

الملحق رقم (١)

للإشتراك في تلزيم تقديم خدمات صيانة عامة خلال العام ٢٠٢٥ ولمدة سنة

(كهرباء، هاتف، تكييف، منجور، سنكرية وصحية، طرش ودهان)

(الرئيسي، السعيد، الأشرفية، بدارو، الدورة، برج حمود، بئر حسن، طريق المطار، الغبيري والشويفات)

يتضمن هذا الملحق المواصفات الفنية والشروط الخاصة بتلزيم خدمات الصيانة العامة لصالح الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي في المكاتب والمراكز موضوع المناقصة، تم إعداد هذه المواصفات لضمان جودة التنفيذ والتزام الملزيم بكافة المتطلبات الفنية والإدارية وفقاً لأحكام قانون الشراء العام النافذ، وفيما يلي تفصيل البنود المطلوبة:

أولاً: المواصفات الفنية المطلوبة من الملزيم

- فريق فني متخصص ومشرف ميداني: يتعين على الملزيم توفير فريق صيانة فني متخصص ذو كفاءة وخبرة في المجالات المختلفة (كهرباء، تكييف، هاتف، سنكرية وصحية، منجور ودهان)، على أن يضم الفريق مشرفاً ميدانياً ذا خبرة عملية كافية لإدارة الأعمال ومتابعة جودة التنفيذ، يجب أن يكون المشرف متواجداً بصفة دورية في مواقع العمل للتنسيق والإشراف المباشر على أعمال الصيانة وضمان الالتزام بالمعايير المطلوبة.
- المعدات والأدوات الفنية: يجب على الملزيم تأمين المعدات والأدوات الحديثة والملائمة لتنفيذ كافة أعمال الصيانة بكفاءة، يجب أن تكون جميع المعدات بحالة فنية ممتازة ومستوفية لمعايير السلامة المهنية، لضمان تنفيذ الأعمال بشكل آمن وفعال.
- السلامة المهنية والتجهيزات الوقائية: يلتزم الملزيم بتزويد أفراد فريقه بوسائل السلامة الشخصية اللازمة أثناء تنفيذ الأعمال. كما يتعين اتباع إرشادات ومعايير السلامة العامة عند العمل على الشبكات الكهربائية أو في الأماكن المرتفعة أو المغلقة، حرصاً على سلامة العاملين ومستخدمي المراكز.

ثانياً: الأعمال المطلوب تنفيذها (نطاق خدمات الصيانة)

تشمل خدمات الصيانة العامة المطلوب تلزيمها أعمالاً متعددة التخصصات لضمان المحافظة على جاهزية مكاتب ومراكز الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي وحسن عمل مرافقها، وذلك على مدار مدة العقد (الالتزام)، فيما يلي بيان تفصيلي للأعمال المطلوب تنفيذها، على سبيل المثال لا الحصر:

● الأعمال الكهربائية:

أعمال الصيانة العامة للمباني (تدخل سريع للحالات الطارئة الميكانيكية الكهربائية الخ...)، الصيانة الميكانيكية الأولية وبعض الأعمال المرتبطة بها لا سيما المولدات (تفقد وتغير زيت، ماء، فلاتر الخ...)، التمديدات الكهربائية الداخلية وتركيب وتمديد الكاشكابل وجميع التجهيزات الكهربائية العائدة للمباني في الصندوق بالإضافة إلى بعض تمديدات الكمبيوتر، التمديدات الكهربائية الرئيسية في المكاتب المذكورة أعلاه، كافة لوحات التوزيع الكهربائية الرئيسية والفرعية، تركيب وصيانة كافة الشبكات الكهربائية الرئيسية، بما في ذلك الربط بين المولدات والشبكة العامة عبر المحولات، بالإضافة إلى جميع المكونات الكهربائية المرتبطة بها مثل القواطع الآلية (ديجنترات)، الملامسات (كونتكترات)، وغيرها من المعدات الكهربائية الضرورية لضمان التشغيل الآمن والمتواصل، التمديدات الرئيسية المتعلقة بأجهزة التدفئة والتبريد والكاميرات ومنظمات الكهرباء الغير منتظمة (ups).

