

נספח א' – פירוט השירותים

1. ניקיון

- ניקיון השטחים הבאים פעמיים בשבוע: לובי קומות, שמשות, דלתות כניסה, תיבות דואר, מראות, שבילי כניסה, סריקה בחצר, סריקה בחניה.
 - ניקיון השטחים הבאים 6 פעמים בשבוע: לובי, חדר אשפה, סריקה, מעליות, כניסות מחניונים תת-קרקעיים לחמשת הבניינים.
 - ניקיון חדרי המדרגות פעמיים בחודש.
 - ניקיון אבק וקורי עכביש פעם בחודש.
 - ניקיון אחת לשנה של חדר משאבות, חדר גנראטור, חדר מעליות.
 - ניקיון ושטיפת חניה כל 6 חודשים.
 - ניקוי גגות, מרזבים וקולטנים פעם בשנה לפני החורף.
- במהלך השנה יתכנו שינויים בהתאם לחגים/חופשות.

2. גינון, טיפול ואחזקה שוטפת

- ביצוע הפעולות הבאות פעמים בחודש: גירוף, ניקוש, עידור, קלטור, זיבול, טיפול במערכת טפטפות ממטרות, ריסוס עשביה (למעט תיקון נזק שנגרם בזדון או גניבה, שיחויב בתשלום בנפרד במסגרת ההוצאות)
- דישון יבוצע פעם בשנה.
- שתילת פרחי עונה פעמיים בשנה.

3. חשמל

- טיפול ואחזקה שוטפת, החלפת כל סוגי הנורות, מתגים, מנגנון הדלקת אור אוטומטית בחדר מדרגות, התקנת והחלפת פקקים אוטומטים ותיקוני קצרים.

4. מעלית

- פיקוח, אחזקת המעלית על פי הסכם שירות עם חברת המעליות כולל חלקי חילוף והוראות תחזוקת המעליות שיימסרו על ידה, הזמנת ביקורת מהנדס מעליות בכל חצי שנה.

5. אינסטלציה

- ניקוי מרזבים, תעלות מים – קולטנים (טיפול תקופתי אחת לשנה).
ניקוי מרזבים בגגות.

6. דלתות כניסה

- תיקוני קודנים במידת האפשר, החלפת לשון חשמלית, התקנת ותחזוקת מנעול דלתות רגיל ללובי, ידיות, מעצורים, ומנעול חשמלי.

7. אינטרקום

- בדיקה חודשית של המערכת, בדיקת קצרים והזמנת תיקונים על ידי בעל מקצוע במידת הצורך.

8. שער לחניון

- ביצוע טיפול תקופתי אחת לשנה ותיקונים במידת הצורך.

9. משאבות

- אחת לשנה תבוצע ביקורת, שתכלול בין היתר בדיקת לחץ אויר, בדיקת מערכות פיקוד ובקרה, בדיקת משאבות לחץ וניקוז, חיזוק ברגים. ביקורת נזילות תתבצע פעם בשבוע.

10. מסגרות וצבע

- ביצוע תיקונים נקודתיים בלבד.

11. הדברה

- אחת לשנה בחודשי הקיץ ע"י איש מקצוע, בשטחים הבאים: חדרי מדרגות, תניות, חדר אשפה, ביובים, חדרי מעלית, גנראטור, משאבות.

12. ביטוח

עריכת ביטוחים – תבות מעבידים ואחריות מקצועית בהתאם להוראות הסכם הניהול.

13. כללי

- פיקוח שוטף ע"י איש אחזקה שיגיע למתחם הפרויקט פעמיים בשבוע (למעט במקרים חריגים) לתיקון תקלות יומיות וביצוע עבודות לאחזקה שוטפת, ובדיקת תקינות המערכות (דלתות, קודן, שער חשמלי, נורות, גנראטור, משאבות ועוד).
- הגשת דו"ח פעילות חודשי, המציין את הטיפול, התיקונים והביקורות בבניין או בפרויקט, לנציגות הבניין או הפרויקט, לפי העניין.
- שירות 24 שעות למקרים דחופים בלבד כולל שבתות וחגים אך לא כולל יום כיפור.

