

נספח ז'

מפרט תחזוקה – מבנה

1. הנחיות כלליות

1.1 כללי

1.2. זמן תגובה לתיקון תקלות וטיפול באירועים בדירות ובשחים משותפים

2. תיקונים, אחזקה ושירותים החלים על היזם

2.1 שטחים משותפים

2.1.1. אחריות היזם לשטחים המשותפים

2.1.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת ושירותים בשטחים משותפים

2.1.3. זמני תגובה לתיקון תקלות בשטחים משותפים

3. עבודות ותיקונים החלים על השוכר

1. הנחיות כלליות

1.1 כללי

1.1.1. מפרט תחזוקה זה כולל את פעולות התחזוקה המינימליות שעל היזם לבצע בשטחים ובמערכות המשותפות לכל הבניין.

1.1.2. הפעולות השונות יתבצעו בתכיפויות ותוך פרקי זמן הנדרשים על פי התקנים המתאימים ועל פי כל דין אך בכל מקרה יתבצעו בתדירויות שלא יפחתו מהנדרש במסמך זה.

1.1.3. פעולות התחזוקה במבנה מיועדות להבטיח את שלמות המבנה, רכיביו ומערכותיו, ולשמור על תפקודו התקין, על חזותו, על הרמה המקורית של המבנה וכן על בטיחות ואיכות החיים של המשתמשים בבניין.

1.1.4. כל פעולות התחזוקה יבוצעו ע"י כללי המקצוע הטובים.

1.1.5. פעולות תחזוקה שביצוען דורש הכשרה או הסמכה – יבוצעו רק ע"י איש מקצוע מתאים.

1.1.6. כל חלקי החילוף והחומרים שישתמשו בהם במסגרת פעולות התחזוקה יהיו זהים ו/או יתאימו לרמה המקורית של הדירה/המבנים והשטחים המשותפים ולתקנים הישראלים החלים עליהם (אם ישנם).

1.1.7. היזם יקיים מוקד טלפוני שייתן מענה לפניית הדיירים בימים א'-ה' בשעות העבודה 00:00-16:00. בימי שישי ושבת יקיים מוקד טלפוני לענייני חירום בלבד (כגון מעלית).

1.1.8. כל פעולות התחזוקה יתועדו. פעולות שנועדו לפתור בעיות בטיחות, יתועדו כולל שיטת הפיתרון והאמצעים שנקטו על מנת למנוע הישנותן.

1.1.9. האחריות לתיקון ליקוי הנובע מזדון או משימוש בלתי סביר או הנובע משינוי, הוספה או תיקון שבוצעו ע"י מי מהדיירים בלא שקיבל אישור מראש ובכתב מהיזם לביצוע השינוי, ההוספה או התיקון לא תחול על היזם.

1.2. זמן תגובה לתיקון תקלות וטיפול באירועים בדירות ובשטחים משותפים

1.2.1. כל ליקוי שיתגלה – יתוקן על פי דחיפותו בתוך פרק זמן כמפורט להלן:

1. תיקון בהול – תוך שעתיים מעת ההודעה.
2. תיקון דחוף – תוך 4 שעות מעת ההודעה.
3. תיקון בדחיפות בינונית – תוך 24 שעות מעת ההודעה.
4. תיקון בדחיפות רגילה – תוך 14 ימי עבודה מעת ההודעה או על פי אופי התיקון.
5. עליה ברמת הדחיפות – ליקוי עלול לעלות ברמת דחיפות התיקון אם מצבו ידרדר תוך כדי המתנה לתיקון.

1.2.2. הגדרת הדחיפויות לתיקון ליקויים בשטחים המשותפים ובתוך הדירות.