• أعمال التكييف والتبريد (HVAC):

صيانة أجهزة التكييف والتهوية والتدفئة المركزية والوحدات المنفصلة في كافة المواقع، يتضمن ذلك التنظيف الدوري عند الحاجة لفلتر الهواء، وفحص مستويات غاز التبريد وضغط الضاغط (عند الضرورة)، والتأكد من كفاءة أداء المراوح والضواغط (Compressors)، إضافة إلى فحص وحدات التحكم وثرموستات الحرارة وضبطها يجب العمل على إصلاح أي أعطال في أجهزة التكييف بسرعة وكفاءة، بما في ذلك استبدال القطع التالفة مثل الضواغط (Compressors)، والملفات الكهربائية (Coils أو Bobine)، والمراوح، وغيرها من المكونات، مع ضرورة استخدام قطع غيار أصلية وذات جودة عالية (بعد موافقة الصندوق)

• أعمال السباكة (السنكرية) والصحية:

صيانة شبكات المياه والصرف الصحي في المكاتب والمراكز موضوع المناقصة، يشمل ذلك معالجة التسريبات في أنابيب المياه والوصلات والصمامات، وصيانة واستبدال صنابير المياه (الحفريات) وخلطات المغاسل والمراحيض عند وجود أعطال أو اهتراء، وضمان عمل تصريف المياه بشكل سليم في المراحيض والمغاسل (تنظيف فتحات التصريف وإزالة الانسدادات)، تنظيف البالوعات على البلكنات وينبغي صيانة خزانات المياه ومضخاتها والتحقق من نظافتها وسلامة عملها دوريًا.

• أعمال المنجور:

تشمل أعمال صيانة المنجور ما يلي:

- المنجور الخشبي: صيانة الأبواب والنوافذ الخشبية، بما في ذلك الأقفال، المقابض، المفصلات، وأي خلل في الإطار أو البنية الخشبية.
- المنجور المعدني: صيانة الأبواب والنوافذ المصنوعة من الألمنيوم أو الحديد، بما يشمل استبدال أو إصلاح الأقفال، المقابض، الكاوتشوك العازل، الدواليب (المنزلة)، وتثبيت الزجاج بطريقة آمنة.
- التجهيزات المكتبية الثابتة: صيانة الخزائن الحائطية، الرفوف والمكتبات الثابتة، والطاولات المكتبية الثابتة، بما يضمن سلامتها الهيكلية ووظيفتها.
- الأقفال الكهربائية: فحص وصيانة الأقفال الكهربائية، وضمان تكاملها مع أنظمة التحكم أو الكهرباء المعتمدة، وفقًا للمعايير الفنية المطلوبة.

• أعمال الطرش والدهان:

يلتزم الملتزم بتنفيذ أعمال الطرش والدهان والصيانة التجميلية المرتبطة بها، والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر:

- معالجة الرطوبة والتشققات البسيطة في الجدران والأسقف.
- إعادة طلاء المساحات التي تستدعي التجديد البصري أو التي تضررت نتيجة أعمال صيانة أخرى (مثل تكسير الجدران لتركيب أو صيانة التمديدات).
- طلاء المنجور الخشبي، بما في ذلك بعض التجهيزات الداخلية المرتبطة به.
- طلاء بعض التجهيزات المكتبية الثابتة مثل الخزائن الحائطية، الرفوف، المكتبات وغيرها، بما يساهم في الحفاظ على مظهرها الجيد.
- تنفيذ أعمال دهان بسيطة مرتبطة بالديكور الداخلي عند الحاجة، وبعد موافقة الصندوق.

• أعمال إضافية وخدمات عامة:

يلتزم الملتزم بتنفيذ أي أعمال صيانة ذات صلة تساهم في الحفاظ على جاهزية المباني وسلامة تشغيل مرافقها، حتى وإن لم يُنص عليها صراحة في البنود السابقة، وذلك وفقًا لتقدير الجهة الشارعية.

كما يلتزم الملتزم بتنظيف مواقع العمل بشكل كامل بعد إنجاز أعمال الصيانة، بما يشمل:

- إزالة مخلفات وفضلات الصيانة بشكل آمن وسليم.
- إعادة ترتيب الموقع إلى حالته الأصلية أو بما يتوافق مع تعليمات الجهة المشرفة.

