

**PLEC DE CONDICIONS TÈCNIQUES DEL CONTRACTE DEL SERVEI DE
MANTENIMENT INTEGRAL D'INSTAL·LACIONS I ELEMENTS
CONSTRUCTIUS I REPARACIÓ D'EQUIPAMENTS DEL CONSORCI
D'EDUCACIÓ DE BARCELONA**

ÍNDEX

Continguts

1.	Objecte	7
2.	Abast	7
2.1.	Edificis inclosos en l'abast	7
2.2.	Instal·lacions i sistemes inclosos en l'abast	8
2.2.1.	Climatització	9
2.2.2.	Electricitat	9
2.2.3.	Gasos Combustibles	10
2.2.4.	Fontaneria i Sanejament	10
2.2.5.	Sistemes de telefonia i interfonia, instal·lació de veu i dades, instal·lació audiovisual....	10
2.2.6.	Instal·lacions solars	11
2.2.7.	Parallamps i sistemes de protecció contra sobretensions.....	11
2.2.8.	Legionel·la	11
2.2.9.	Aparells elevadors.....	12
2.2.10.	Elements de seguretat	12
2.2.11.	Obra civil	12
2.2.12.	Patis, pistes i elements exteriors (veure Annex 4).....	12
2.2.13.	Ombratges (veure Annex 5)	13
2.2.14.	Cuines (veure Annex 11)	13
2.2.15.	Bugaderies.....	13
2.2.16.	Tallers de Formació i altres	13
2.2.17.	Altres instal·lacions	13
2.3.	Àmbit d'intervenció en els edificis	13
3.	Fases del projecte	14
3.1.	Fase inicial del servei.....	14
3.2.	Fase de prestació del servei	14
3.3.	Fase de tancament del servei	15
4.	Descripció de les prestacions principals	15
4.1.	Manteniment conductiu (bàsic i de proximitat)	15
4.2.	Manteniment preventiu i normatiu	16
4.3.	Manteniment correctiu.....	18

4.3.1.	Incidències ordinàries	19
4.3.2.	Incidències prioritàries.....	19
4.3.3.	Incidències urgents	19
4.3.4.	Temps de resposta i resolució.....	19
4.3.5.	Franquícia.....	20
4.3.6.	Anticipació a les avaries	21
4.4.	Manteniment d'emergències.....	21
4.5.	Manteniment modificatiu	21
4.6.	Manteniment substitutiu	22
4.7.	Gran Manteniment Preventiu	23
4.8.	Garantia de subministrament d'equips crítics	23
4.9.	Eficiència energètica i minimització de consum d'aigua.....	23
4.10.	Actualització d'inventari	24
5.	Facturació dels treballs	24
5.1.	Facturació fixa (tarifa plana)	24
5.2.	Facturació variable	25
5.3.	Esquema resum facturació.....	26
6.	Altres obligacions del contracte.....	27
6.1.	Gestió de garanties	27
6.2.	Gestió mediambiental.....	27
6.3.	Tractament i gestió de residus	27
6.4.	Altres obligacions	28
7.	Condicions particulars d'execució.....	29
7.1.	Classificacions.....	29
7.2.	Normativa de referència	29
7.3.	Normes de seguretat	29
7.3.1.	Persones.....	29
7.3.2.	Materials	30
7.4.	Procediment en cas de sinistre	30
7.5.	Subcontractació	30
7.6.	Horaris del servei	30
7.7.	Vestuari i codi de conducta.....	31
7.7.1.	Vestuari	31

7.7.2.	Codi ètic i normes de comportament	31
7.8.	Subministrament de materials i reparacions.....	31
7.8.1.	Garanties de les noves instal·lacions	32
7.8.2.	Garanties sobre els materials.....	32
7.9.	Recepció i lliurament d'instal·lacions, equips i materials	32
7.9.1.	Recepció d'instal·lacions, equips i materials.....	32
7.9.2.	Lliurament d'instal·lacions, equips i materials.....	32
7.10.	Modificació de les instal·lacions	33
7.11.	Revisions mèdiques.....	33
7.12.	Seguretat social.....	33
7.13.	Prevenció de riscos laborals.....	34
7.14.	Aspectes socials.....	36
8.	Valoració dels pressupostos previs d'ordres de treball: modificatius, substitutius, i correctius i emergències que superin la franquícia, i gran manteniment preventiu.....	36
8.1.	Preu d'execució material (PEM).....	36
8.1.1.	Valoració de la mà d'obra	37
8.1.2.	Valoració dels materials.....	37
8.1.3.	Valoració dels mitjans	37
8.2.	Preu total repercutible.....	38
9.	Organització del treball	38
9.1.	Organigrama del servei	38
9.2.	Equip humà	39
9.2.1.	Delegat del servei.....	39
9.2.2.	Cap tècnic dels serveis	40
9.2.3.	Coordinadors de manteniment (obra civil i instal·lacions)	40
9.2.4.	Coordinador d'eficiència energètica.....	41
9.2.5.	Coordinador de seguretat i salut	41
9.2.6.	Coordinador de Gran Manteniment Preventiu.....	41
9.2.7.	Operaris de manteniment.....	41
9.2.8.	Oficina tècnica de suport	42
9.3.	Recursos materials	42
9.4.	Planificació del servei.....	43
10.	Sistemes d'informació.....	43

10.1.	Sistema GMAO (control de totes les OT)	43
10.2.	Sistema de control de presència	43
10.3.	Sistema de control de calderes	44
10.4.	Building Information Modeling (BIM)	44
10.5.	Eines i plataformes per compartir documentació i informació actualitzades	44
10.6.	Sistema de control d'instal·lacions tèrmiques, ventilació i electricitat	44
11.	Sistemàtica de Reporting	44
11.1.	Informes periòdics	44
11.1.1.	Informació en el sistema de gestió del Consorci	44
11.1.2.	Informe semestral	45
11.1.3.	Certificats anuals de manteniment de les instal·lacions	45
11.1.4.	Inspeccions d'Entitats col·laboradores de l'Administració	45
12.	Acords de Nivell de Servei	46
12.1.	Acords de Nivell de servei mensuals	46
12.2.	Acords de Nivell de servei trimestrals	54
12.3.	Acords de Nivell de servei puntuals en períodes concrets	56
13.	Penalitzacions per incompliment	56
14.	Control del nivell de compliment i qualitat del servei	57
15.	Adhesió de les llars d'infants al contracte	58