1. תיקון בהול – ליקוי בטיחותי שיש בו סכנת חיים או ליקוי הגורם לנזק גדול מידי ו/או לחוסר אפשרות להשתמש בנכס כדוגמת פיצוץ צינור מים ראשי, פיצוץ בדוד מים או צינור בתוך הדירה, אדם לכוד במעלית, דליפת גז מצינור ראשי וכדומה.
2. תיקון דחוף – ליקוי בטיחותי שאין בו סכנת חיים מידית וניתן לבודדו כדוגמת דליפת גז מצינור משני או תקלה כדוגמת פיצוץ בחצר שניתן לבודדו באמצעות ברז, פיצוץ קו ביוב ראשי או סתימות ביוב בקו ראשי, הפסקה כללית של חשמל דירה או לשטח ציבורי, מעלית שאינה פועלת, או ליקוי הגורם לנזק לבניין ולסביבתו.
3. תיקון בדחיפות בינונית – ליקוי בטיחותי שאינו מידי כדוגמת אבן חיפוי הנראית רופפת, התקן חיצוני כדוגמת כיסוי כביסה או מזגן הנראה רופף, ליקוי המפריע לתפקוד מלא של הבניין או הדירה כדוגמת דוד שאינו מחמם מים, דלת כניסה ראשית שאינה נסגרת, אינטרקום לא תקין, פגם ביציבות מעקות, סורגים וכו', שקיעה בשביל העלולה לסכך עוברים וכדומה.
4. תיקון בדחיפות רגילה – ליקוי שאין בו כדי להפריע לפעילות המידית בבניין כדוגמת, סימני רטיבות מהגג או מקירות או מחלונות, דלת פנימית בדירה שאינה נסגרת, סדקים נימיים בקירות, קילוף חיפוי חיצוני וכדומה.

2. תיקונים, אחזקה ושירותים החלים על היזם

2.1. שטחים משותפים

2.1.1. אחריות היזם לשטחים המשותפים:

2.1.1.1. היזם יעשה כל פעולה הנדרשת לשמירה על התשתיות, המבנה והמערכות לרבות אחזקה מונעת תקופתית, בדיקות של בודקים מוסמכים, בדיקות תקינות המבנה ככל שידרשו על פי דין על ידי הרשויות המוסמכות כדוגמת רשות הכיבוי, משטרה וכדומה, ביטוחים, החלפה וחיידוש של חלקים ומערכות שהתבלו וכן ניקיון, הדברה וגינון בשטחים המשותפים. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, על היזם לטפל בכל המפורט להלן הכלול ו/או שכלל במבנה לאחר מכן על פי דרישת הרשויות כתנאי להיתרי הבניה.

ו/או על פי החלטת היזם:

2.1.1.2. כל קשר הנובע מבלאי סביר.

2.1.1.3. כל תיקון או פעולה הנובעים מטיב עבודה או חומרים גרועים, שלא נעשו ע"י השוכר ועל חשבונו של השוכר.

2.1.1.4. תשתיות תת קרקעיות, של מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת כדומה.

2.1.1.5. אטימות ואי קיום סדקים התקלפויות, התנפחויות, התרופפות וכדומה בכל המעטפה של המבנה (הגגות, הקירות, העמודים, המרפסות, המסדים והמרתפים), מערכת ניקוז גגות, מרזבים, מזחלות וגשמות, תפרים וכיסויים והגנות לתפרים, הקירות החיצוניים, טיח חיצוני וחיפוי חיצוני (לרבות: אבן, אריחים, PVC, עץ וכדומה) הצינורות, סורגים ותריסים, סולמות, מעקות, מתקני תלית מערכות ומתקני הסתרה לכביסה ולמערכות – הכול לרבות יציבותם.

2.1.1.6. ריצוף בשטחים הנכללים במתחם המבנה לרבות שיפולים, מדרגות, פודסטים וכו'

2.1.1.7. מכלולי נגרות עץ, מתכת, פלסטיק ושילוביהם בשטחים המשותפים במבנה ובפיתוח הצמוד לרבות, ארונות למערכות טכניות, דלתות, חלונות, תיבות דואר, דלת הכניסה, פתחי אוורור, תריסים ורשתות, אביזרי פרזול וכו'.

2.1.1.8. החצרות לרבות מתקני אשפה, מדרכות, משטחים, מדרגות, גדרות ושערים, דרכי גישה, ריהוט גינה, מתקני משחקים, גינות, משטחי חניה, ויסודות המבנה.

2.1.1.9. מרתפים, חדרי מכונות, חניונים תת קרקעיים ומכלולים הנכללים בהם.

2.1.1.10. הגינות ומערכת ההשקיה.

2.1.1.11. מערכות ומתקני חשמל, כוח ותאורה לרבות גנראטור.

2.1.1.12. מערכות האינסטלציה לרבות ברזי גינה ושטיפה למינייהם.

2.1.1.13. מכלולי המים והביוב לרבות מאגרי המים ומשאבות המים, והניקוז והביוב

2.1.1.14. מעליות.