ملاحظة: يجب تنفيذ جميع الأعمال وفق الأصول الفنية المرعية الإجراء، وبما يتوافق مع المواصفات القياسية المعتمدة في كل مجال. كما يتوجب التنسيق المسبق مع دائرة المباني في الصندوق لتحديد مواعيد مناسبة للتدخلات، لا سيما تلك التي قد تستلزم توقيف خدمات مؤقتاً (مثل الكهرباء، المياه، أو التكييف)، وذلك بهدف تفادي أي تعطيل في سير العمل داخل المراكز المعنية.

ثالثاً: برنامج الصيانة الوقائية الدورية

يلتزم الملتزم بوضع وتنفيذ برنامج صيانة وقائية شامل، يهدف إلى الحد من الأعطال المفاجئة وضمان استمرارية تشغيل المرافق بجودة وكفاءة. يجب أن يشمل هذا البرنامج جميع المراكز والمواقع المشمولة بالعقد.

- يتم إعداد تقرير دوري شهري (أو كلما دعت الحاجة) يبين الأعمال المنفذة ضمن برنامج الصيانة الوقائية.

- يُقدّم التقرير إلى الإدارة خلال الأسبوع الأول من كل شهر للمراجعة والموافقة.

- يلتزم الملتزم بالتنسيق المسبق مع دائرة المباني لتحديد مواعيد الزيارات الدورية.

يجب أن يتضمن التقرير التوثيق الكامل للأعمال المنفذة (بما في ذلك التوصيات والمقترحات الفنية)، وتسجيل أي ملاحظات أو احتياجات صيانة مستقبلية ضمن تقارير المتابعة.

رابعاً: نظام إدارة البلاغات

في إطار تعزيز فعالية التواصل والرقابة على أعمال الصيانة، يلتزم الملتزم باعتماد نظام واضح وفعال لإدارة البلاغات والتنسيق مع الجهة الشارية، ويشمل ذلك ما يلي:

- توثيق الأعمال بالصور (قبل/بعد):

عند طلب دائرة المباني، يلتزم فريق الصيانة بتوثيق حالة الموقع أو المعدات قبل بدء أعمال الإصلاح، وكذلك بعد الانتهاء منها، من خلال التقاط صور رقمية واضحة وذات دقة مناسبة، تُرفق بالتقارير الفنية ذات الصلة.

- التواصل الفوري في الحالات الطارئة:

يجب على الملتزم إبلاغ الجهة المشرفة (دائرة المباني والصيانة) فوراً - هاتفياً ورسمياً - بأي عطل جسيم أو حالة طارئة قد تؤثر على السلامة العامة أو تعيق سير العمل في أحد المراكز، على أن يتم التدخل بشكل فوري وفقاً للإجراءات المتفق عليها.

خامساً: مؤشرات الأداء الرئيسية (KPIs) تقيّم مدى نجاح مؤسسة أو جهة أو مشروع في تحقيق أهدافه الرئيسية المطلوبة:

يخضع أداء الملتزم لتقييم دوري من قبل الجهة الشارية، استناداً إلى مؤشرات أداء رئيسية (Key Performance Indicators - KPIs) تهدف إلى ضمان تقديم خدمات صيانة بجودة عالية وكفاءة مستمرة. ويتوجب على الملتزم الالتزام بهذه المؤشرات وتحقيق الحد الأدنى المطلوب منها خلال مدة الالتزام.

المؤشرات الأساسية المطلوبة:

١. سرعة الاستجابة للبلاغات: تقاس بالزمن المستغرق من لحظة التبليغ عن العطل وحتى بدء تنفيذ أعمال الصيانة. تُعد سرعة الاستجابة مؤشراً أساسياً على جاهزية الفريق الفني.

٢. معدل الإصلاح من أول زيارة: يُقصد به نسبة الأعطال التي يتم إصلاحها بالكامل من أول تدخل، دون الحاجة إلى زيارات إضافية لنفس المشكلة.
الحد الأدنى المقبول: ٨٠% - ٩٠%
يتم احتساب هذا المؤشر من خلال مقارنة عدد البلاغات المُعالجة من أول محاولة مع إجمالي عدد البلاغات.
٣. جودة العمل ونسبة البلاغات المتكررة: يتم رصد عدد الأعطال المتكررة في نفس الموقع خلال فترة زمنية محددة (مثلاً: كل ثلاثة أشهر).
النسبة المقبولة: أقل من ٥% ارتفاع هذه النسبة قد يُعد مؤشراً على ضعف جودة أعمال الصيانة أو الإهمال في معالجة السبب الجذري للمشكلة.

