקון פחי אשפה, במרווחי זמן המתאימים לתכולתם ולקצב הצטברות האשפה ובלבד

שלא יעלו על גדותיהם, מהחצרות והמבנים אל מכולות האשפה והחלפת שקיות ניילון



<b>בית זירות לחיילים בודדים</b>		
<b>מוספים</b>		

בפחים. שקיות הניילון יהיו בעובי המתאים לנפח וסוג האשפה בנפח כך שהשקיות לא תיקרענה בהרמת האשפה ותגלוש אשפה מחוץ לשקיות.

- 2.2.3. איסוף פסולת גסה מהחצר.
- 2.2.4. ניקוי דלתות זכוכית וחזיתות זכוכית בכניסה למבנים מלכלוך וכתמים.
- 2.2.5. ניקוי, שטיפה והברקה של רחבות הכניסה והמבואות, לרבות ריצפה וריהוט.
- 2.2.6. ניקוי תאי מעליות מלכלוך וכתמים.
- 2.2.7. ניקוי יזום, לפחות ארבע (4) פעמים ביום ושטיפה של כל תאי השירותים בשטחים הציבוריים, לרבות אסלות, ריצפה, שיש, כיורים, משתנות, תאי מקלחות, מראות וכד' והשלמת חומרים מתכלים.
- 2.2.8. ניקיון ושטיפה של השטחים הפתוחים הקרובים במבואה, לפחות פעמיים ביום.
- 2.2.9. ניקוי יזום, לפחות פעמיים (2) ביום ושטיפה של החללים המשותפים לרווחת הדיירים (מועדונים, מטבח, חדר אוכל).
- 2.2.10. ניקוי ושטיפה של חדר איסוף אשפה לפחות פעם ביום.
- 2.2.11. ניקוי ושטיפה של חדרי מדרגות ומחסנים.
- 2.2.12. המפעיל יוודא כי בעבודות הניקיון נשמר מרווח סביר של מספר שעות בין פעולות הניקיון המתכננות לאותו יום, המפעיל יגיש לאישור המזמינה תוכנית עבודה מפורטת הכוללת את פעולות הניקיון המתוכננות ואת מרווחי הזמן ביניהם לפחות אחת לחודש.

### 2.3. ניקיון תקופתי

פירוט התחייבויות המפעיל לעבודות ניקיון תקופתיות:

- 2.3.1. עבודות הניקיון התקופתיות יתבצעו באופן יסודי כנדרש להשלמה ולהרחבה של הפעולות המתבצעות בעבודות הניקיון השוטפות היומיות.
- 2.3.2. כניקיון יסודי יחשב ניקיון המתבצע באמצעות עובדים מיומנים שקיבלו הכשרה לאותו נושא ואו עובדים בעלי נתונים המאפשרים ביצוע אותה עבודה ואו באמצעות כלי עבודה נוספים המתאימים לאותה פעילות ואו בהשקעת זמן ובהקפדה יתרה על הביצוע לרבות וכמפורט מאחורי ריהוט, בגובה, בחומרים נוספים וכד'. דוגמה לניקיון יסודי/או מקצועי הינה ניקוי, שטיפה במכשיר לחץ מים וקיטור כנדרש להורדת חומרים דביקים כדוגמת מסטיק מריצוף, מריחת ווקס על משטחי שיש וכדומה. פעולות אלה מתבצעות אחת לתקופה ולא מידי יום.

### 2.4. ניקיון שבועי

המפעיל יבצע בפרויקט עבודות ניקיון תקופתיות על בסיס שבועי (בנוסף לניקיון יומי). העבודות הנ"ל תבוצענה לכל הפחות בתדירות של אחת לחמישה עד שמונה (8) ימים ויכללו בין היתר את הפעולות הבאות:

- 2.4.1. ניקיון חדרי המגורים.

<b>בית זירות לחיילים בודדים</b>		
<b>מוספים</b>		

- 2.4.2. ניקיון יסודי של חצרות, רחבות ומעברים מסביב למבנים, סביב עמודים ופינות, מעקות חיצוניים, ריהוט חיצוני וכדומה.
- 2.4.3. ניקיון יסודי של פנים המבנים תוך הקפדה על ניקוי ושאיבה בפינות ומתחת לרהיטים.
- 2.4.4. ניקוי יסודי של אזורי האשפה.
- 2.4.5. הסרת כתמים ממעקות ומסגרות.
- 2.4.6. טאטוא והסרת כתמים מהכבישים, המדרכות, הרחבות, המעברים והחניונים.

## 2.5. ניקיון חודשי

המפעיל יבצע בפרויקט עבודות ניקיון תקופתיות על בסיס חודשי (בנוסף לניקיון היומי והשבועי), אשר תבוצענה בתדירות של עשרים וחמישה עד שלושים וחמישה (25-35) ימים בין העבודות ואשר תכלולנה בין היתר את הפעולות הבאות:

- 2.5.1. הסרת קורי עכביש ולכלוך בפינות.
- 2.5.2. ניקוי מסגרות תמונות וחפצי אומנות.
- 2.5.3. ניקוי יסודי כולל שאיבת אבק של ריהוט שטחים ציבוריים ודלפקים.
- 2.5.4. שאיבת אבק מווילונות וצילונים בכל השטחים.
- 2.5.5. ניקוי חלונות בכל המבנים מצידם הפנימי והחיצוני. חלונות שאינם ניתנים לפתיחה ינוקו אחד לשלושה (3) חודשים.
- 2.5.6. סריקה ופנוי פסולת מחדרי מכוונות, חשמל, ארונות חשמל ומארונות כיבוי אש.
- 2.5.7. ניקוי יסודי של כל אלמנטי הזכוכית בבניין משני צדדיהם.
- 2.5.8. בדיקת סימני עובש וניקויים.
- 2.5.9. ניקוי יסודי של כבישים ושולי הכבישים, רחבות ציבוריות וחניונים.
- 2.5.10. הסרת גרפיטי.

## 2.6. ניקיון תלת חודשי

המפעיל יבצע בפרויקט עבודות ניקיון תקופתיות על בסיס תלת חודשי (בנוסף לניקיון יומי, שבועי וחודשי), אשר תבוצענה בתדירות של אחת לשמונים עד מאה (80-100) ימים ואשר תכלולנה בין היתר את הפעולות הבאות:

- 2.6.1. ניקוי יסודי של חדרי מכוונות, גלריות, פירים למערכות.
- 2.6.2. ניקוי וקרצוף של כל הקירות הפנימיים המצופים בשיש ואבן לסוגיה.
- 2.6.3. ניקוי שלטים ותמרורים.
- 2.6.4. ניקוי קירות מסך.
- 2.6.5. ניקוי במכשיר לחץ (גרניק) או מחולל קיטור של כל המשטחים החיצוניים כנדרש להסרת כתמים וחומרים דביקים.

