



חטיבת משאבי אנוש ומינהל

תאריך עדכון – 18.8.2021

הוראת עבודה מס' לוג 03 (להלן: "ההוראה") תחזוקת מתקנים שבשימוש קק"ל

1. כללי

- 1.1 תחזוקת המבנים והמתקנים שברשות קק"ל או שבאחריותה התחזוקתית, תיעשה עפ"י תוכנית תחזוקה.
- 1.2 ההוראה שלהלן מתבססת על הוראות התכ"ס פרק 12, ומנחה אופן יישומה במשרד לביטחון הפנים. יודגש כי ההוראות שלהלן אינן באות במקום הוראות התכ"ס אלא לסייע בישומן במשרד.

2. המטרה

מטרת ההוראה להנחות את הגורמים בקק"ל, האחראים לתחזוקה, לתאם את פעולותיהם ולבצע את התחזוקה הנדרשת.

3. הגדרות

- 3.1 **אחזקה** – טיפול טכני למבנה ולמערכות אלקטרו-מכניות.
- 3.2 **אחזקה מונעת** – פעילויות שגרתיות שמתבצעות בפרקי זמן קבועים במטרה לשמר את המבנה במצבו התקין.
- 3.3 **אחזקת שבר** – תיקון תקלות במבנה שאירעו באופן פתאומי או בלתי צפוי.
- 3.4 **תחזוקה** – שם כולל לפעילויות אחזקה ושירותים: ניקיון, הדברה, גינון, שמירה, שילוט, בטיחות אש ועוד.

תוכנית התחזוקה

- 3.5 תכנית התחזוקה תוכן ע"י אגף רכש ולוגיסטיקה ותאושר ע"י כחלק מתוכנית העבודה והתקציב השנתי.
- 3.6 את התוכנית יש לערוך במקרים הבאים:
 - 3.6.1 מבנה מושכר אשר מתוחזק באופן עצמאי (ע"י קק"ל).
 - 3.6.2 מבנה בבעלות אשר מתוחזק באופן עצמאי (ע"י קק"ל).
- 3.7 מנהל אגף רכש ולוגיסטיקה, יגבש תכנית תחזוקה אשר תתבסס על הפרטים הבאים:
 - 3.7.1 העקרונות וסדרי עדיפויות לביצוע עבודות אחזקה, סוג המבנה ומהות זכויות קק"ל במבנה, כמפורט להלן:



חטיבת משאבי אנוש ומינהל

- א. בנכסים בבעלות קק"ל תקיף התכנית את כלל עבודות התחזוקה הנדרשות.
- ב. בנכסים שכורים תקיף התכנית רק את העבודות הנתונות לאחריות השוכר על פי חוזה השכירות.
- ג. מצב המבנים והמערכות.
- ד. דוחות ביקורת.
- ה. דרישות מיוחדות המאושרות על ידי הנהלת המשרד.

הכנת תכנית שנתית

- 3.7.2 במהלך התכנון יש להתייחס בין היתר לפעולות המפורטות להלן:
- א. עבודות חובה בטיחותיות: עבודות אשר אי ביצוען עלול לסכן חיי אדם ו/או אשר חובת ביצוען נקבע בחוק או בתקנות;
 - ב. אחזקה של מתקנים בטיחותיים שתדירות הטיפול בהם קבועה בחוק, כדוגמת מעליות, מערכות גילוי אש וכיבוי אש, מערכות לחץ קיטור ואוויר, מערכות חשמל מתח גבוה וכדומה.
 - ג. עבודות שוטפות: עבודות שיש לבצען באופן שוטף ובביצוע עצמאי (פרט לעבודות חובה בטיחותיות הכוללות עבודות שביצוען מחויב לפי חוזים חתומים).
 - ד. טיפול במתקנים שתקלה בהם עלולה להשבית מערכות ייעודיות, כדוגמת מחשבים ומרכזיות טלפונים.
 - ה. איטום גגות, טיפול בקירות ובמעברי כבלים של חשמל ותקשורת (במבנים שבהם עלולים להיווצר נזקים עקיפים ובעיות בטיחות).
 - ו. טיפול בבעיות אוורור במבנים שבהם סובלים העובדים מחוסר אוויר ומריחות.
 - ז. אחזקה למערכות מי שתייה ומאגרי מים, למערכות ביוב ממוכנות, למערכות מיזוג אוויר מרכזיות, למערכות מים ראשיות ולמערכות אחרות שאי טיפול בהן עלול לגרום לנזקים מצטברים.
 - ח. השתתפות בתחזוקת שטחים משותפים במבנים משותפים.
 - ט. אחזקת חלקי מבנה אשר מהווה טיפול אסתטי (צביעה, ניקוי שמפו לשטיחים, וקס לריצוף וכדומה).
 - י. שיפורים שמטרתם לחסוך אנרגיה או משאבים אחרים: התקנת מערכת בקרת מבנה, החלפת סוג גופי התאורה, שינוי שיטות טיפול במים וכדומה.
 - יא. שיפורים אחרים שנועדו לשפר תנאי עבודת עובדים.
- 3.7.3 תיקון ליקויים בטיחותיים שנמצאו בשלד הבניין, במערכות בטיחותיות, במערכות חשמל, במערכות גילוי אש וכיבוי אש וכדומה, יתוקנו באופן מיידי.