٤. رضا الجهة المستفيدة:
يتم تقييم مستوى رضا مسؤولي المراكز وموظفيها بشكل دوري من خلال استبيانات أو تقارير متابعة.
يُتوقع من الملزم تحقيق مستوى عالٍ من الرضا يشمل:
- حسن التواصل
- سرعة الإنجاز
- جودة الحلول المقدمة
توثق أي شكاوى رسمية من المراكز وتعالج فوراً من قبل الملزم.
٥. الالتزام بالتقارير الدورية وبرنامج الصيانة الوقائية:
يُقاس عبر انتظام تقديم التقارير الشهرية وتنفيذ البرنامج الوقائي في المواعيد المحددة.

ملاحظة:

تُدرج نتائج تقييم مؤشرات الأداء ضمن محاضر الاستلام الدورية. ويجوز فرض غرامات أو اقتطاع من مستحقات الملزم في حال عدم تحقيق الحد الأدنى المقبول لأي من المؤشرات المذكورة، وذلك وفقاً لأحكام دفتر الشروط والعقد الموقع بين الطرفين..

سادساً: أحكام عامة والتزام الملزم بقانون الشراء العام

يُعتبر هذا الملحق جزءاً لا يتجزأ من دفتر الشروط الخاص بالمناقصة، وتُعد أحكامه مكملة ومفسرة لشروط التعاقد. ويتوجب على الملزم الالتزام بكافة البنود الواردة فيه كما هي، وبما لا يتعارض مع أحكام قانون الشراء العام اللبناني النافذ (القانون رقم ٢٤٤ تاريخ ٢٠٢١/٧/١٩ وتعديلاته).
وفي حال وجود أي تعارض بين أحكام هذا الملحق وأحكام قانون الشراء العام أو الأنظمة المرعية الإجراء، تُعتمد أحكام قانون الشراء العام دون سواها.
كما يلتزم الملزم بالتقيد بجميع الشروط الإدارية والمالية الواردة في دفتر الشروط والأجزاء الملحقة به، وبما يضمن حسن تنفيذ العقد وفقاً للأصول.
ويتحمل الملزم مسؤولية التنسيق المستمر مع دائرة المباني والصيانة لمتابعة تنفيذ الأعمال بشكل فعال، ومعالجة أي عقبات أو صعوبات قد تطرأ خلال مدة الالتزام، مع التأكيد على واجب الحفاظ على سرية وحماية أي معلومات أو بيانات تتعلق بالمراكز والمرافق المشمولة بالخدمة.
أخيراً، تؤكد إدارة الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي أن الهدف من هذه الشروط هو ضمان تقديم أفضل مستوى من خدمات الصيانة للمرافق العامة، بما ينسجم مع مبادئ الشفافية، والفعالية، والكفاءة كما وردت في قانون الشراء العام. وعليه، يُفسر أي بند وارد في هذا الملحق بما يحقق المصلحة العامة وجودة التنفيذ، ويلزم الملزم بتحقيق ذلك طيلة فترة العقد.
(يُصار إلى التنسيق مع دائرة المباني والصيانة في جميع المسائل المشار إليها أعلاه، وكذلك في أي مواضيع طارئة أو مستجدة يتم تكليف الملزم بتنفيذها خلال فترة الالتزام)

الملحق رقم (٢)

تصريح / تعهد

للإشتراك في تلزيم (صيانة عامة لزوم بعض مكاتب ومراكز الصندوق)

أنا الموقع ادناه
الممثل بالتوقيع عن مؤسسة/شركة
المتخذ لي محل اقامة منطقة
حي شارع ملك
رقم الهاتف مكتب فاكس
اعترف بانني اطلعت على دفتر الشروط المتضمن التعهد، الشروط الادارية والفنية الخاصة للإشتراك في هذا
التلزيم التي تسلمت نسخة عنها.