2.1.1.15. מערכות, גילוי אש ועשן, אינטרקום וטלביזיה במעגל סגור כולל יחידות הקצה.

2.1.1.16. מערכות ציוד וכיבוי אש במים ובדומה כולל יחידות קצה.

2.1.1.17. מערכות מיזוג אוויר ואיוורור.

2.1.1.18. מערכות דלק וגז.

2.1.1.19. כל נזק שנגרם ע"י היזם עובדיו או שלוחיו.

2.1.1.20. כל חלק אחר ברכוש המשותף גם אם לא הוזכר לעיל.

2.1.2. תדירות ביצוע עבודות אחזקה מונעת ושירותים בשטחים משותפים

2.1.2.1. היזם מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה המונעת התקופתיות הנדרשות כדי לשמור על אורך חיי התשתיות, החצרות, המבנה ורכיביו, המערכות וכיו"ב, רכיב או מערכת יכללו את כל תת הרכיבים והחלקים מהם הוא מורכב לרבות ציורים, ידיות, מנעולים וכדומה. בכל מקרה בו תוצאות הבדיקות יצביעו על ליקוי יפעל היזם לתיקונו לרבות ככל הנדרש באמצעות החלפתו. בכל מקרה לא יפחתו הפעולות מהנדרש להלן או האמור לפי ת"י 1525 חלק 1 (מבנים – רכיבים וגימור) וחלק 2 (בנייני מגורים וסביבתם הקרובה – מערכות שרות) ובפרוט הרכיבים והמתקנים בסעיפים שלהלן, המחמיר מבניהם:

2.1.2.1.1. מאגרי מים – אחת לשנה.

2.1.2.1.2. מעליות אחת לחודש שוטף ופעמיים בשנה יסודי.

2.1.2.1.3. גגות וניקוזי גגות – פעמיים בשנה.

2.1.2.1.4. שערים חשמליים – פעמיים בשנה.

2.1.2.1.5. מיזוג אויר ואוורור – פעמיים בשנה.

2.1.2.1.6. מערכות גילוי וכיבוי אש – פעמיים בשנה.

2.1.2.1.7. מערכות כיבוי אש במים לרבות ארונות וכיבוי אש – פעמיים בשנה.

2.1.2.1.8. מערכות כריזה, אינטרקום, טמ"ס, גילוי CO וכו' – פעמיים בשנה.

2.1.2.1.9. מערכות שאיבה וביוב – פעמיים בשנה.

2.1.2.1.10. מערכות חשמל – פעם בשנה.

2.1.2.1.11. מערכות תאורה – פעם בשנה.

2.1.2.1.12. מתקני אצירה ופינוי אשפה – פעמיים בשנה.

2.1.2.1.13. תריסים, רשתות, מעקות, תיבות דואר, מסגרות, גדרות מתכת – פעם בשנה.

2.1.2.1.14. ארונות למערכות טכניות – פעם בשנה.

2.1.2.1.15. מתקני וריהוט גינה ומשחקים – פעמיים בשנה.

2.1.2.1.16. צביעה של חדרי מדרגות ולוביים – פעם בשלוש שנים תקרות פעם בשש שנים.

2.1.2.1.17. ניקיון שטחים משותפים – פעמיים בשבוע.

2.1.2.1.18. הדברה – פעם בשנה.

2.1.2.1.19. גינון והשקיה – שוטף פעם בחודש, יסודי פעמיים בשנה.

2.1.2.1.20. כל רכיב אחר – לפחות פעם בשנה.

2.1.3. זמני תגובה לתיקון תקלות בשטחים משותפים

2.1.3.1. הגדרת דחיפות תיקון התקלות וזמן התגובה לתיקון תקלות בשטחים המשותפים יהיה כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.

2.1.4. מסירת דירה בעת החלפת דייר

2.1.4.1. היזם יחדש ביסודיות את פנים הדירה בעת החלפת דייר. חידוש פנים הדירה יכלול בין היתר בדיקה וטיפול כנדרש במכלולים הבאים:

2.1.4.2. קילוף צבע רופף ואזורים לחים ו/או נפוחים בקירות, דלתות וכדומה. מילוי מחדש של קילופים כנדרש, צביעה כללית של כל הקירות. צביעה כללית מחדש של דלתות ומשקופים פגועים.