Annexos:

- Annex 1.- Relació de centres per a cada zona
- Annex 2.- Inventari d'instal·lacions i sistemes dels centres de cada zona
- Annex 3.- Plans de manteniment
- Annex 4.- Patis, pistes i elements exteriors.
- Annex 5.- Ombratges, carpes i tendals.
- Annex 6.- Flux i Circuit d'una OT
- Annex 7.- Relació de Normativa
- Annex 8.- Codi ètic i normes de comportament del personal de manteniment
- Annex 9.- Model de pressupost previ del CONSORCI
- Annex 10.- Relació de centres amb sistema de control Mòdul 4 per a calefacció
- Annex 11.- Cuines
- Annex 12.- Hores mínimes per centre establertes segons Plec per cada intervenció de Manteniment conductiu.
- Annex 13.- Model de oferta d'hores mínimes centre per cada intervenció de Manteniment conductiu.
- Annex 14.- Detall del perfil i qualificació dels professionals que l'empresa es compromet a destinar per l'execució dels treballs inclosos en el contracte.
- Annex 15.- Model de l'oferta d'un Pla de millores a dos anys relacionades amb l'objecte del contracte
- Annex 16.- Actes qualitat (manteniment normatiu i preventiu i manteniment conductiu)
- Annex 17.- Format inventari actualitzat
- Annex 18.- Aparells elevadors
- Annex 19.- Informe zero

1. Objecte

El present Plec de Condicions Tècniques Particulars té per objecte definir les condicions tècniques que regiran el contracte de servei de manteniment integral d'instal·lacions i elements constructius dels centres del CONSORCI D'EDUCACIÓ DE BARCELONA (en endavant EL CONSORCI). Aquestes condicions s'estableixen amb l'objectiu de garantir la conservació idònia dels edificis i el bon funcionament de totes llurs instal·lacions i sistemes, que es relacionen en el punt 2.2 d'aquest document, per tal d'aconseguir un nivell òptim de seguretat, disponibilitat i confort.

Els principals objectius perseguits per aquest PCT per al servei són:

- Mantenir un bon estat de funcionament i conservació dels edificis i les seves instal·lacions i sistemes, garantint la seguretat de totes les persones que ocupen els edificis.
- Garantir la disponibilitat dels espais, equips i sistemes per assegurar la bona explotació de les dependències i el perfecte desenvolupament de les activitats que s'hi duen a terme.
- Garantir el mínim temps de resposta i resolució davant possibles avaries i urgències sorgides durant el funcionament dels centres.
- Optimitzar la conducció i la gestió energètica dels edificis.
- Actualitzar i mantenir l'inventari d'instal·lacions i elements constructius existents.
- Desenvolupar un adequat manteniment conductiu, correctiu i preventiu de les instal·lacions i dels edificis.
- Assegurar la bona gestió documental del servei de manteniment i l'actualització de la documentació tècnica de les instal·lacions.
- Potenciar l'ús eficient de l'aplicació GMAO del CONSORCI.

Per a la gestió dels edificis, el CONSORCI podrà designar un equip de Facility Management (ASSESSORIA TÈCNICA) que tindrà, entre altres, les següents funcions:

- Contribuir amb el CONSORCI a l'assoliment del correcte funcionament de les instal·lacions dels centres en les millors condicions de disponibilitat, eficiència i cost, garantint sempre la seguretat dels ocupants.
- Fer d'interlocutor, des del punt de vista tècnic, entre el CONSORCI i l'ADJUDICATÀRIA.
- Supervisar i controlar de manera integral el servei que proporcioni l'ADJUDICATÀRIA.

2. Abast

2.1. Edificis inclosos en l'abast

Els serveis que es descriuen en aquest plec de Condicions Tècniques Particulars s'han de realitzar als edificis que consten a l'Annex 1 segons la següent agrupació per lots:

LOT 1 - ZONA A:

- Districte de Ciutat Vella (01)
- Districte de l'Eixample (02)
- Districte de Sants-Montjuïc (03)
- Districte de Les Corts (04)

LOT 2 - ZONA B:

- Districte de Sarrià-Sant Gervasi (05)
- Districte de Gràcia (06)
- Districte de Horta-Guinardó (07)
- Districte de Nou Barris (08)

LOT 3 - ZONA C:

- Districte de Sant Andreu (09)
- Districte de Sant Martí (10)

Cada empresa o grups d'empreses podrà presentar una oferta individualitzada i separada per cadascun dels Lots/Zona (amb els tres sobres: 1, 2 i 3). No obstant, cada empresa o grups d'empreses només podrà ser adjudicatària d'un dels tres Lots/Zona.

Les tipologies dels edificis són les següents: llars d'infants, escoles d'educació infantil i primària, instituts d'educació secundària, instituts-escola, escoles artístiques, centres d'educació especial, centres d'ensenyaments artístics, centres de formació d'adults, oficines de matriculació escolar, serveis educatius, i centres de serveis generals.

No obstant, la relació de centres dins de cada lot no té caràcter fix, i estarà sotmesa a modificacions que consideri el Consorci d'Educació de Barcelona, tant en quantitat com en tipologia. També, s'inclourà el nous centres que es vagin construint cada any.

El CONSORCI es reserva el dret de variar aquesta relació d'edificis reduint-la o augmentant-la fins en un 10% del nombre d'edificis sense modificació del contracte.

2.2. Instal·lacions i sistemes inclosos en l'abast

L'inventari de les instal·lacions i elements constructius objecte del servei de manteniment integral són orientatives (no son exhaustives, i poden haver variacions). Les dades actuals de l'inventari d'instal·lacions i elements constructius s'adjunta a l'Annex 2.

L'inventari d'instal·lacions i elements constructius a mantenir pot ésser objecte de canvis, addicions o supressions com a conseqüència de l'aparició o supressió de centres educatius, modificacions, etc. en funció de les necessitats organitzatives del CONSORCI. En cas d'ampliacions de l'inventari al llarg del contracte (ampliació del número d'equips, instal·lacions i elements constructius existents als edificis a l'inici del contracte) també estaran inclosos dins el preu de licitació inicial d'aquest contracte (essent obligatori efectuar també les tasques de manteniment previstes d'aquests equips addicionals) sense cap cost addicional pel CONSORCI.

