





ریاست جمهوری  
سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور  
رئیس سازمان

شماره :  
تاریخ :  
پست :

- ۶-۲- ادارات شهرستان‌ها، مدارس آموزش و پرورش، شعب بانک‌ها و تمام ساختمان‌های اداری زیر ۶۰۰ متر مربع زیربنا، از نظر قیمت از شمول این بخشنامه مستثنا هستند.
- ۷- برای ساختمان‌های بلند مرتبه (بالتر از ۹ طبقه) که دارای تجهیزات و شرایط ویژه هستند و همچنین، در صورت فرسودگی تأسیسات و تجهیزات ساختمان‌ها با موافقت سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور یا استان - حسب مورد - سقف قیمت مناقصه تا ۲۰٪ قابل افزایش است.
- ۸- شرکت پیمانکار موظف است برای انجام خدمات تعمیر و نگهداری آسانسور، از شرکت تخصصی صاحب صلاحیت در این زمینه استفاده کند.
- ۹- در تمام موارد مذکور، رعایت ضوابط و ویژگی‌های سیستم تعمیر و نگهداری تأسیسات، تجهیزات و ماشین‌آلات مورد اشاره در بخشنامه شماره ۱۹۰۳/۱۶۲۶۴۵ مورخ ۱۳۸۳/۹/۷ الزامی است.

فرهاد رهبر  
معاون رئیس جمهور و رئیس سازمان

۱۷۴۹۲۳







ریاست جمهوری

سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور

پس سازمان

شماره :  
تاریخ :  
پست :

- پیمانکار ملزم به ارائه برنامه نگهداری پیشگیرانه است و باید به طور ادواری کارایی برنامه را ارزیابی و در صورت نیاز، تغییرات لازم را در آن اعمال نماید.
- برای تمام دستگاه‌های مکانیکی و الکتریکی باید چک لیست تهیه کرده و در آن تمام موارد بازرسی و فاصله زمانی هر یک از آنها ثبت شود. در تهیه چک لیست، استفاده از دستورالعمل‌های بهره‌بردار، نگهداری و تعمیر هر دستگاه که توسط کارخانه سازنده تهیه می‌شود، الزامی است.
- گروه نگهداری و تعمیرات واحد تأسیسات هر دستگاه باید از فرم‌های مخصوص گزارش برای چک کردن کارهای انجام شده استفاده کنند و هر نوع تعمیرات انجام شده و نیز تعمیراتی که باید انجام شود در فرم‌های گزارش وارد کنند.
- پیمانکاران موظف هستند برنامه کامل برای آموزش پرسنل بهره‌بردار و نحوه نگهداری و تعمیرات مورد نظر تهیه کنند؛ تا آنان با سیکل کار و خصوصیات بهره‌برداري دستگاه‌هایی که مسؤولیت آن را بر عهده دارند به خوبی آشنا شوند. آنان باید علاوه بر شناخت مکانیکی دستگاه‌ها، با فلسفه پیشگیری آشنا شده و آموزش‌های لازم را ببینند.
- پیمانکاران باید دارای کارکنان متخصص برای انجام امور مختلف تأسیسات ساختمان باشند؛ در غیر این صورت، موظف به تأمین نیروی انسانی متخصص برای انجام امور یاد شده هستند.
- تهیه و تأمین تمام ابزار و وسایل مورد نیاز برای انجام امور، بر عهده پیمانکار است و کارفرما هیچگونه تعهدی در خصوص تأمین وسایل و ابزار کار ندارد.
- هرگونه تعمیرات مربوط به تأسیسات ساختمان‌ها باید برحسب نیاز و بر اساس برنامه زمان‌بندی مدون و منظم که به پیمانکار ابلاغ می‌شود، انجام شود. نظارت بر آنها بر عهده ناظر دستگاه کارفرما است.
- تمام خدمات نگهداری و سرویس باید بر اساس دستورالعمل‌ها، کتاب‌های راهنما و روش‌های آنها انجام شود و منطبق با استانداردهای ملی نگهداری تأسیسات و تجهیزات در رابطه با بازرسی‌ها باشد.
- پیمانکار مکلف است گزارش مکتوبی را - حداکثر طی مدت ۲ روز - پس از هر بازرسی تهیه و به واحد ذی‌ربط ارائه کند. این اطلاعات، شامل: نام دستگاه، لوازم یا تجهیزات مورد نظر، مکان



ریاست جمهوری

سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور

رئیس سازمان

شماره :  
تاریخ :  
پیوست :