<b>בית דירות לחיילים בודדים</b>		
<b>מוספים</b>		

### 2.7. ניקיון חצי שנתי

המפעיל יבצע בפרויקט עבודות ניקיון תקופתיות על בסיס חצי שנתי (בנוסף לניקיון יומי, שבועי, חודשי ותלת חודשי), שתבוצענה בתדירות של מאה ושבעים עד מאה ותשעים (170 - 190) ימים ואשר תכלולנה בין היתר את הפעולות הבאות:

2.7.1. ניקוי כיסויי נורות.

2.7.2. ניקוי תקרת תאי המעליות.

### 2.8. ניקיון שנתי

2.9. המפעיל יבצע בפרויקט עבודות ניקיון על בסיס שנתי (בנוסף לניקיון יומי, שבועי, חודשי, תלת חודשי וחצי שנתי) אשר תבוצענה בתדירות של לפחות אחת לשנה ותכלולנה בין היתר את הפעולות וההוראות הבאות:

2.9.1. ניקוי אבק ושאיבה יסודית בכל חלקי המבנה והריהוט.

2.9.2. ניקוי מאחורי רהיטים ככל שניתן להזיזם ולהגיע מאחוריהם.

2.9.3. ניקוי תקרות אקוסטיות ופנים גופי תאורה (הניקוי יתבצע בליווי איש תחזוקה לפי הצורך).

2.9.4. ניקוי וילונות, תריסים ורפרפות.

2.9.5. ביצוע כל פעולות ההדברה כאמור בפרק 7 סעיף תברואה.

### 3. פירוט חומרים מתכלים

המפעיל יספק על חשבונו לכלל השטחים בפרויקט לרבות לחדרי הדיירים את כל החומרים הנדרשים לניקיון הפרויקט, לרבות, חומרים המתכלים כדלקמן:

3.1. נייר טואלט מסוג קרפ עדין בצבע בהיר ג'מבו. הנייר יהיה לא ממוחזר ומסיס במים.

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

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

3.4. חומרי ריח נוזליים כלליים לשירותים. המפעיל יתבקש להתקין על חשבונו מתקנים אוטומטיים מתאימים להפצת ריח בכל אחד ממכלולי השירותים ולספק את הסוללות הנדרשות להפעלת המתקנים.

3.5. רשתות למשתנות המשמשות לניקוי הצנרת ולהפצת ריח.

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

### פרק מספר 11 - גינון

#### 1. כללי

<b>בית זירות לחיילים בודדים</b>		
<b>מוספים</b>		

- 1.1. אחריות המפעיל :
- 1.1.1. המפעיל יטפל בכל השטחים הנכללים בשטח הפרויקט לרבות שטחים מגוננים, שטחים פתוחים (להלן כולם יחד : "שטחי גינון"), ויהיה אחראי לתפעולם השוטף.
- 1.1.2. כל עבודות הגינון יבוצעו על פי המפרט הבין משרדי של משרד הביטחון פרק 41.5.
- 1.2. המפעיל יבצע את כלל הפעולות הנדרשות כך ש :
- 1.2.1. כל שטחי הגינון יהיו במצב מעולה ומטופח, ללא סימני מצוקה, יובש או מחלה, כיסוי השטח יהיה כנדרש במסמכי ההסכם.
- 1.2.2. כל העצים והשיחים יהיו ישרים, תמוכים, מבלבלים, גזומים ומעוצבים בהתאם לסוג העץ או השיח ותנאי השטח.
- 1.2.3. המפעיל יבצע את כלל הפעולות הנדרשות למניעת צמחייה לא רצויה כך שכיסוי השטח יהיה בהתאם לסוג הצמחייה ותנאי השטח, ללא עשבייה ו/או צמחייה לא רצויה.
- 1.2.4. המפעיל יבצע את כלל הפעולות הנדרשות לטיפול שוטף ואחזקה של כל מערכות ההשקיה מכל מין וסוג (לרבות ידניות וממוחשבות) בשטח הפרויקט כך שיפעלו ויהיו תקינות בכל עת לרבות תקינות בקרי ההשקיה, השקיה בכמות מים מותאמת לצמחייה ורמות לחצי-מים הכול בהתאם להוראות פרק זה.
- 1.2.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, המפעיל יהיה אחראי לבצע תכנון מלא של עבודות הגינון בהתאם להוראות המפרט.
2. **צמחיה, עבודה וחומרים :**
- 2.1. המפעיל יבצע את כל עבודות הגינון הנדרשות, בהתאם להוראות המפרט, בכל שטחי הגינון בפרויקט לרבות במעברים ובשבילים.
- 2.2. המפעיל יספק את כל הצמחים הדרושים למילוי מקום צמחיה עונתית רוב שנתית בין שהחלפה / המילוי / ההשלמה נדרשים עקב חילופי העונות, דילול הצמחייה, מחלות ומזיקים, מראה לא אסתטי, נבילה מלאה או חלקית או כל סיבה אחרת הגורמת למראה לא שלם ומלא של החלקה הנטועה.
- 2.3. המפעיל יספק את כל החומרים הדרושים לאחזקה מקצועית ואיכותית של כל שטחי הגינון לרבות חומרי זיבול ודישון, אדמה חקלאית נקייה, חומרי הדברה לצמחיה פראית וחומרים להדברת מחלות ומזיקים.
- 2.4. המפעיל יספק את כל החלקים והאביזרים הדרושים לאחזקה מקצועית ואיכותית של שטחי הגינון לרבות תמוכות לעצים צעירים, חלקי חילוף לרשתות השקיה ולראשי בקרה, חלקים לתיקון פגמים ונזילות ברשתות וכל יתר החומרים והמוצרים הדרושים לאחזקה.
- 2.5. המפעיל יספק את כל כלי העבודה הנדרשים לרבות כלי עבודה מכניים, כלי עבודה ידניים, משאיות ובמות הרמה כנדרש לעבודה בגובה, הובלות ופינויים וכל אמצעי הנדרש לביצוע העבודה.
- 2.6. המפעיל אחראי לבצע אחזקה בכל שטחי הגינון בפרויקט באופן קבוע ובכל עונות השנה. המפעיל יודא שבידיו את כל האמצעים והכלים לביצוע האחזקה כאמור.