L'Adjudicatària assumirà, en tot allò que correspon als treballs objecte d'aquest contracte, la funció d'empresa mantenidora legal davant de qualsevol organisme oficial.

A tall d'exemple, i de forma general (no específica ni exhaustiva), les instal·lacions per cada edifici incloses en l'abast del contracte són les que es relacionen a continuació.

2.2.1. Climatització

Equips de climatització

- Refredadores d'aigua
- Aerotermia
- Bombes de Calor
- Calderes
- Vasos d'expansió
- Bombes de circulació
- Vàlvules (de tall, motoritzades, i d'equilibrat)
- Climatitzadors
- Recuperadors de calor
- Purgadors
- Elements terminals (radiadors, condensadors, evaporadors, etc.)
- Conductes i canonades de transport i distribució de fluids
- Termòstats
- Sistemes de regulació i control
- Elements instal·lacions mòdul 4 (relés, sondes, etc.)

Ventilació i renovació d'aire

- Sistemes i ventiladors de ventilació/renovació
- Ventilació/extracció de lavabos
- Conductes de distribució de l'aire de ventilació/renovació
- Elements Terminals
- Comportes tallafocs (part mecànica)
- Exutoris i finestres de pressurització (part mecànica)
- Sobrepressions escales

2.2.2. Electricitat

- Quadres elèctrics i subquadres elèctrics
- Interruptors
- Endolls, polsadors, plaques
- Conductors
- Línies elèctriques, caixes derivació, canaletes i safates, tubs corrugats i rígids.
- Grup electrogen
- Comptadors elèctrics
- Transformadors
- Bateria de condensadors
- Equips SAI

- Xarxa de terra
- Llums i instal·lació d'enllumenat interior
- Llums i instal·lació d'enllumenat exterior
- Llums i instal·lació d'enllumenat emergència

2.2.3. Gasos Combustibles

- Comptadors
- Instal·lació, vàlvules, canonades, etc.
- Grup de pressió gas-oil
- Xemeneies
- Dipòsits
- Elements terminals
- Compresors
- Sistemes de regulació i control
- Elements de seguretat

2.2.4. Fontaneria i Sanejament

Xarxes d'AFS i d'ACS

- Escomesa
- Comptadors aigua
- Grup de Pressió d'Aigua Sanitària i bombes
- Xarxa de canonades d'aigua sanitària i protecció contra incendis
- Dipòsits d'acumulació (aigua freda, ACS i acumuladors)
- Aïllaments
- Elements de filtratge
- Sistemes de tractament d'aigua
- Punts terminals (incloses fonts)

Sanejament

- Fosa sèptica i bombes.
- Xarxa de sanejament
- Baixants, arquetes, embornals i claveguerons
- Caixes sifòniques
- Sistema de tractament d'aigües grises.
- Grup de pressió sanejament sota rasant.
- Separador de greixos.
- Inodors i urinaris, i accionadors
- Lavabos i accionadors
- Plats de dutxes, carxofes
- Abocadors i aigüeres

2.2.5. Sistemes de telefonia i interfonia, instal·lació de veu i dades, instal·lació audiovisual

- Xarxa física de veu i dades

- Amplificadors de megafonia i micròfons
- Altaveus i moduladors de so
- Sistemes comunitaris de televisió i parabòliques
- Sistema de Gestió Centralitzada d'Instal·lacions
- Sistema de control de consums
- Centraletes de telefonia
- Sistemes d'interfonia, inclosos comandaments a distància, sistemes d'obertura automàtics de portes, etc.
- Sales de rack, rack i equips informàtics

2.2.6. Instal·lacions solars

Tèrmiques

- Canonades i aïllaments
- Captadors
- Bescanviadors, vasos d'expansió, i vàlvules
- Sistema de control i seguretat (dissipadors, sensors, etc.)
- Estructura de suport i fixació

Fotovoltaïques

- Comptadors d'energia elèctrica
- Mòduls fotovoltaïcs
- Onduladors o inversors
- Proteccions de seguretat i elements auxiliars
- Estructura de suport i fixació

2.2.7. Parallamps i sistemes de protecció contra sobretensions

- Parallamps
- Sistemes de protecció de sobretensions

2.2.8. Legionel·la

- Producció aigua calenta sanitària
- Xarxa AFS
- Torres de refrigeració
- Elements terminals
- Dipòsits
- Reg
- Fonts (de beure i manipulació, multifunció, joc d'anelles, nebulitzadors, columnes amb aspersors,...)
- Xarxa d'aigua contra incendis

Les operacions de manteniment relacionades amb la prevenció de la legionel·losis comprenen actuacions sobre diferents instal·lacions i sistemes però es tracta de manera agrupada per a un millor control.

L'ADJUDICATÀRIA haurà d'incorporar obligatòriament al seu pla de manteniment preventiu aquelles operacions orientades a evitar l'aparició de legionel·la en les instal·lacions d'aigua sanitària. Així mateix, L'ADJUDICATÀRIA, haurà d'incorporar també al seu pla de manteniment preventiu totes aquelles operacions

de manteniment a realitzar que es derivin de l'anàlisi dels punts crítics. Dins de la Tarifa Plana estaran incloses totes les anàlitzes necessàries fins obtenir resultats negatius i totes les mesures necessàries a prendre abans i després de rebre un resultat positiu de legionel·losis, incloent els xocs químics i tèrmics.

El CONSORCI es reserva el dret de realitzar les anàlisis que es descriuen en el punt 2.2.8 i a l'Annex 3 Plans de Manteniment del present plec de condicions tècniques per verificar la correcta execució d'aquestes operacions.

Quan es produeixi, el personal destinat a un immoble haurà de tenir el certificat de formació derivat de l'aplicació del Reial decret 865/2003 i el Decret de la Generalitat de Catalunya 352/2004 DOGC 4185.

2.2.9. Aparells elevadors

- Ascensors
- Salva escales
- Plataformes elevadores

Les operacions de manteniment dels aparells elevadors incloses en aquest contracte es detallen en l'Annex 18.