2.1.4.3. תיקוני נגרות, חיזוק כל חלקי הארונות והאביזרים המקובעים לקירות, החלפת חיפויים רופפים או סדוקים או שבורים. החלפת של דלתות, דפנות ומדפים מקופלים, פגומים, שקועים, נפוחים, מעוותים וכדומה.

2.1.4.4. החלפה של זגוגיות שבורות או סדוקות, תריסים ורשתות

2.1.4.5. החלפת ריצוף וחיפוי קיר רופף, שקוע, סדוק או פגום.

2.1.4.6. טיפול בכל מפגע רטיבות הנובע מליקוי בתוך הדירה או מליקוי בקיר או פתח חיצוני.

2.1.4.7. טיפול במערכות הצנרת לרבות ניקוי יזום של סיפונים וקופסאות איסוף וביקורת של כוורים, אמבטיות ומקלחונים, ניקוזים של מכוונות כביסה, החלפת אטמים בניאגרות וברזים דולפים וכדומה.

2.1.4.8. בדיקה של תקינות ויעילות פעולת דוד השמש לרבות חימום החשמל בדוד ולרבות ברז הביטחון.

2.1.4.9. החלפה של כוורים או אסלות סדורים, ברזים, שציפויים מתקלף, משטחי שיש שרוטים או סדוקים, אטום רווחים והשלמת פוגות בין אריחים ובין משטחי שיש לאריחים, החלפה של מראות סדוקות או עם כתמים, מושבי אסלה ומכלי הדחה לקויים וכדומה.

2.1.4.10. שימון מנעולים וצירים בכל הדלתות והחלונות.

2.1.4.11. טיפול באיטום, בצירים, במסילות, בידיות של חלונות, תריסים וכדומה

2.1.4.12. טיפול ביציבות ושלמות של מעקות, סורגים, מסתורי כביסה ומערכות.

2.1.4.13. בדיקה וטיפול במכלול מערכות לוח החשמל ואביזרי הקצה של החשמל.

2.1.4.14. הזמנת בדיקה של מערכת הגז.

2.1.4.15. בדיקה וטיפול במערכת התאורה.

2.1.4.16. בדיקה וטיפול במערכת הסקה, מיזוג אויר ואוורור.

2.1.4.17. בדיקה וטיפול במערכות גילוי וכיבוי אש.

2.1.4.18. ביצוע ניקיון יסודי של הדירה.

2.1.4.19. ביצוע הדברה של פנים הדירה.

2.1.4.20. ממו"ד: אטומי דלת, חלון, צינורות אוורור, צביעה ושילוט זוהרים, תאורת חירום – הכולל ע"פ תקנות פיקוד העורף.

2.1.4.21. בדיקה וטיפול בכל רכיב אחר, לקוי, המותקן בדירה.

3. עבודות ותיקונים החלים על השוכר

- 3.1. השוכר יבצע את כל הטיפולים הנדרשים ויתקן כל נזק או כשל במערכת, ציוד או רכיב שנרכש, סופק והותקן על ידי השוכר ועל חשבונו בתוך המושכר.
- 3.2. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע משמוש לא סביר במושכר על ידי השוכר או מבקריו.
- 3.3. השוכר מתחייב לתקן כל נזק בפנים המושכר הנובע מהתקנה לקוייה שהתקין השוכר.
- 3.4. השוכר מתחייב לבצע את כל פעולות האחזקה שוטפת והחלפת חלקים וחומרים מתכלים ובין היתר ינקה את המסננים במזגני האוויר במושכר, יחליף נורות שרופות, ינקה סתימות בכיורים וכדומה הכול לפי הצרכים של השוכר.
- 3.5. השוכר רשאי על פי שיקול דעתו הבלעדי, לצבוע את הקירות הפנימיים של המושכר ובלבד שסוג הצבע יתואם עם היזם. גוון הצבע יהיה פסטלי, כל גוון כהה אחר יחייב אישור היזם והתחייבות השוכר להחזיר את המצב לקדמותו בעת פינוי הדירה.
- 3.6. השוכר ינקה את פנים המושכר ויספק את כל החומרים המתכלים הנדרשים לשם כך.
- 3.7. השוכר יבצע את כל פעולות ההדברה הנדרשות לו.

חתימת המשכיר

חתימת השוכר