<b>בית דירות לחיילים בודדים</b>		
<b>מוספים</b>		

### 3. ניקיון הגנים, הדרכים ואיסוף הפסולת:

המפעיל יבצע את כל הפעולות הנדרשות לניקיון כלל השטחים המוגזנים כך שיהיו נקיים מכל פסולת בכל עת.

### פרק מספר 12 – דיווחי מפעיל

#### 1. הוראות כלליות

- 1.1 המפעיל ידווח למזמינה ולכל גורם אחר הנדרש על פי כל דין והוראות מפרט זה, בדבר פעולותיו במסגרת הפרויקט, במהלך תקופת הזיכיון, לרבות, על כל הנושאים ו/או האירועים הנוגעים לאספקת שירותי התפעול והתחזוקה, בהתאם להתחייבויותיו על פי מפרט זה, הן בתקופת ההתארגנות והן בתקופת ההתקשרות והכל כאמור במפרט זה.
- 1.2 הדיווח יעשה למזמינה למעט במקרים בהם נקבע במפורש, כי הדיווח יעשה ישירות לגורם אחר ו/או נוסף בין אם מטעמים של צנעת הפרט מבין אם בהתאם להוראות כל דין.

#### 2. התחייבות המפעיל להעברת הדיווחים ותדירותם

- 2.1 מבלי לגרוע מהתחייבויות המפעיל על פי כל דין והוראות מפרט זה, המפעיל ידווח דיווחים הנוגעים לפרויקט בהתאם להוראות פרק זה.
- 2.2 המפעיל ידווח לכל הפחות על האירועים והנושאים המפורטים במפרט זה ובפרט בפרק זה.
- 2.3 המפעיל ידווח על האירועים והנושאים בפירוט ובתדירות הנדרשים.
- 2.4 המפעיל ידווח על אירוע או נושא בהתאם ללוחות הזמנים המפורטים להלן:

דיווח מיידי	סמוך למועד התרחשות האירוע ולא יאוחר מ-30 דקות ממועד התרחשות האירוע או המועד שבו נודע לו לראשונה על האירוע, על פי המוקדם מבניהם. דיווח ראשוני יכול שיימסר בעל-פה ובלבד שיגובה בדיווח כתוב סמוך ככל הניתן לדיווח בעל-פה.
דיווח יומי	לא יאוחר מהשעה 17:00 בכל יום עבודה, ולא יאוחר מהשעה 13:00 בימי שישי או בערבי חג.
דיווח שבועי	בכל יום חמישי בשבוע לא יאוחר מהשעה 17:00. במקרה בו יום חמישי הינו יום חג יועבר הדיווח ביום העבודה הראשון שלאחר החג, לא יאוחר מהשעה 17:00.
דיווח חודשי	לא יאוחר מהשעה 17:00 ביום העבודה הראשון שלאחר החודש הקלנדארי המדווח.
דיווח רבעוני	לא יאוחר משבוע לאחר היום האחרון של הרבעון המדווח ולקראת וועדת הניהול.

<b>בית דירות לחיילים בודדים</b>		
<b>מוספים</b>		

בתוך שבועיים לאחר היום האחרון של התקופה המדווחת.	דיווח חצי שנתי, שנתי ורב שנתי
--	-------------------------------

2.5 דיווח ראשוני ודיווח משלים - בקרות אירוע/נושא המחייב דיווח, דיווח המפעיל דיווח ראשוני בו ימסרו הפרטים הידועים לו באותה עת. בהמשך ימסור המפעיל דיווח משלים.

2.6 תיעוד - בכל פעילות/אירוע הקשור לפגיעה ברכוש ו/או פגיעה במזיד יתעד המפעיל בצילום ו/או בהקלטה, את האירוע המדווח ויצרף את התיעוד לדוח באמצעות המערכת הממוחשבת.

### 3. נושאי, פרטי ותדירות דיווחי המפעיל

3.1 הדיווחים המפורטים להלן יעשו למזמינה, למעט במקרים בהם נקבע במפורש כי הדיווח יעשה ישירות לגורם אחר ו/או לגורם נוסף בין בהתאם להוראות המפרט, ובין בהתאם להוראות כל דין.

3.2 דיווחי המפעיל יהיו לפחות בנושאים המפורטים, על פי הוראות מפרט זה ולפחות בתדירות המפורטת להלן:

<b>כללי</b>			
<b>מספר</b>	<b>נושא הדיווח</b>	<b>פרטי הדיווח</b>	<b>תדירות</b>
1.	דוח הוצאות והכנסות	דיווח מפורט על ידי רואה חשבון של ההכנסות וההוצאות בפרויקט	שנתי לוועדת הניהול או בכל פעם שתדרוש המזמינה
2.	הפרה הגוררת פיצוי מוסכם	פרטי ההפרה הפעולות שנקטו תוצאות הטיפול שנעשה	מיידית
3.	כוח אדם	החלפה / שינוי במצבת כוח האדם	חודשי
4.	משמעת	עבירת משמעת של עובד המפעיל/קבלני משנה מטעמו	מיידית
5.	קליטה ושחרור של דיירים	קליטה ושחרור של הדיירים כולל פרטי הדיירים	שבועי
6.	תוכנית תחזוקה של המפעיל	מועדים מתוכננים של עבודות / החלפה / שיפוץ / השבתה / עבודות בפיגור סטטוס מערכות	חודש / רבעון / שנה לפי העניין ודרישת המזמינה

בית דירות לחיילים בודדים		
<b>מוספים</b>		

7.	תקלות ואירועים	דוח כללי לגבי אירועים בפרויקט (בעיות כלליות, בעיות משמעת, דרכי טיפול, לקחים) דוח תקלות בפרויקט לפי תחום / נושא (תחזוקה / תברואה / תפעול הפרויקט – כל נושא אחר שתדרוש המזמינה) תקלות חוזרות דוח נזק / השחתה	שבועי
8.	בטיחות	אירוע בטיחות, אבטחה או מקרה קיצון (כגון: שריפה, רעידת אדמה) פרטי האירוע, הפעולות המיידיות שננקטו, סיכום אירוע	מיידית
9.	אירוע תברואה (כגון: הצפה, בעיית מזיקים ומכרסמים)	פרטי האירוע, הפעולות המיידיות שננקטו, סיכום אירוע	שבועי
10.	תוכנית הניקיון	צפי עבודות בהתאם לתוכנית העבודה / עבודות שבוצעו	שבועי
11.	דוח ביקורת רמת תחזוקה שנתית	מבדק רמת תפעול ותחזוקה באמצעות יועץ תחזוקה שאושר על ידי המזמינה. רשימת התיג של המבדק תאושר מראש ע"י המזמינה	שבועי