2.2.10. Elements de seguretat

- Línies de vida
- Passarel·les
- Escales d'accés a les instal·lacions
- Escales d'emergència
- Baranes
- Punts d'ancoratge

2.2.11. Obra civil

- Cobertes i terrasses.
- Claraboies, lluernaris, etc.
- Façanes i acabats exteriors
- Estructura
- Infraestructura
- Tancaments, reixes, divisòries, baranes
- Finestres, vidres, persianes,
- Revestiments interiors i pintura
- Fusteria i serralleria
- Sales tècniques
- Patis d'instal·lacions
- Portes RF (part mecànica)
- Portes automàtiques
- Senyalització

2.2.12. Patis, pistes i elements exteriors (veure Annex 4)

- Patis, pistes i sorral·ls
- Jocs infantils

- Equipaments esportius (porteries, cistelles,...)
- Instal·lacions de rec automàtic.
- Passos exteriors, murs, escales i baranes
- Instal·lacions refugis climàtics: fusteria, reg, ...

2.2.13. Ombratges (veure Annex 5)

- Tendals i carpes (transport a magatzem designat pel Consorci, muntatge, desmuntatge i manteniment).
- Malles d'ocultació (transport a magatzem designat pel Consorci, muntatge, desmuntatge i manteniment).
- Veles autoportants (transport a magatzem designat pel Consorci, muntatge, desmuntatge i manteniment).

2.2.14. Cuines (veure Annex 11)

- Reparacions d'instal·lacions i maquinaria de cuina i menjador (no utensilis o estris per cuinar).
- Campanes extractores i el seus conductes d'extracció de les campanes.

2.2.15. Bugaderies

- Instal·lacions i maquinaria de bugaderia, com per exemple rentadores i assecadores, independentment de si son o no màquines industrials o domèstiques.

2.2.16. Tallers de Formació i altres

- Aspiracions i extraccions industrials
- Instal·lació de propà

2.2.17. Altres instal·lacions

- Altres instal·lacions similars no descrites, que es puguin incorporar.

Exclusions (no estan incloses en l'objecte d'aquest contracte)

- Les instal·lacions de Protecció Contra Incendis (PCI), excepte xarxa de canonades d'aigua contra incendis.
- Les instal·lacions de seguretat i contra intrusió (alarmes, detectors, càmeres, etc.).

2.3. Àmbit d'intervenció en els edificis

L'ADJUDICATÀRIA serà responsable:

- Del manteniment, subministrament i reposició de tots els equips i materials que componen les instal·lacions incloses a l'abast.
- D'actualitzar l'inventari inicialment i mantenir-lo actualitzat de forma mensual.
- D'entregar inicialment la situació sobre plànol de les claus de pas generals dels subministraments d'aigua (xarxa AFS i xarxa contra incendis) i gas, així com de l'interruptor general elèctric. També està inclosa la senyalització d'aquests elements en el propi centre.
- De les revisions reglamentàries i aportacions dels certificats corresponents de tots els equips o instal·lacions d'acord com a mínim amb els terminis reglamentaris.
- De l'adequat manteniment dels elements constructius dels edificis, i reposició en cas necessari.

- D'informar per escrit al CONSORCI de qualsevol deficiència o defecte de funcionament o incompliment de normativa que pogués observar.
- De conservar tota la documentació justificativa de les operacions que es realitzin.
- De totes les actuacions de manteniment de qualsevol tipus independentment de les causes que la motivin, excepte vandalisme o mal ús de tercers.
- Dels tràmits de normalització i legalització de les instal·lacions davant les companyies de serveis, Ajuntament o Generalitat.
- De destinar i comunicar semestralment al CONSORCI els recursos humans que es posaran a disposició del servei (persones i horaris de les mateixes) per complir els corresponents nivells de servei.
- De la neteja i bon estat de conservació de les sales tècniques (sales de calderes, sales de climatització, sales quadres elèctrics, etc.), patis d'instal·lacions i cobertes.
- De la neteja dels racks i de les seves sales.
- D'executar les obres incloses en l'apartat Gran Manteniment Preventiu
- Subministrament d'equips crítics

3. Fases del projecte

3.1. Fase inicial del servei

Per al servei objecte del present contracte s'estableix una fase inicial no remunerada d'un mes de durada, a iniciar un mes abans de la finalització del contracte actual i inici del nou contracte. Durant aquest període, l'adjudicatària haurà d'acudir als centres amb l'empresa sortint, facilitant els recursos suficients per adquirir els coneixements necessaris sobre la metodologia de funcionament dels centres i realitzant un informe sobre l'estat en què es troben els centres de cada lot i les seves instal·lacions i formalitzant l'acceptació de les mateixes, així com lliurar a la finalització d'aquest període de fase inicial, un informe zero per cada centre (acta de recepció) sobre l'estat en que es reben les instal·lacions i elements constructius més importants. Aquest informe zero haurà de tenir el format i les característiques que el Consorci determini en el moment de l'inici del servei (composició de l'arbre; codificació; estructura i nivells; denominacions; descripció de la instal·lació i/o equip; característiques, detalls i altre informació rellevant de la instal·lació i/o equip; imatges; etc.). A tall d'exemple, s'adjunta a l'Annex 19 un detall de les tipologies d'instal·lació en tres nivells, però el model definitiu de recollida de dades es facilitarà a l'inici del servei.

Les empreses licitadores inclouran en la seva oferta tècnica un pla d'implantació del seu equip i els recursos associats per ser executat en la fase inicial del servei, en cas de resultar adjudicatàries.

3.2. Fase de prestació del servei

Durant la fase de prestació, l'ADJUDICATÀRIA prestarà els serveis descrits en el capítol 4. DESCRIPCIÓ DE LES PRESTACIONS, en les condicions descrites en el capítol 6. ALTRES OBLIGACIONS DEL CONTRACTE del present PCT, sempre sota la direcció i supervisió del CONSORCI.

Des de l'inici del contracte fins a un termini màxim de 60 dies caldrà que l'Adjudicatària porti l'inventari actualitzat de tots els centres inclosos en el contracte, en el format que el CONSORCI determini (Annex 17). Aquest servei no repercutirà cap cost addicional pel CONSORCI i estarà inclòs dins del contracte.

També, des de l'inici del contracte fins a un termini màxim de 60 dies caldrà que l'Adjudicatària porti la situació sobre plànol de les claus de pas generals dels subministraments d'aigua (xarxa AFS i xarxa contra

incendis) i gas, així com de l'interruptor general elèctric de tots els centres inclosos en el contracte, i també està inclosa la senyalització d'aquests elements en el propi centre dins del mateix termini d'acord amb el model definit pel CONSORCI. Aquest servei no repercutirà cap cost addicional pel CONSORCI i estarà inclòs dins del contracte.