- استقرار آن، فعالیت‌های پیشگیرانه و فعالیت‌های تعمیراتی انجام شده، تاریخ بازرسی، نام بازرس، وضعیت کلی دستگاه است.
- در صورتی که تعمیرات مورد نیاز جزء وظایف جاری نگهداری پیمانکار نباشد، لازم است مراتب را به صورت کتبی به آگاهی مدیریت تدارکات و پشتیبانی برای اقدام لازم برساند.
  - مسئول خدمات و پشتیبانی دستگاه اجرایی یا نماینده رسمی آن موظف است پیمانکار را از تعمیرات مورد نیاز آگاه کند و پیمانکار نیز مکلف است پس از حضور در محل، مشکل به وجود آمده را بررسی و گزارشی از مدت زمان مورد نیاز برای تعمیرات و نیز هزینه تعمیرات را که در قرارداد پیش‌بینی نشده است، به مسئول خدمات و پشتیبانی دستگاه ارائه کند.
  - پیمانکار موظف است بلافاصله پس از اعلام خرابی از سوی دفتر تدارکات و پشتیبانی، کار تعمیرات را آغاز کند.
  - همه تعمیرات باید بر اساس تعمیرات استاندارد و متداول و با استفاده از ابزار و قطعات مشخص شده توسط کارخانه سازنده و یا اقلام مورد نیاز با کیفیت یکسان یا بالاتر انجام شود.
  - پیمانکار موظف است گزارش مکتوبی را - حداکثر ظرف مدت ۲ روز کاری پس از انجام تعمیرات تهیه و ارائه کرده و در آن تاریخ و زمان اعلام خرابی، محل استقرار، تعمیرات انجام شده و نام تعمیرکار را قید کند.
  - پیمانکار به هیچ عنوان حق واگذاری کار به غیر را ندارد و در صورت نیاز می‌تواند - با رعایت شرایط و ضوابط قرارداد - از خدمات افراد متخصص استفاده کند.
  - در صورت بروز هرگونه خسارت که ناشی از قصور و سهل‌انگاری عوامل پیمانکار در حفظ و نگهداری تأسیسات مورد اشاره باشد، کارفرما می‌تواند راساً نسبت به جبران خسارت از محل سپرده‌های حسن انجام کار و سایر تضمین‌های پیمانکار، اقدام کند.
  - در صورتی که قسمتی از امور مربوط به تأسیسات، با کیفیت مطلوب انجام نشود و پیمانکار به هر دلیل نتواند در مهلت مقرر نسبت به رفع نقص یا نواقص موجود اقدام کند، کارفرما می‌تواند ضمن ارجاع کار به غیر، هزینه‌های اجرای آن را محاسبه و از پرداخت‌های به پیمانکار کسر کند.



ریاست جمهوری

سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور

رئیس سازمان

شماره : .....  
تاریخ : .....  
پوست : .....

- پیمانکار مکلف است تمام اقداماتی را که برای بهره‌برداری بهتر از تأسیسات، تجهیزات، کارایی و افزایش ایمنی و طول عمر آنها مورد نیاز است، به طور کتبی به کارفرما اعلام کند.
- پیمانکار موظف است انجام سرویس‌ها و عملیات دوره‌ای مورد نیاز برای نگهداری بهینه دستگاه‌ها را بلافاصله به کارفرما گزارش کرده و لیست اقلام مورد نیاز را حداقل ۲ ماه قبل - کتباً درخواست کند.
- برای حفظ، نگهداری و امنیت تأسیسات ساختمان‌های اداری، استفاده از کشیک به طور شبانه‌روزی، ایام تعطیل و ساعات غیر اداری الزامی است.

#### تذکره:

- سقف قیمت مناقصه در صورت فرسودگی تأسیسات ساختمان‌های اداری و پراکندگی آنها و با موافقت سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور یا استان - حسب مورد تا ۲۰٪ قابل افزایش است.
- در تمام موارد فوق رعایت استاندارد نگهداری دستگاه‌های تأسیساتی، مقررات ملی ساختمان، دستورالعمل کارخانه سازنده لوازم و تجهیزات مورد نظر و سایر قوانین و مقررات مربوط الزامی است.<sup>۱</sup>
- در تعمیر تأسیسات برقی و مکانیکی مورد اشاره در بخشنامه رعایت فهرست بهای واحد پایه رشته تأسیسات برقی و مکانیکی که هر سال برای برآورد هزینه‌های کاری توسط سازمان به دستگاه‌های اجرایی، مشاوران و پیمانکاران ابلاغ می‌شود، الزامی است.