### פרק מספר 13 – החזרת הפרויקט למזמינה

1. מבלי לפגוע בכלליות הדרישה להעברת הפרויקט למזמינה במצב תקין לחלוטין, שלם וכשיר לפעולה באופן מלא, יהיה המפעיל אחראי לכך שבמועד העברת הפרויקט למזמינה יתקיימו לגביה, לכל הפחות, התנאים המפורטים בסעיף זה להלן.
2. עמידה בדרישות הנוספות כדלקמן:
  - 2.1. לגבי מבנים ומתקנים -
    - 2.1.1. כל המבנים והמתקנים יהיו שלמים;
    - 2.1.2. כל החיפויים יהיו תקינים ונקיים;
    - 2.1.3. כל המבנים והמתקנים יהיו צבועים ומסוידיים מחדש;
    - 2.1.4. כל הפתחים שלמים ומתפקדים היטב;
    - 2.1.5. כל המתקנים התברואיים יהיו שלמים ומתפקדים היטב;
  - 2.2. לגבי מערכות אלקטרו מכאניות ומערכות בקרה -
    - 2.2.1. כל המערכות תהיינה פועלות וממוספרות מחדש;

<b>בית זירות לחיילים בודדים</b>		
<b>מוספים</b>		

- 2.2.2. כל המערכות תהיינה במצב שבו הן קיבלו טיפולי תחזוקה מונעת ויזומה מלאים על פי תוכנית התחזוקה המאושרת ובהתאם לספר המתקן. במידה וקיימים כשלים במערכות אשר באחריות המזמינה, עקב אי ביצוע פעולות באחריותו המפעיל יצרף דוח במפרט כשלים אלו;
- 2.2.3. כל האביזרים/ הקבועות/ הגופים/ רכיבי הבקרה יהיו שלמים ומתפקדים היטב;
- 2.2.4. כל הנורות תהיינה דולקות (לרבות: תאורת גדרות, שערים, תאורת חרום והתמצאות);
- 2.2.5. המסננים יהיו מורכבים כהלכה ויתפקדו היטב.
- 2.3. לגבי הריהוט -
- 2.3.1. כל הריהוט יהיה שלם, בטיחותי ומתפקד היטב;
- 2.3.2. כל הריהוט המקובע, יהיה מקובע כהלכה אל המבנה;
- 2.3.3. כל הריהוט יעמוד בדרישות המפורטות במפרט, ובפרט בסעיף "תחזוקה יזומה";
- 2.4. לגבי ציוד המקובע למבנה -
- 2.4.1. כל הציוד המקובע למבנה שלם, בטיחותי ומתפקד היטב;
- 2.4.2. כל הציוד המקובע, יהיה מקובע כהלכה אל המבנה;
- 2.4.3. כל הציוד יעמוד בדרישות המפורטות במפרט ובהוראות היצרן.
- 2.5. לגבי שטח הפרויקט -
- 2.5.1. כל משטחי הקרקע החשופים יהיו שלמים, יציבים ועומדים בכל דרישות הבטיחות;
- 2.5.2. ריהוט החצר, שלם ותקין;
- 2.5.3. כל רכיבי הגידור והשערים יהיו שלמים ומתפקדים כנדרש;
- 2.6. החזרת פריטי הציוד -
- 2.6.1. כל פריטי הציוד יוחזרו כשהם תקינים וכשירים לפעילות.
- 2.6.2. כל הציוד המחובר דרך קבע למערכות החשמל והאינסטלציה יוחזר במצב תקין וכשהוא עומד בכל דרישות הבטיחות.
- 2.7. מערכות התקשורת:
- 2.7.1. כל התשתיות, המערכות וציוד התקשורת יהיו תקינים ומשודרגים.
- 2.7.2. כל מערכות המידע, מערכות המחשוב, מערכי הניהול, התפעול, הבקרה והתחזוקה, יועברו בשלמותן, כשהן פועלות במלואן בצורה תקינה.
3. תוכנית ההתארגנות להחזרת הפרויקט
- 3.1. 12 חודשים טרם תום תקופת הזיכיון (הוראות נספח זה העוסקות ב"תום תקופת הזיכיון" יחולו במלואן על "תום תקופת ההתקשרות" מכל סיבה שהיא ובכל מועד שהוא, אף אם תקופת הזיכיון הקבועה בהסכם בוטלה/קוצרה/הוארכה) המפעיל יגיש דו"ח מפורט על מצאי ומצב הפרויקט, למזמינה בהתאם להוראות המפרט. דוח זה יכלול, לכל הפחות, את הפרטים הבאים:
- 3.1.1. רשימת מצאי של המבנים, פריטי הציוד, המערכות והמתקנים בפרויקט.



<b>בית דירות לחיילים בודדים</b>		
<b>מוספים</b>		

- 3.1.2 תכניות של כל המבנים, המתקנים, התשתיות והמערכות, בהן מתועדים כל השינויים שבוצעו במהלך תקופת הזיכיון.
- 3.1.3 תיקי מתקן עדכניים.
- 3.1.4 מצב המבנים, המתקנים, התשתיות והמערכות, לרבות תיעוד כל הטיפולים והתיקונים מכל מין וסוג שנעשו במהלך 12 החודשים האחרונים.
- 3.2 המפעיל יגיש למזמינה תוכנית בדיקות ההחזרה בהתאם להוראות המפרט, התוכנית תכלול, בין היתר, פירוט של הפרמטרים שלהלן לעניין כל רכיבי הפרויקט, לרבות המבנים, המתקנים, המערכות והציוד בפרויקט מכל מין וסוג:
- 3.2.1 תיאור הבדיקות המוצעות;
- 3.2.2 מטרת הבדיקות;
- 3.2.3 קריטריונים למדידת תוצאות הבדיקות;
- 3.2.4 הגורמים אשר יבצעו את הבדיקות.