14. שירותים בתשלום נוסף

- חברת הניהול אחראית להודיע לנציגות הבניין או הפרויקט, לפי העניין, 14 ימים לפחות מראש לפני המועד בו יש צורך בביצוע כל תיקון ו/או כל טיפול לרבות תקופתיים (למעט תיקונים דחופים) ולקבל את אישור הנציגות הרלוונטית לביצועם.
- חברת הניהול תבצע תיקונים בתשלום נוסף שאינו כלול בדמי הניהול רק לאחר אישור נציגות הבניין או הפרויקט, לפי העניין, לביצוע אותם תיקונים, ולאחר קבלת שתי הצעות מחיר שונות לכל תיקון. מובהר כי הנציגות רשאית אף היא לפנות לנותני שירותים אחרים ולקבל מהם הצעות מחיר לביצוע התיקונים.

15. תשלומים שאינם נכללים בהסכם ניהול וישולמו ע"י נציגות הבניין ו/או נציגות הפרויקט.

- תשלום הסכם שירות שנתי למעליות
- תשלום מהנדס בודק למעליות
- צריכת חשמל ציבורי בניין, חניון, חצר, שטח פרטי פתוח.
- רכישת גופי תאורה חדשים.
- סוללות חירום
- תשלום ביטוח לשטחים הציבוריים ולמערכות המשותפות בהתאם להסכם הניהול, ביטוח צד ג, ביטוח מבנה, שבר מכני, נזילות.
- תשלום עבור אישור תקינות שנתית לכל המערכות השונות בבניין ובחניון.
- תשלום שירות שנתי או תקופתי לתחזוקת מערכות השונות בבניין ובחניון.
- מתקניי שיתוספו בעתיד לבניין או מתקנים שלא פורטו בהסכם זה.
- משאבות- הזמנת שירות על ידי איש מקצוע לטיפול בכל בעיה הקשורה לתפקוד המערכת.
- ניקוי בריכת האגירה מים וכיבוי וחיטוייה ע"פ הנחיות הרשויות, אחת לשנה.
- אחזקת צוברי גז בפרויקט
- תחזוקת גנרטור (למעט מילוי מים וטיפול שוטף בהם ע"פ הפירוט בהסכם זה)
- מצברים לגנרטור
- אחזקת מערכות כיבוי וגילוי על פי הוראות רשות הכיבוי ועל פי התקנים, בדיקה שנתית של לוח הפיקוד, מערכת הגלאים, משאבות, ספרינקרים, מטפי כיבוי, צינורות וזרנוקים וכן חייגן. בדיקה טומוגרפית שנתית ללוח החשמל הראשי למניעת שריפות.
- אחזקת מתקני משחקים בחצר החיצונית.
- פיתוח והקמת גינה, לרבות ביצוע עבודות גובה לניקוי וכריתת עצים
- החלפת מחשב ומערכת השקיה.
- צריכת מים לשטחים הציבוריים.
- זיפות וסיוד גגות
- טיפול בנזקי יונים (למעט ניקוי גגות גם מלכלוך יונים ע"פ הצורך ולא פחות מהמצוין בהסכם זה וניקוי לכלוך יונים בשטחים המנוקים באופן קבוע ע"פ הסכם זה
- תיקון מערכות סולריות, דודים, קולטים, משאבות
- שיפוצים, סידור או צביעת חדרי מדרגות, לוביים, ארונות חשמל או מעקות

- דלתות כניסה – רכישת מחזירי שמן.
- שער לתניון – הזמנת שלטים חדשים
- פינוי אשפה בזמן שביתה
- פינוי גרוטאות של דיירים.
- שבר שמשות

חברת הניהול

המחזיק

י.ת.ב. בע"מ נבדק	
	שם הבודק: <u>א. א. א. א.</u>
	שם המבקר: _____
	תאריך: <u>08/08/18</u>
אין בבדיקה זו משום אישור לסטייה מכל הוראות החוק ולא התקנות ולא המכרז ולא הוצאה	