Durant aquesta fase, l'Adjudicatària haurà de realitzar i presentar un informe zero (acta de recepció) de totes aquelles obres realitzades per tercers, o altres departaments del Consorci, en els centres tant si es tracta de petites, mitjanes o grans actuacions. Aquest informe zero haurà de tenir el format i les característiques que el Consorci determini, les quals es poden observar a l'Annex 19.

3.3. Fase de tancament del servei

Durant la fase de finalització del nou contracte i tancament del servei, l'ADJUDICATÀRIA a més de prestar els serveis propis de la prestació del servei haurà de:

- a) Recopilar i lliurar en el format que especifiqui el CONSORCI tota la documentació relacionada amb la prestació del servei de manteniment incloent: informes, històrics de manteniment, inventari actualitzat, actualització de plans, esquemes de principi, esquemes unifilars de les instal·lacions modificades durant la prestació del servei, i dossier que inclou les garanties de tots els equips subministrats durant la prestació del servei. Aquesta informació caldrà aportar-la dos mesos abans de la finalització del contracte.
- b) Elaborar un informe d'auditoria de mantenidor sortint que descrigui l'estat dels centres i de les instal·lacions i sistemes al final del període de prestació del servei. Aquesta informació caldrà aportar-la dos mesos abans de la finalització del contracte.
- c) Traspasar al nou mantenidor durant la fase de solapament (l'inici del qual serà determinat pel CONSORCI) la informació dels centres i els seus sistemes adquirida durant la prestació del servei de manteniment.
- d) Realitzar al seu càrrec o assumir el cost de la solució de defectes que el CONSORCI determini de l'anàlisi de les auditories realitzades pel mantenidor entrant i pel mantenidor sortint. En cas de no complir amb aquesta obligació, el CONSORCI, efectuarà aquests treballs a través de tercers i retindrà una quantitat igual al cost d'aquests treballs de l'aval depositat per l'ADJUDICATÀRIA.

4. Descripció de les prestacions principals

Els serveis principals que haurà de realitzar l'ADJUDICATÀRIA es classificaran en:

4.1. Manteniment conductiu (bàsic i de proximitat)

Per manteniment conductiu s'entenen les revisions i actuacions programades als diferents centres per realitzar les operacions de manteniment sobre les especialitats següents:

- Electricitat bàsica, telefonia i informàtica: canvi de làmpades i reactàncies (inclòs lluminàries d'emergència), endolls i interruptors, altres elements elèctrics, i arranjaments de connexions informàtiques i telefòniques.
- Climatització i calefacció: Regulació i confort, encesa i apagada temporada.
- Fontaneria: cisternes i inodors, aixetes, dutxes,...
- Serralleria: panys, persianes i finestres.
- Repassos de pintura i petites actuacions de paleta.
- Sanejament: revisió i neteja d'arquetes i buneres.
- Equipament: fixació de pissarres i panells, muntatge mobles, i penjar elements que es requereixi.

El Consorci podria ampliar la quantitat i tipologia de les feines incloses en el manteniment conductiu.

Cada centre educatiu haurà de rebre un mínim de dues visites de manteniment conductiu cada mes.

L'ADJUDICATÀRIA haurà d'avisar de la propera visita de manteniment conductiu als responsables dels centres amb un dia d'antelació per confirmar la realització prevista d'aquesta actuació, i preparar als responsables del centre.

Es farà un conductiu extraordinari just abans de l'inici del curs escolar (última quinzena del mes d'agost) i un altre en el període de dues setmanes abans de les portes obertes de cada centre (aquesta última inclourà petits repassos de pintura millorant l'estètica de les parts on es farà la presentació del centre).

També, quan hi hagi eleccions, als centres que siguin seus electorals, haurà de realitzar-se un conductiu extraordinari similar a les portes obertes, durant els dies previs i posteriors a l'acte electoral. Aquesta tasca també es considera inclosa en la Tarifa Plana.

De forma similar al manteniment preventiu i correctiu, dins del manteniment conductiu s'inclouen tots els materials fungibles (inclòs les lluminàries), petit material, equips, vehicles i mitjans, i eines necessaris per desenvolupar aquest manteniment, essent subministrats per l'ADJUDICATÀRIA dins l'import del contracte i sense cap cost addicional.

L'ADJUDICATÀRIA ha de mantenir un mínim d'estoc dels elements fungibles i petit material més habituals, com llums, juntes de goma, filtres, aixetes, vàlvules, etc., i també de panys, pintures, etc. per a efectuar un manteniment conductiu adequat (en el centre, vehicle i magatzems propis de l'empresa). També, com a norma general, haurà de portar tots els materials habituals necessaris en el propi vehicle, i no sortir a fora a buscar materials a distribuïdors o al seu magatzem central.

Pel cas concret de canvi de les lluminàries, es substituirà per lluminàries tipus Led (incloses les d'emergències), essent aquestes de tonalitat càlida, mantenint una homogeneïtat d'aquesta tonalitat a les estances.

A l'Annex 12 s'indiquen el número d'hores mínimes per centre previstes segons Plec per cada intervenció de Manteniment conductiu. No obstant, aquesta proposta d'hores mínimes podrà ser objecte de millora d'acord amb els criteris d'adjudicació que depenen d'un judici de valor (segons model adjunt a l'Annex 13). Aquestes hores mínimes seran d'obligat compliment per cadascun dels centres, de tal manera que l'execució de més hores en uns centres no compensarà la no execució de les mínimes hores d'uns altres centres. De la mateixa manera, la realització de més hores durant un mes no compensarà l'incompliment d'uns altres mesos.

4.2. Manteniment preventiu i normatiu

És el conjunt d'actuacions destinades a garantir la màxima disponibilitat dels equips i instal·lacions, evitant avaries, i augmentant el seu temps de vida útil i mantenint el seu valor patrimonial. Aquest tipus de manteniment ve determinat pel pla de manteniment preventiu de cada edifici i es divideix en:

- Preventiu: Es tracta de les operacions de manteniment determinades per les bones pràctiques per a cada especialitat.
- Normatiu: Es tracta de les operacions de manteniment preventiu determinades per normativa d'àmbit nacional, autonòmic o municipal.