#### 4. הדרכת והכשרת כוח אדם מטעם המזמינה

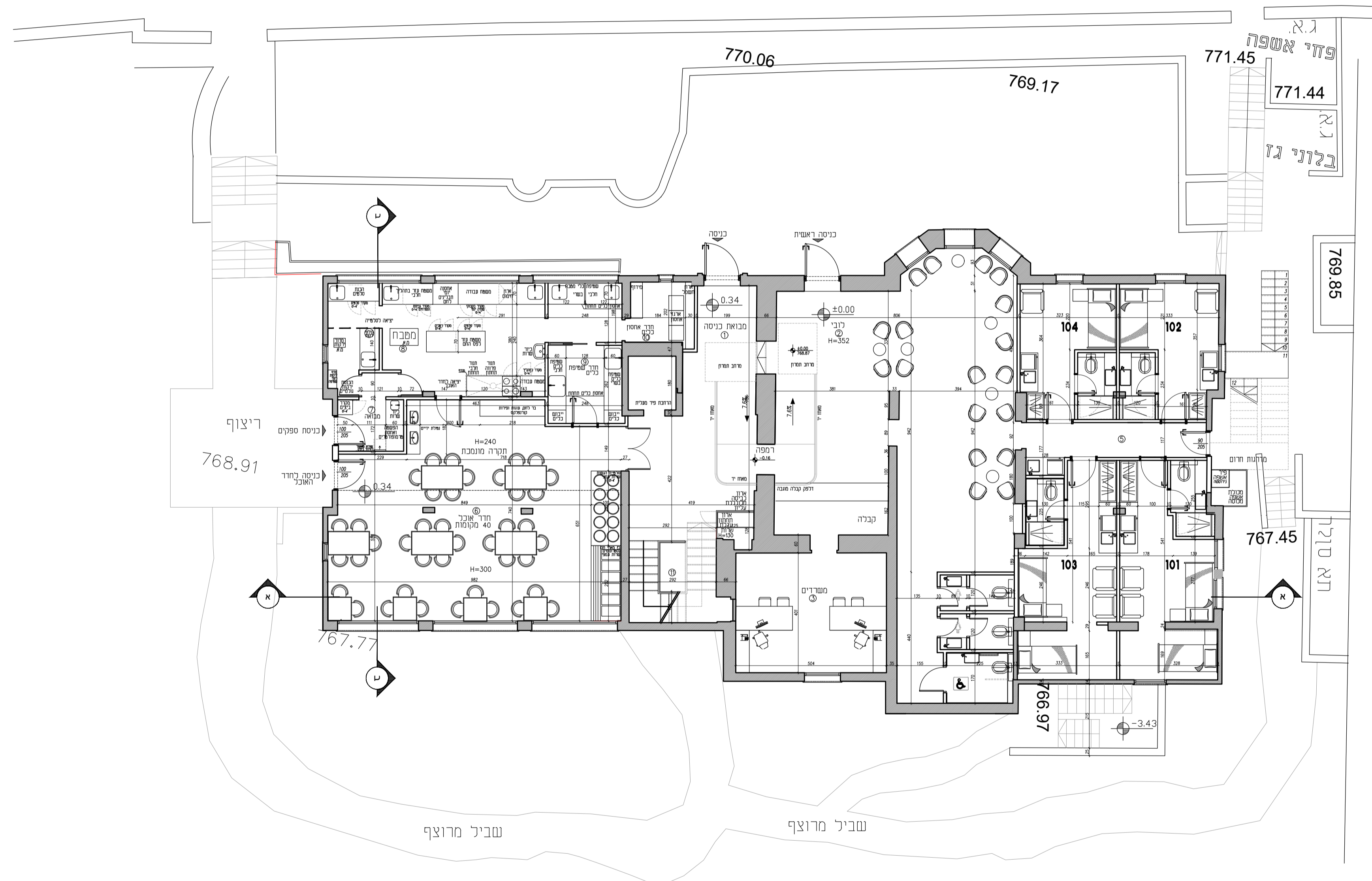
- כחלק מתוכנית ההתארגנות להחזרת הפרויקט למזמינה, יגיש המפעיל למזמינה תוכנית הכשרה והדרכה בהתאם להוראות מפרט זה, אשר תכלול, בין היתר, הדרכות עיוניות ומעשיות לנציגי המזמינה ו/או כל גורם אחר מטעמה (להלן: "ההדרכה"). ההדרכה תחל לא יאוחר משישה (6) חודשים לפני תום תקופת הזיכיון.
- 4.1 התוכנית תכלול, בין היתר, את כל התחומים הנדרשים לצורך הפעלתו ותחזוקתו של הפרויקט, לרבות כל מטלה נוספת שביצע המפעיל לצורך ביצוע התחייבויותיו לפי מפרט זה.
- 4.2 בנוסף תחולנה ההוראות הבאות:
- 4.2.1 ההדרכות העיוניות והמעשיות תתבצענה על ידי בעלי מקצוע בכל אחד מהתחומים.
- 4.2.2 היקף ההכשרות וההדרכות לפי התוכנית לא יפחת מ-16 שעות מלאות.
- 4.2.3 ההדרכה תכלול הדגמת תפעול מעשי.
- 4.2.4 ההדרכה תכלול גם נושאים כלליים כגון תחזוקה, הגנת הסביבה, בטיחות, פינוי אשפה, שיטות הניקיון, חיסכון באנרגיה ומשאבים וכדומה.
- 4.2.5 כל תוכניות ההכשרה כאמור תתועדנה באמצעות צילום וידאו באופן שיאפשר המשך הדרכה והכשרה למפעיל חדשים וקיימים בעתיד.

<b>בית דירות לחיילים בודדים</b>		
 <b>שווה לחיות</b> <b>בירושלים</b> <a href="http://www.jerusalem.muni.il">www.jerusalem.muni.il</a>		 <b>עטו</b> התברר לפיתוח מדגני ירושלים
<b>מוספים</b>		