واصرح انني وبعد الاطلاع على هذه المستندات التي لا يمكن باي حال الادعاء بتجاهلها وعلى تفاصيل الاعمال
المطلوبة، وانني اتعهد بقبول كافة الشروط المبينة فيها وبمدة صلاحية العرض المحددة بموجب المادة ٦ من
دفتر الشروط هذا وبالتقيد بها وتنفيذها كاملة دون أي نوع من انواع التحفظ او الاستدراك.

وانني تقدمت لهذا الإلتزام للإشتراك بمناقصة الصيانة العامة للمكاتب والمراكز التالية:

الرئيسي، السعيد، الأشرفية، بدارو، الدورة، برج حمود، بئر حسن، طريق المطار، الغبيري والشويفات.

كما اصرح بانني وضعت الاسعار وقبلت الاحكام المدرجة في دفتر الشروط هذا آخذاً بعين الاعتبار كل شروط
التلزيم ومصاعب تنفيذه في حال وجوده.

كما أتعهد برفع السرية المصرفية عن الحساب المصرفي الذي يودع فيه أو ينتقل إليه أي مبلغ من المال العام،
وذلك لمصلحة الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي في كل عقد من أي نوع كان، يتناول مالا عاماً.

التاريخ

ختم وتوقيع العارض

طوابع بقيمة
مليون ليرة لبنانية

الملحق رقم (٣)
تصريح النزاهة^٧

عنوان الصفقة:

الجهة المتعاقدة:

اسم العارض / المفوض بالتوقيع عن الشركة:

إسم الشركة:

نحن الموقعون أدناه نؤكد ما يلي:

١. ليس لنا، أو لموظفينا، أو شركائنا، أو وكلاتنا، أو المساهمين، أو المستشارين، أو أقاربهم، أي علاقات قد تؤدي إلى تضارب في المصالح بموضوع هذه الصفقة.
 ٢. سنقوم بإبلاغ هيئة الشراء العام والصندوق الوطني للضمان الإجتماعي في حال حصول أو اكتشاف تضارب في المصالح.
 ٣. لم ولن نقوم، ولا أي من موظفينا، أو شركائنا، أو وكلاتنا، أو المساهمين، أو المستشارين، أو أقاربهم، بممارسات احتيالية أو فاسدة، أو قسرية أو مُعرّقة في ما يخص عرضنا أو اقتراحنا.
 ٤. لم نقدم، ولا أي من شركائنا، أو وكلاتنا، أو المساهمين، أو المستشارين، أو أقاربهم، على دفع أي مبالغ للعاملين، أو الشركاء، أو للموظفين المشاركين بعملية الشراء بالنيابة عن الجهة المتعاقدة، أو لأي كان.
 ٥. في حال مخالفتنا لهذا التصريح والتعهد، لن نكون مؤهلين للمشاركة في أي صفقة عمومية أيّاً كان موضوعها ونقبل سلفاً بأي تدبير إقصاء يُؤخذ بحققنا ونتعهد بملء إرادتنا بعدم المنازعة بشأنه.
- إن أي معلومات كاذبة تُعرضنا للملاحقة القضائية من قبل المراجع المختصة.

التاريخ:

ختم وتوقيع العارض

^٧ - يُرفق هذا التصريح بالعرض

الملحق رقم (٤)
كتاب ضمان العرض/ضمان حسن التنفيذ

مصرف
لجانِب (اسم الجهة الشارية)

الموضوع : كتاب ضمان العرض لصالحكم بقيمة / / فقط، بناء للأمر السيد
وذلك للإشتراك في (عنوان الصفقة)

ان مصرف مركزه، الممثل بالسيد
الموقع عنه أدناه وذلك بصفته، وبناء للأمر السيد (او السادة
..... أو الشركة)،

يتعهد بصورة شخصية غير قابلة للنقض او للرجوع عنها بأن يدفع نقداً وفوراً دون أي قيد او شرط أي مبلغ
تطالبونه به حتى حدود (تحديد القيمة والعملة بالارقام والاحرف) نقداً وذلك عند اول طلب منكم بموجب كتاب
صادر وموقع منكم دون أي موجب لبيان اسباب هذه المطالبة.