חטיבת משאבי אנוש ומינהל

3.7.4 טיפול בתקלות שוטפות שאינן מאפשרות תפקוד תקין במבנה. יתוקנו במסגרת אחזקת שבר.

3.8 עדכון תכניות התחזוקה

3.8.1 כל עדכון של תכנית התחזוקה ייעשה על ידי מנהל אגף רכש ולוגיסטיקה.

3.8.2 עדכונים בתכנית התחזוקה ייעשו במקרים הבאים:

א. במקרים של שינוי תקציבי יתאים מנהל האגף את פעולות התחזוקה המתוכננות לתקציב המעודכן.

ב. במקרים של תיקון דחוף שלא תוכנן מראש או מתוכנן למועד מאוחר יותר, ביצועו יהיה על חשבון התקציב המאושר, או תקציב ייעודי שיוקצה לעבודה.

ג. במקרים של טעות באומדן העלויות או גילוי צורך בהיקף עבודה שונה מהמתוכנן במסגרת אותה משימה.

4. פיקוח ובקרה

4.1 פיקוח על ביצוע עבודות תחזוקה לסוגיהן, התקנות ושינויים במבנים ובמתקנים שבשימוש ק"ל, יערך בהתאם למפרט או לתכנית עבודה.

4.2 הפיקוח על עבודות התחזוקה ייעשה על ידי גורמים מוסמכים (בעלי תעודת מקצוע ו/או רישיון עבודה), המפורטים להלן:

4.2.1 עובדי ק"ל בעלי ידע מקצועי מתאים.

4.2.2 גורמים מקצועיים חיצוניים המתמחים בנושא הנדרש.

4.3 הגורמים הנ"ל ייקבעו ע"י מנהל אגף רכש ולוגיסטיקה, בתיאום עם מנהל חטיבת משאבי אנוש ומינהל.

5. אחריות

5.1 האחריות לביצוע ההוראה ויישומה, חלה על אחראי המשק ביחידות ומנהל אגף רכש ולוגיסטיקה.

5.2 האחראי לעדכון ההוראה ובדיקת התאמתה לצרכי הקרן הקימת לישראל יהיה מנהל אגף רכש ולוגיסטיקה.

6. נספחים

נספח א' – ביקורת מבנים ומערכות



קרן קיימת לישראל
K K L - J N F

חטיבת משאבי אנוש ומינהל

נספח א'

ביקורת במבנים ובמערכות

- תכנית הבדיקה של אגף רכש ולוגיסטיקה ו/או נציגיו תכלול את הבדיקות הבאות:
- בדיקות עונתיות לקראת החורף – במהלך החודשים אוגוסט-ספטמבר תיבדק תקינותם של חלקי המבנה והמערכות הבאים:
 - ❖ שמשות, חלונות, תריסים, דלתות ושערים – תקינותם ומידת אטימותם.
 - ❖ מרתפים ומקלטים – אטימותם למי גשמים.
 - ❖ מערכת ניקוז, מרזבים ותיעול למים, לרבות מערכת שיפועי הקרקע וצמחייה המיועדת למניעת סחיפה.
 - ❖ שבילים, מדרכות וחצרות – מצבם של שולי הדרכים ושל המעברים למניעת סחף קרקע.
 - ❖ מערכת החשמל – תקינות חוטים גלויים, נתיכים ובתי נתיכים.
 - ❖ גגות – רצף ושלמות של יריעות האיטום, תקינות הזפת, תקינות ניקוזים, ניקוי משטח הגג מעלים ו/או מענפים.
 - ❖ ההסקה – תקינותם מערכת ההסקה ושל תנורי החימום למיניהם.
 - בדיקות עונתיות לקראת הקיץ – בחודשים פברואר-מארס תיבדק תקינותם של חלקי המבנה והמערכות הבאים:
 - ❖ מערכת מיזוג האוויר.
 - ❖ הלבנת הגגות.
 - ❖ מערכת גילוי וכיבוי אש.
 - ❖ מערכת לוחות החשמל – דגש על עומסי יתר.
 - בדיקות נוספות – פעם בשנה לפחות תיבדק תקינותם של חלקי המבנה והמתקנים הבאים:
 - ❖ גדרות ושערים.
 - ❖ מדרגות.
 - ❖ מתקני סילוק אשפה.
 - ❖ מערכות סניטאריות, כולל איתור סתימות, נזילות, ברזים דולפים, צינורות חלודים.
 - ❖ מערכות חשמל, כולל צנרת, לוחות, שעונים והתאמת העומס – על ידי חשמלאי מורשה.
 - ❖ מערכת כיבוי וגילוי אש ועשן, וזאת בתיאום ובפיקוח של שירותי הכבאות – לפי חוק שירותי הכבאות ותקנותיו.
 - ❖ מעליות.
 - ❖ מערכות בקרה.