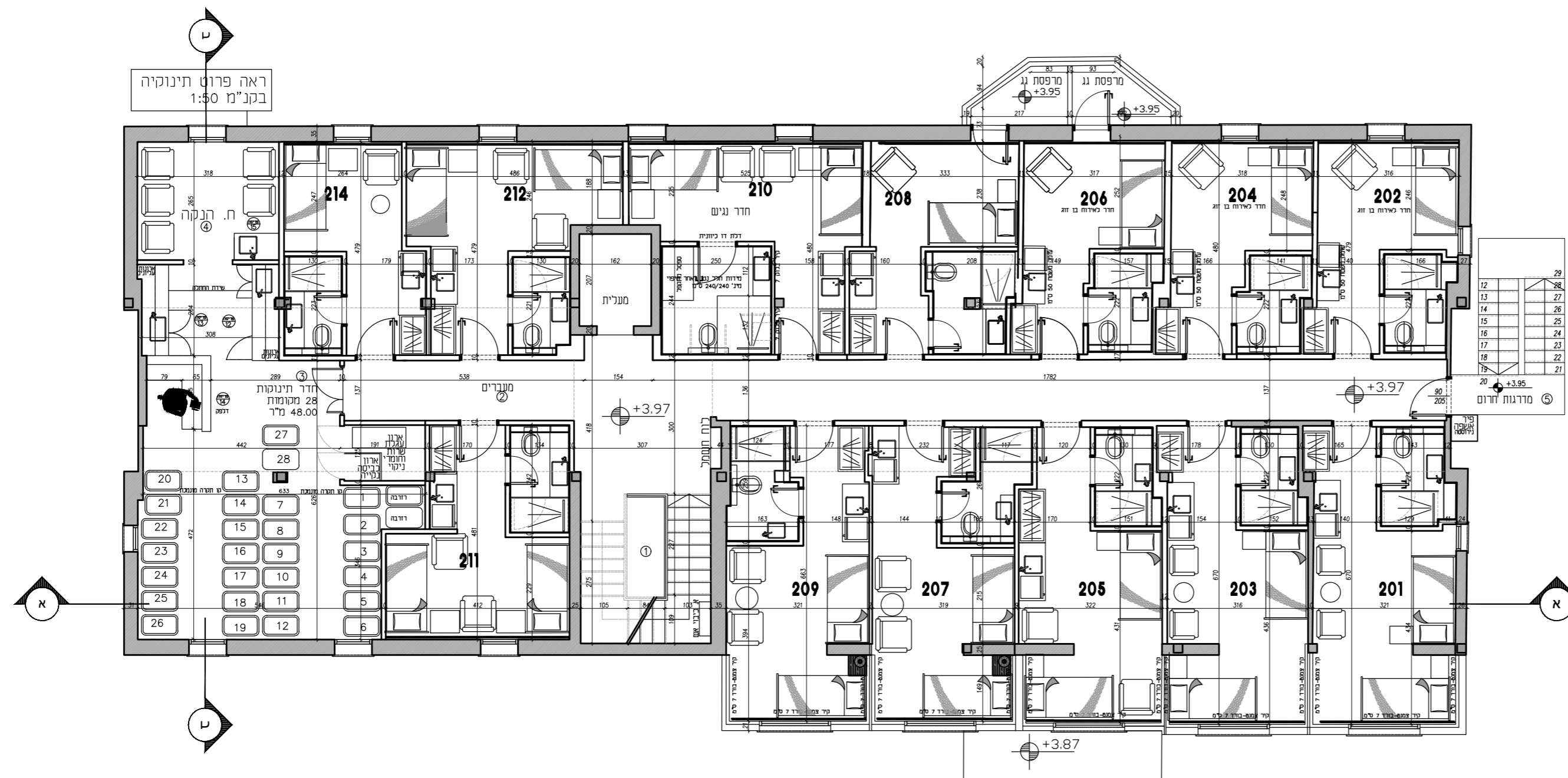
**נספח א' – פירוט החללים והשטחים בפרויקט**



קומת כניסה				
מס'	שם החדר:	שטח (מ"ר)		מזגן
		חדר	תכונות דכתות	
1	מבואת כניסה	27.6	—	2.52
2	לובי	76.88	4.04	—
3	משרדים	20.21	1.2	—
4	ש. נכים	3.01	—	1.78
5	מעברים	7.82	—	1.89
6	חדר אוכל	65.28	8.97	5.25
7	מבואה	3.78	—	2.1
8	מטבח	32.61	9.01	3.99
9	חדר שטיפת כלים	6.5	—	3.57
10	חדר אחסון כלים	4.53	0.46	—
11	מדרגות	9.05	—	—
101	חדר ארוח	22.37	3.63	3.36
102	חדר ארוח	14.71	1.89	3.36
103	חדר ארוח	22.1	—	3.36
104	חדר ארוח	14.44	0.89	3.36
	סה"כ	330.89	30.09	34.54