Un cas particular del manteniment normatiu constitueix les inspeccions periòdiques realitzades per Entitats Col·laboradores de l'Administració sobre algunes de les instal·lacions. El cost i contractació de totes les OCA's

relacionades amb els aparells elevadors l'assumirà l'ADJUDICATÀRIA, i també assumirà el cost i contractació de les OCA's relacionades amb altres instal·lacions (tèrmiques, elèctriques, etc.) de com a màxim 15 centres a determinar pel Consorci de forma anual durant la durada del contracte i extensible a les pròrrogues. L'ADJUDICATÀRIA haurà d'acompanyar i facilitar en tot moment aquests treballs d'inspecció dintre del cost d'aquest contracte.

L'ADJUDICATÀRIA haurà de complir, com a mínim, el pla de manteniment proposat durant tot el contracte pel CONSORCI i, eventualment, ampliats amb totes aquelles operacions que l'ADJUDICATÀRIA consideri necessàries per a aconseguir un bon manteniment de les instal·lacions objecte d'aquest plec. Les gammes de manteniment preventiu es carregaran a l'aplicació informàtica que el CONSORCI disposarà a aquest efecte.

A l'Annex 3 s'inclouen les gammes de manteniment preventiu i normatiu incloses dins el contracte i que conformen el pla de manteniment. Atès als canvis constants de la normativa, serà d'obligat compliment i inclosa dins del contracte qualsevol actualització o nova normativa que pugui ser declarada després de la redacció del present plec.

La no inclusió dins del sistema informàtic del CONSORCI d'alguna gama de manteniment preventiu i/o normatiu per manca d'actualització d'inventari o per error informàtic, no farà que quedi exclòs el respectiu manteniment dels elements o instal·lacions que així ho requereixin. Essent d'obligat compliment per part de l'ADJUDICATÀRIA informar al CONSORCI de la manca dels corresponents manteniments no inclosos en l'aplicació informàtica GMAO.

Per a aquelles operacions de manteniment preventiu que tinguin una periodicitat superior a un any, la data de referència que es realitzarà serà la de la última realització de la mateixa operació, en cap cas la data d'inici del contracte.

També serà responsabilitat de l'ADJUDICATÀRIA subministrar i abassegar tots els materials (inclosos els filtres, corretges, receptors d'enllumenat, petites càrregues de gas refrigerant que no superin la franquícia, etc.), equips, vehicles (inclosos camions de transport), elevadors i bastides fins a 12 metres, eines i mitjans auxiliars necessaris, per complir amb els objectius del contracte. Els materials fungibles, petit material, equips, vehicles i mitjans, i eines necessaris per desenvolupar el manteniment preventiu, seran subministrats per l'ADJUDICATÀRIA dins l'import del contracte i sense cap cost addicional. Així mateix, tots aquells materials classificats com a peril·losos, inflamables, tòxics etc. es mantindran complint amb les normatives vigents.

Quan durant l'execució de les operacions de manteniment preventiu, l'ADJUDICATÀRIA es trobés amb alguna contingència, les solucionarà en el mateix moment i quan això no sigui possible, avisarà el CONSORCI i a l'assessoria tècnica, especialment en els casos que requereixen una substitució d'algun equip o component. L'empresa adjudicatària estarà obligada a informar al CONSORCI i a l'assessoria tècnica, de totes aquestes contingències, indicant la solució tant tècnica com econòmica que es més adequada a adoptar.

L'ADJUDICATÀRIA es comprometrà a complir, de manera enunciativa i no limitativa, les ordres de treball de manteniment preventiu carregades dins del GMAO seguint les especificacions i periodicitat de les gammes de manteniment preventiu de l'Annex 3 del present plec. Les operacions a realitzar i la periodicitat d'aquestes gammes podran ser objecte de modificació durant la vigència del contracte en cas de modificacions en la normativa.

L'ADJUDICATÀRIA haurà de complimentar les Ordres de Treball de Preventiu amb indicació de totes les incidències detectades i un resum de les observacions cada vegada que es realitzi una revisió d'aquests elements constructius i instal·lacions.

Les tasques de manteniment preventiu es realitzaran procurant evitar en la mida del possible pertorbar el funcionament normal dels centres educatius, i informant prèviament als usuaris de les operacions que es realitzaran i les molèsties que s'ocasionaran quan l'activitat dels centres es pugui veure alterada. En especial, els manteniments relatius als productors de calor de calefacció s'hauran de dur a terme en dies i horaris fora de l'horari lectiu, sempre i quan els treballs incloguin aturada de calefaccions.

Pels casos particulars dels manteniments d'instal·lació i retirada d'ombratges, i encesa i aturada de calefaccions es defineixen uns terminis màxims d'execució a partir de la data que el CONSORCI determini per cada cas:

- Termini màxim de tres setmanes per a la instal·lació i retirada d'ombratges
- Termini màxim de 10 dies per a la encesa i aturada de calefaccions

4.3. Manteniment correctiu

Es tracta d'aquelles activitats dirigides a la restitució de les condicions operatives d'un equip o instal·lació, quan aquest ha sofert una avaria, amb l'objectiu que la seva resolució sigui en el menor temps possible.

El manteniment correctiu pot sorgir d'avisos efectuats pels usuaris dels centres, tècnics del CONSORCI o de l'assessoria tècnica. Així mateix, el manteniment correctiu pot sorgir de les deficiències detectades per la pròpia adjudicatària quan estigui efectuant un manteniment preventiu o conductiu.

Els equips, vehicles (inclosos camions de transport), elevadors i bastides fins a 12 metres, eines i mitjans auxiliars necessaris per desenvolupar el manteniment correctiu, seran subministrats per l'ADJUDICATÀRIA dins l'import del contracte i sense cap cost addicional pel CONSORCI.

En el cas de detectar una avaria o deficiència en el funcionament d'un equip, element o instal·lació, L'ADJUDICATÀRIA procedirà a la seva reparació o substitució sense cap cost addicional (quan sigui inferior al límit establert per a la franquícia). En el cas que es considerés que la reparació no està inclosa en la franquícia, caldrà que l'Adjudicatària informi al Consorci o assessoria tècnica de manera immediata i justificada abans de la reparació, per que aquests determinin quin es el procediment a aplicar (pressupost previ a la reparació, reparació immediata, etc.), garantint en tot moment el subministrament d'equips crítics tal i com estableix el punt 4.8.