وعليه يقر مصرفنا صراحة بأن كتاب الضمان هذا قائم بذاته ومستقل كلياً عن أي ارتباط او عقد بينكم وبين
الأمر السيد (او السادة او الشركة) وبانه لا يحق
لمصرفنا في أي حال من الاحوال ولا في أي وقت كان الامتناع او تأجيل تأدية أي مبلغ قد تطالبوننا به بالاستناد
الى كتاب الضمان هذا . كما يتنازل مصرفنا مسبقاً عن أي حق في المناقشة او في الاعتراض على طلب الدفع
الذي يصدر عنكم او عن أي مسؤول لديكم ، او حتى ان يقبل أي اعتراض قد يصدر عن السيد
..... (او السادة او الشركة) او عن غيره (او غيرهم
او غيرها) بشأن دفع المبلغ اليكم بناء لطلبكم.

يبقى كتاب الضمان هذا معمولاً به لغاية وبنهاية هذه المهلة يتجدد مفعوله تلقائياً الى ان تعيدوه
الينا او الى ان تبلغونا اعفاءنا منه.

ان كل قيمة تدفع من مصرفنا بالاستناد الى كتاب الضمان هذا بناء لطلبكم، يخفض المبلغ الاقصى المحدد فيه
بذات المقدار.

يخضع كتاب الضمان هذا للقوانين اللبنانية ولصلاحيات المحاكم المختصة في لبنان.

وتنفيذاً منا لهذا الموجب نتخذ لنا محل اقامة في مركز مؤسستنا في

المكان :
الصفة :
الاسم :
التوقيع :

الملحق رقم (٥)

جدول الأسعار

للإشتراك في تلزيم تقديم خدمات صيانة عامة لزوم بعض مكاتب ومراكز الصندوق المذكورة في دفتر الشروط

الخدمة	التكلفة الشهرية بالارقام	التكلفة الشهرية بالحروف	التكلفة السنوية بالارقام	التكلفة السنوية بالحروف
كهرباء				
هاتف				
تكييف				
منجور				
سنكرية وصحية				
طرش ودهان				
المجموع				

الملحق رقم (٦)

تصريح بمعاينة مواقع العمل نافى للجهالة

للإشتراك ب (مناقصة عمومية لتلزم تقديم خدمات صيانة عامة للمكاتب والمراكز المذكورة في دفتر الشروط لزوم الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي)

أنا الموقع أدناه.....

بصفتي.....(١)

ومفوضاً بالتوقيع من قبل.....(٢)

أصرح باسم.....(٣)

بأنني قد عاينت مواقع العمل الخاصة بالتلزم المذكور أعلاه ولن أذرع فيما بعد بالجهل أو بأي عذر آخر متعلق بحالة المواقع المذكورة.

إن المعلومات التي تقدمها سلطة التعاقد (سواء في دفتر الشروط هذا أو في غيره) هي لإرشاد العارضين المحتملين في تحضير عروضهم. على كل عارض بذل جهده الخاص للتحقق من المخاطر التجارية المرتبطة بإدارة واستثمار () ولا تتحمل سلطة التعاقد أية مسؤولية عن أية معلومات غير صحيحة قد يحصل عليها أي عارض.

إن أية مصاريف أو تكاليف تكبدها أي عارض من أجل معاينة مواقع العمل وتقديم عرضه هي على مسؤوليته الكاملة وليس على سلطة التعاقد أي مسؤولية من أي نوع كانت مرتبطة بذلك.

توقيع وختم العارض:

التاريخ:

يفيد (الصندوق الوطني للضمان الإجتماعي) بأن العارض الموقع أعلاه قد عاين مواقع العمل المحددة في دفتر الشروط الخاص بالصفقة برفقة مندوب من قبل الإدارة.

توقيع وختم سلطة التعاقد

التاريخ:

إيضاح:

- (١) صفة الموقع بالنسبة للعارض (صاحب المؤسسة أو الشركة أو مديرها أو حامل وكالة، إلخ ...)
- (٢) على الموقع أن يكون مفوضاً رسمياً بالتوقيع عن المؤسسة أو الشركة صاحبة العرض كما هو محدد في الإذاعة التجارية أو يضم صورة مصدقة حسب الأصول عن المستند الذي يخوله حق التوقيع.
- (٣) اسم الشخص المعنوي للعارض (شركة/مؤسسة)