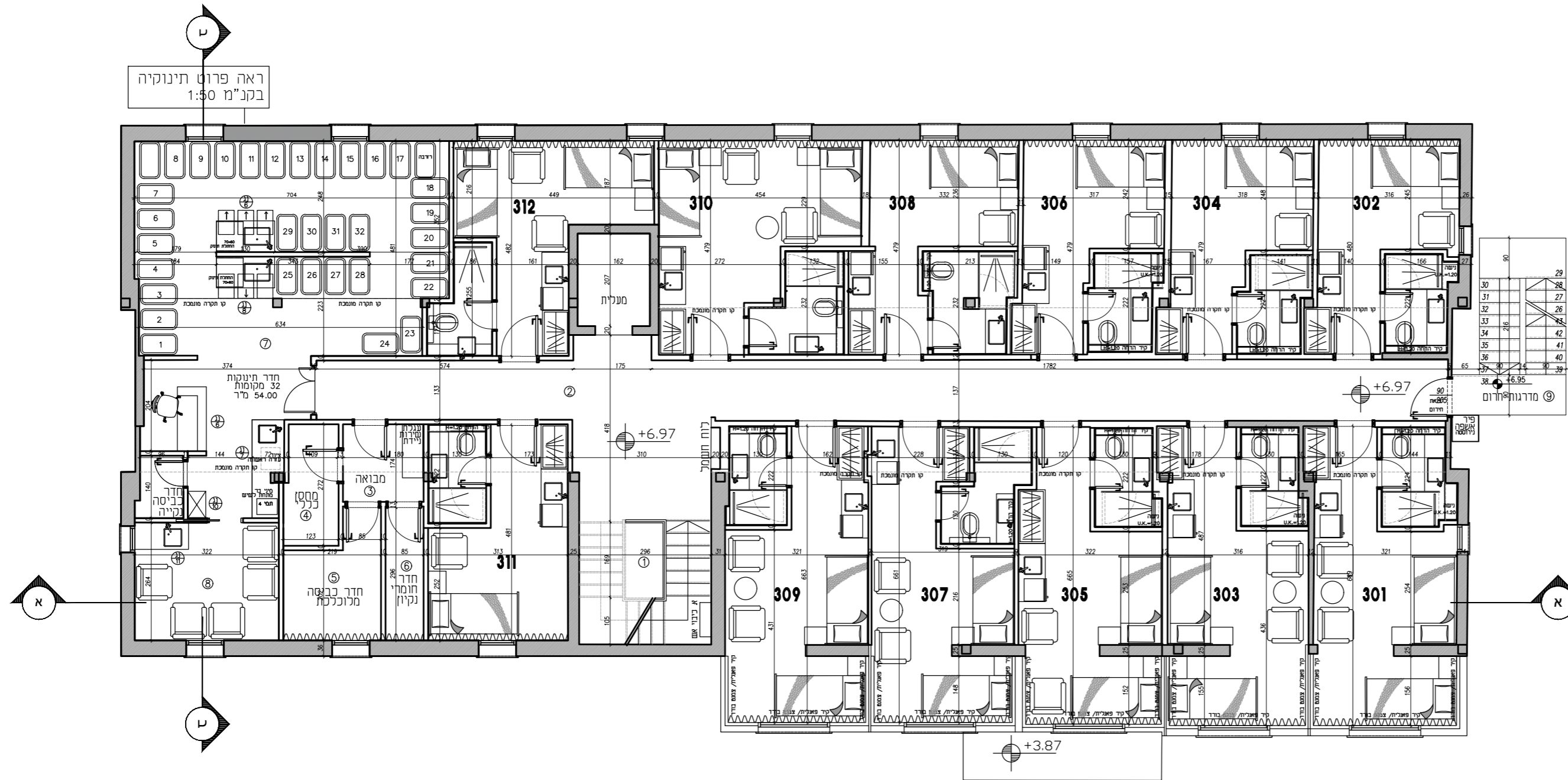


# תכנית קומה א קנ"מ 1:100



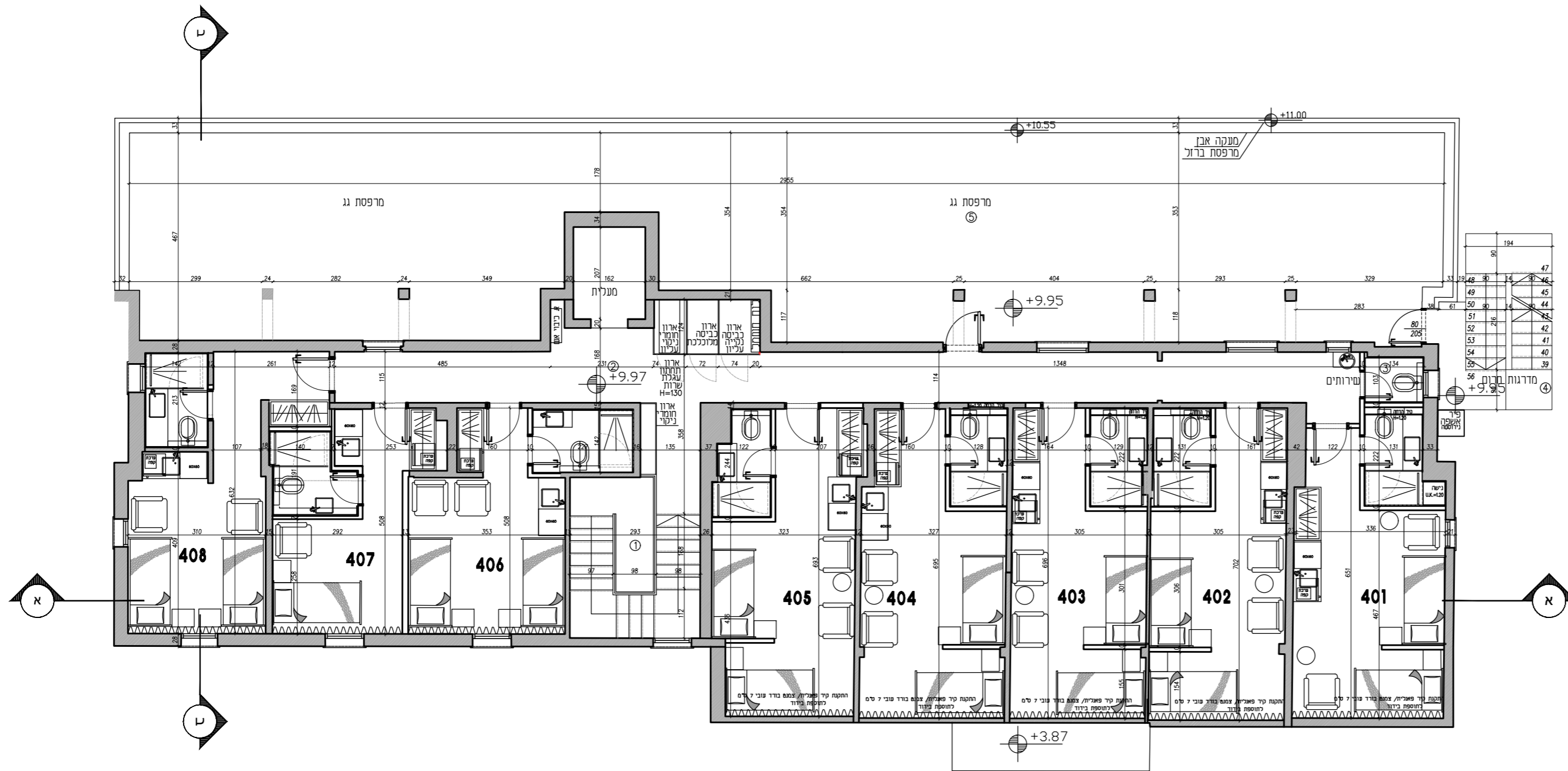
קומה א'				
מס'	שם החדר:	שטח (מ"ר)		
		חדר	חלונות	
1	מדרגות	9.2	—	—
2	מעברים	40.27	1.89	מזגן
3	חדר תינוקות	41.26	2.24	מזגן
4	ח.הנקה	8.41	0.83	מזגן
5	מדרגות חרום	8.22	—	—
201	חדר ארוח	21.06	2.2	מזגן
202	חדר ארוח	15.01	1.47	מזגן
203	חדר ארוח	20.59	1.6	מזגן
204	חדר ארוח	15.24	0.83	מזגן
205	חדר ארוח	19.86	1.6	מזגן
206	חדר ארוח	16.7	—	מזגן
207	חדר ארוח	21.25	1.6	מזגן
208	חדר ארוח	16.62	—	מזגן
209	חדר ארוח	20.57	1.6	מזגן
210	חדר ארוח נגיש	22.09	1.66	מזגן
211	חדר ארוח	17.38	0.83	מזגן
212	חדר ארוח	18.38	0.83	מזגן
214	חדר ארוח	13.9	0.83	מזגן
	סה"כ	346.01	18.12	51.66