Tots els materials que s'utilitzen per a les reposicions o reparacions d'avaries han de ser de qualitat reconeguda i amb les qualificacions de qualitat corresponents, i aplicant-los d'acord amb les normes de bon ús i les recomanacions dels fabricants. Així mateix, l'ADJUDICATÀRIA, farà especial atenció a seguir un criteri d'homogeneïtat de materials instal·lats en els diversos centres, i només en el cas que això no sigui possible, s'instal·laran materials diferents als existents, tot i que sempre han de ser similars o millorats, i compatibles amb les solucions constructives presents en l'edifici.

Quan L'ADJUDICATÀRIA rebi una ordre de treball correctiu a través del GMAO, restarà obligada a comprovar que l'assignació de la ordre és correcte, incloent l'assignació de l'actiu (element). En cas de que l'assignació de l'actiu sigui incorrecte, l'ADJUDICATÀRIA l'haurà d'assignar correctament.

Dins del manteniment correctiu hauran de distingir-se tres tipologies d'incidències:

4.3.1. Incidències ordinàries

S'entén per incidència ordinària aquell dany o deteriorament de les condicions de les instal·lacions o elements constructius de l'edifici, per qualsevol causa així com les situacions que requereixen la substitució de materials.

4.3.2. Incidències prioritàries

S'entén per incidència prioritària aquella que es pot produir en qualsevol element constructiu, equip o instal·lació d'un centre que podria ocasionar una interferència important no immediata o aturada parcial en l'activitat del centre.

4.3.3. Incidències urgents

Per incidència urgent s'entén aquella que es pot produir en qualsevol element constructiu, equip o instal·lació d'un centre i que ocasiona una interferència greu o aturada total en l'activitat del centre, o presenta un perill per a les persones i els béns que es troben en ell.

4.3.4. Temps de resposta i resolució

S'entén per **temps de resposta**: el temps que transcorre entre que l'empresa ADJUDICATÀRIA rep la notificació de la incidència per part del CONSORCI o qualsevol dels seus representants, i la presència del personal de l'ADJUDICATÀRIA al lloc on s'ha produït la incidència.

S'entén per **temps de resolució**: el temps que transcorre entre que l'empresa ADJUDICATÀRIA rep la notificació de la incidència per part del CONSORCI o qualsevol dels seus representants, i l'averia queda definitivament solucionada (i tancada la OT en el sistema GMAO).

Els temps màxims de resposta i resolució varien depenent del nivell d'urgència de l'avaria. Aquests temps seran establerts per la següent taula:

	Temps de resposta	Temps de resolució
Urgent	1 hora	16 hores
Prioritària	24 hores	48 hores
Ordinària	2 dies laborals	5 dies laborals

El retard en la resolució i/o el no tancament de la ordre de treball en el GMAO respecte als temps que es marquen per a cada cas pot comportar deduccions indicades en aquest plec.

En cas de que sigui necessari la substitució d'algun element que tingui un termini de subministrament superior al temps màxim de resolució de l'avaria, s'ha de notificar immediatament per escrit al responsable del CONSORCI de l'edifici indicant el termini previst de resolució i deixant registre a la ordre de treball corresponent del GMAO.

Per als casos en què l'empresa adjudicatària proposi un termini de resolució que el CONSORCI o els seus representants considerin excessiu, aquesta ha de justificar suficientment el termini proposat, i en cas que no sigui admès per el CONSORCI, aquest quedarà facultat per realitzar el treball a través d'una tercera empresa a compte i càrrec de l'ADJUDICATÀRIA del contracte fins al límit de la franquícia. Això no eximirà a l'ADJUDICATÀRIA de l'aplicació de la corresponent deducció per temps de resolució.

A continuació, a títol orientatiu i no exhaustiu s'indiquen els tipus d'incidència en funció del seu nivell d'urgència:

Tipologia incidència	Descripció	Temps resposta	Temps resolució
Urgent	Fuites d'aigua i/o gas	1 hora	16 hores
	Embussos		
	Fallides greus, totals o parcials, a les instal·lacions (electricitat, aigua, gas, calefacció/clima, etc.)		
	Alteració de la seguretat del centre i/o de les persones		
	Reparacions urgents per robatoris, accidents, o altres imprevistos		
	Les que no permetin desenvolupar l'activitat docent		
	Les relacionades amb risc de caiguda d'elements constructius, o altres riscos a les persones		
	Tasques recomanades per evitar la proliferació de plagues		
	Les informades per la direcció del Consorci		
Prioritària	No funcionament d'electrodomèstics	24 hores	48 hores
	No funcionament d'una part de finestres i/o persianes d'un mateix espai		
	Portes interiors que no obren i/o no tanquen		
	Forats a paviment que presenten risc de caiguda, tall o altres riscos a les persones		
	Reparació d'ombratges que impedeixen desenvolupar l'activitat docent		
	Reixes amb peces que presenten risc de caiguda, tall o altres riscos a les persones		
	Rajoles que presentin risc de caiguda, tall o altres riscos a les persones		
	Jocs infantils que presenten risc de punxades, ensopegades o altres riscos a les persones		
	Climatització d'un espai concret que no funciona, deixant l'espai sense climatitzar i no permetent desenvolupar l'activitat docent (calefacció, aire condicionat, ventilació)		
	Fuites d'aigua en elements terminals tipus vàter/aixeta/dutxa que no provoquen inundacions		
	No funciona l'ACS de la cuina		
Ordinària	Totes aquelles incidències no urgents ni prioritàries	2 dies	5 dies

El CONSORCI es reserva el dret de poder aplicar un protocol d'urgències per a atendre millor les incidències que es puguin produir en els centres. Aquest protocol d'urgències, abans de la seva efectiva aplicació, serà comunicat i informat oportuna i adequadament a l'ADJUDICATÀRIA.

4.3.5. Franquícia

Tot el manteniment correctiu està inclòs dintre del preu d'aquest contracte, a excepció d'aquells treballs puntuals que la intervenció superi el límit de franquícia indicat a continuació.

A efectes d'aplicar aquesta franquícia la mà d'obra, els materials i la gestió de residus del manteniment correctiu estaran inclosos en el contracte fins a un valor de 3.000 euros de cost de Preu d'Execució Material (PEM) per incidència/actuació (IVA exclòs), excepte per als casos de vandalisme de persones alienes als centres, manteniment substitutiu o modificatiu (punts 4.5 i 4.6 del plec). En cas que el cost de resolució de l'avaría o incidència (PEM: mà d'obra i materials) sobrepassi aquesta quantitat, l'ADJUDICATÀRIA podrà facturar al CONSORCI la quantitat diferencial prèvia aprovació per part del CONSORCI del pressupost tècnic i econòmic, condicions i qualitats, i el seu termini d'execució.