<sup>۱</sup>- در طرح مطالب فنی موضوع، از نظرها و مستندات سازمان نظام مهندسی استان تهران استفاده شده است.



ریاست جمهوری  
سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور  
پس سازمان

شماره : .....  
تاریخ : .....  
پیوست : .....

پیوست شماره ۲

**الزامات:**

- پیمانکار باید تمام تجهیزات مربوط به آسانسورها را بازرسی، آزمایش، تعمیر و نگهداری نماید تا از عملکرد مطمئن و ایمن آنها اطمینان حاصل شود.
- اقدامات مربوط به نگهداری پیشگیرانه باید بر اساس زمانبندی منظم انجام شود.
- تعمیر آسانسورها باید حسب نیاز انجام شود.
- تمام خدمات نگهداری باید بر اساس دستورالعمل‌ها، کتاب‌های راهنما و ویژگی‌های IAW مربوط به تولیدکنندگان آسانسور انجام شود و منطبق با استانداردهای ملی نگهداری آسانسور در رابطه با بازرسی‌ها باشد.
- پیمانکار باید بر اساس الزامات ASME / ANSI و الزامات ملی یا محلی در رابطه با امنیت و کاربری آسانسورها عمل کند.
- خدمات متداول تعمیر و نگهداری آسانسور، شامل موارد ذیل است؛ ولی محدود به این موارد نیست:
  - تنظیم، روغن کاری، تعمیر، تعویض قطعات، بازرسی و امتحان آسانسورها و نیز تمام قطعات و تجهیزات مکانیکی مربوط، سیستم‌های ارتباطی و تجهیزات امنیتی.
  - بازرسی و نگهداری سیستم مخزن سرریز روغن هیدرولیک، شامل برطرف کردن روغن اضافی به اندازه لازم
  - تعمیر و تعویض قطعات برقی، مکانیکی و هیدرولیکی، حسب لزوم و با استفاده از قطعات استاندارد پیشنهادی کارخانه تولید کننده. چنانچه قطعات پیشنهادی در دسترس نباشد، قطعات تعویضی باید مشابه یا مطلوب‌تر از قطعه استاندارد باشد.
  - تداوم خدمات تعمیر و نگهداری بر اساس روش‌ها و رویه‌های الزامی، توسط کارخانه تولیدکننده
  - تعمیر on-call حسب لزوم



ریاست جمهوری

سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور

رئیس سازمان

توجه:

- آسانسورهای تازه نصب شده دارای گارانتی‌های ۱۰ ساله هستند که در صورت هرگونه خرابی، تعمیرکاران دارای گواهینامه رسمی از سوی شرکت مربوطه، اعزام می‌شوند و بازرسی‌های دوره‌ای و برنامه‌های نگهداری محصول نیز انجام می‌شود.  
قراردادهای مربوط به خدمات آسانسور، از یک سال تا ۵ سال منعقد می‌شود.

#### استانداردها:

خدمات تعمیر و نگهداری آسانسور در بخش خصوصی از استانداردها و مقررات ذیل - حسب مورد و امکان - انجام می‌شود:

- ANSI / ASME A17 - استاندارد امنیت برای آسانسور، پله برقی، راهرو برقی
- استانداردها و معیارهای ساختمان و تجهیزات ساختمانی، مانند:
- ASME-QEI-1-1993 مربوط به صلاحیت شغلی بازرسان آسانسورها
- ISO 4101 : 1983 استاندارد کابل‌ها و سیم‌های بالابر فولادی
- استانداردهای ایمنی، مانند:
- استانداردهای OSHA مربوط به آسانسور و پله برقی
- استانداردهای ملی یا محلی برای تجهیزات ساختمانی

این خدمت هنگامی قابل قبول است که آسانسورها همواره در حال حرکت باشند و تمام بازرسی‌ها را گذرانده باشند. بسیاری از آرایه کنندگان این خدمت، اثربخشی کار خود را بر اساس تعداد تماس‌های مربوط به خرابی در هر دوره نگهداری ارزیابی می‌کنند. رضایت‌مندی مشتری هنگامی حاصل می‌شود که آسانسورها همواره در حرکت باشند و در صورت تماس، برای تعمیر به سرعت رسیدگی شود.

#### اقدامات (وظایف):

- شامل: تمیز کردن، روغن کاری، تنظیم، تعمیر، تعویض و امتحان تمام یا بخشی از قطعات حسب نیاز.