# תכנית קומה ב קנ"מ 1:100



קומה ב'					
מס'	שם החדר:	שטח (מ"ר)			מזגן
		חדר	חלונות	דלתות	
1	מדרגות	8.2	—	—	—
2	מעברים	42.18	—	1.68	מזגן
3	מבואה	3.1	—	1.68	מזגן
4	מחסן כנכי	3.2	—	1.68	מזגן
5	ח. כביסה מלוכלכת	5.2	0.83	1.68	—
6	ח. נקיון	2.5	—	1.68	מזגן
7	חדר תינוקות	45.06	1.66	3.63	מזגן
8	ח. הנקה	8.49	0.58	1.68	מזגן
9	ח. כביסה נקייה	3.1	—	1.68	—
9	מדרגות חרום	8.22	—	—	—
301	חדר ארוח	20.9	2.2	3.36	מזגן
302	חדר ארוח	15.01	1.47	3.36	מזגן
303	חדר ארוח	20.44	1.6	3.36	מזגן
304	חדר ארוח	15.22	0.83	3.36	מזגן
305	חדר ארוח	19.79	1.6	3.36	מזגן
306	חדר ארוח	14.98	0.83	3.36	מזגן
307	חדר ארוח	21.14	1.6	3.36	מזגן
308	חדר ארוח	16.67	0.83	3.36	מזגן
309	חדר ארוח	21.18	1.6	3.36	מזגן
310	חדר ארוח	20.8	0.83	3.36	מזגן
311	חדר ארוח	15.12	0.83	3.36	מזגן
312	חדר ארוח	16.68	1.66	3.36	מזגן
	סה"כ	344.34	18.95	54.03	

# תכנית קומה ג קנ"מ 1:100



קומה ג'					
מס'	שם החדר:	שטח (מ"ר)			
		חדר	חלונות	דלתות	
1	מדרגות	9.72	0.86	—	—
2	מעברים	34.15	3.69	1.68	מזגן
3	שרותים	1.37	0.3	1.32	וונטה
4	מדרגות חרום	9.39	—	—	—
5	מספסת	126.77	—	1.8	—
401	חדר ארוח	21.86	0.64	3.15	מזגן
402	חדר ארוח	21.32	—	3.15	מזגן
403	חדר ארוח	21.17	—	3.15	מזגן
404	חדר ארוח	22.19	—	3.15	מזגן
405	חדר ארוח	21.69	—	3.15	מזגן
406	חדר ארוח	18.23	0.86	3.15	מזגן
407	חדר ארוח	15.44	0.86	3.15	מזגן
408	חדר ארוח	20.70	2.07	3.15	מזגן
	סה"כ	344	9.28	30	

בית דירות לחיילים בודדים		
<b>מוספים</b>		

## נספח ב' - רמות השירות וטיפול בתקלות

### 1. רמות שירות:

- תיקון תקלות יתבצע על-פי לוח הזמנים המפורט להלן:
- 1.1 תיקון תקלות יהיה בעדיפות על פני המשימות השוטפות והמונעות.
  - 1.2 עובדי המפעיל בתיקון מיידים עם גילוי ברציפות עד לתיקון התקלה ובכל מקרה לא יארך זמן סיום התיקון מרגע ההודעה על התקלה יותר מהמפורט בטבלה.
  - 1.3 בכל מקרה של חילוקי דעות לגבי דחיפות תיקון התקלה תקבע דעת נציג המזמינה.
  - 1.4 העובדים לא יעזבו את המבנה עד למתן פתרון, לפחות זמני ובטיחותי, לתקלה.
  - 1.5 הארכת זמן הביצוע תאושר על ידי המזמינה, על פי שיקול דעתה הבלעדי, במקרים חריגים בהם לא מתאפשר תיקון התקלה מסיבות שאינן קשורות לפעילות המפעיל.
  - 1.6 תגובה ותיקון תקלות יתבצע על-פי לוח הזמנים המפורט להלן:

מס'	רמת דחיפות	דוגמאות לתיאור התקלה	זמן תגובה	זמן סיום תיקון התקלה
1.	דחופה	תקלה שיש בה סכנת בטיחות משמעותית. תקלה הגורמת לנזק מהותי לתשתית או לדירה או יכולה לגרום במידה ולא תטופל מיידית לרבות השבתה כללית של חלקים נרחבים בו.	מיידים (15 דקות), לפחות מענה ראשוני, בידוד הבעיה והפעלה זמנית	שעתיים
2.	בינונית	תקלה אשר גורמת לסיכון בטיחותי. תקלה של מערכת מרכזית (לרבות: מיזוג אוויר, מים, חשמל, תאורה) תקלת תברואה (לרבות: הצפות, סתימות ביוב, תקלה בדלת הדירה) תקלה שאי טיפול בה עלול להפוך אותה לבהולה. מפגע / תקלת ניקיון (מקרה בו נדרשת פעולת ניקיון מיידית)	שעה	6 שעות
3.	רגילה	תקלה שאינה מפריעה לתפעול התקין של הפרויקט ו/או כל חלק ממנו	4 שעות	24 שעות



בית דירות לחיילים בודדים		
 שווה לחיות בירושלים <a href="http://www.jerusalem.muni.il">www.jerusalem.muni.il</a>		 המרכז לפיתוח מדגו ירושלים
מוספים		

זמן סיום תיקון התקלה	זמן תגובה	דוגמאות לתיאור התקלה	רמת דחיפות	מס'
		(לדוגמה: רטיבות בקיר, כתמים בצבע ודלת ארון מטבח שאינה נסגרת, סדקים נימיים בקירות, קילוף חיפוי חיצוני), נזילת מים מכיור, אסלה שבורה)		

## 2. הנחיות לטיפול בתקלות:

- 2.1 לטיפול בכל התקלות, הצוות הקבוע של המפעיל הנמצא במקום יגיע למקור התקלה מיידית ובזמן שלא יעלה על הזמנים המופיעים בטבלה לעיל.
- 2.2 היה והצוות הקבוע אינו מסוגל להתגבר על התקלה ויש להזעיק כוחות גיבוי נוספים של המפעיל ו/או קבלני משנה יהיה זמן התגובה לטיפול בתקלה בהתאם זמן התגובה הראשונית מזמן ההגעה המפורט בטבלה לעיל.
- 2.3 במקרה שהדייר אינו יכול להיות נוכח בזמן תיקון התקלה, יתאם המפעיל עם הדייר את המועד לתיקון התקלה על מנת לעמוד בלוחות הזמנים וברמות השירות.
- 2.4 היה והמפעיל לא הצליח לפתור את התקלה בזמן התיקון, ישלם המפעיל פיצויים מוסכמים כמפורט להלן.