Qualsevol actuació que requereixi pressupost i que sigui executada sense prèvia aprovació per part del CONSORCI, no podrà ser facturada per l'empresa ADJUDICATÀRIA.

Tal i com es comentava en punts anteriors, els equips, vehicles (inclosos camions de transport), elevadors i bastides fins a 12 metres, eines i mitjans auxiliars necessaris per desenvolupar el manteniment correctiu, seran subministrats per l'ADJUDICATÀRIA dins l'import del contracte i sense cap cost addicional pel CONSORCI.

No es poden deixar incidències sense resoldre (exemple: lluminàries foses), per acumular una actuació de major envergadura i que llavors superi la franquícia.

De forma particular cal tenir en compte l'Annex 18 pels aparells elevadors.

4.3.6. Anticipació a les avaries

L'ADJUDICATÀRIA durant el desenvolupament dels treballs de manteniment haurà d'anticipar-se a l'aparició de problemàtiques o avaries, prenent les mesures de substitució adequades de materials i components per evitar fallides greus amb costos més elevats, i aturades que ocasionen molèsties significatives als usuaris.

4.4. Manteniment d'emergències

Es tracta d'aquelles activitats urgents per a la restitució de les condicions operatives del centre, quan aquest ha sofert una emergència (pluges, vents forts, gelades, incendis, i similars), amb l'objectiu que la seva disponibilitat sigui el més ràpid possible.

En cas d'alertes de possibles gelades del METEOCAT, l'ADJUDICATÀRIA prèviament haurà de posar sal a les entrades principals dels centres per evitar accidents, i visitarà els centres abans de les obertures dels mateixos.

Per aténir-se al manteniment correctiu urgent i també al manteniment d'emergències, l'empresa adjudicatària ha de disposar d'un servei d'alertes del METOCAT, a més a més d'un servei d'atenció telefònica de 24 hores durant 365 dies al any amb l'objectiu de:

- Localitzar en qualsevol moment al personal de l'empresa adjudicatària.
- Estar permanentment atens amb la informació dels grups de comunicació que utilitzi el CONSORCI (grups WhatsApp, etc.)
- Complir amb els temps de resposta (intervenció i resolució) que s'indiquen en el punt 4.3.4.
- Complir amb el objectiu del contracte.

El preu del contracte inclou aquest servei d'atenció i resolució d'emergències sense cap límit de visites d'intervenció, ni horari.

4.5. Manteniment modificatiu

Per manteniment modificatiu s'entenen les:

- adaptacions i/o modificacions d'espais i instal·lacions a les diverses necessitats canviants i funcionals dels centres, que han estat prèviament acceptades pels responsables del CONSORCI i formulades pels mateixos o per les direccions dels centres
- adaptacions a la normativa vigent aplicable
- millores que comportin mesures d'estalvi energètic i/o reducció de l'impacte ambiental

Tots aquests manteniments impliquen afegir un nou element o instal·lació, o modificar un ja existent per adaptar-lo a uns nous requeriments o necessitats, o eliminar un element o instal·lació que ja no es necessita.

Totes les tasques de manteniment modificatiu requeriran l'elaboració d'un pressupost previ que haurà d'elaborar l'ADJUDICATÀRIA a la major brevetat possible, perquè pugui ser analitzat i aprovat pels responsables del CONSORCI en cas de que sigui acurat i ajustat als preus marcats pel plec. Només, els pressupostos de manteniment modificatiu finalment acceptats pels responsables del CONSORCI seran objecte d'actuació, i per tant posterior facturació al finalitzar-se adequadament els treballs corresponents.

4.6. Manteniment substitutiu

És el conjunt d'activitats que tendeix a restablir o millorar la condició inicial de l'actiu (equips i/o instal·lacions) així com la seva funcionalitat. Aquest tipus de manteniment es divideix segons el cas:

- Manteniment substitutiu per fi de vida que consisteix en la substitució de l'actiu quan hagi arribat al fi de la seva vida útil i no es pugui reparar.

A continuació es presenta la vida útil dels diferents tipus d'instal·lacions i elements que cal tenir en compte:

	ANYS VIDA ÚTIL
AFS, ACS, SANEJAMENT I GAS	
EVACUACIÓ AIGÜES	20
GRUPS IMPULSIÓ I TRACTAMENTS D'AIGUA	20
CAPTACIÓ SOLAR	20
CIRCUÏT PRIMARI I SECUNDARI SOLAR	20
CIRCUÏT D'INTERCANVI AMB LA CALDERA	20
REGULACIÓ I CONTROL SOLAR	20
VÀLVULES I ACCESORIS DISTRIBUCIÓ ACS	20
ELEMENTS REGULACIÓ PRESSIÓ I MESURA	20
GAS	20
PRODUCCIÓ ENERGIA (NOMÈS ACS)	12
CLIMA, CALEFACCIÓ I VENTILACIÓ	
PRODUCCIÓ ENERGIA	20
DISTRIBUCIÓ AIGUA	20
UNITATS TERMINALS	20
VENTILACIÓ I EXTRACCIÓ	20
DISTRIBUCIÓ AIRE	20
INSTAL·LACIONS ELÈCTRIQUES	
MITJA TENSIO	25
EQUIPS BAIXA TENSIO	25
ENLLUMENAT	25
PARALLAMPS	25
FOTOVOLTAICA	25
CONTROL ENLLUMENAT	25
QUADRES ELÈCTRICS	25
CONTRAINCENDIS	
SUBMINISTRAMENT AIGUA (EDIFICI)	20
EXTINCIÓ AUTOMÀTICA: RUIXADORS	20
EXTINCIÓ AUTOMÀTICA: GAS	20
EXTINCIÓ AUTOMÀTICA: AIGUA NEBULITZADA	20
EXTINCIÓ MANUAL: EXTINTORS	20
EXTINCIÓ MANUAL: BIES	20
DETECCIÓ I ALARMA	20
CONTROL DE FUMS	20
HIDRANTS	20
OBRA CIVIL	
CONSTRUCCIONS	75
OBRA CIVIL EN GENRAL	75
ALTRES	
INSTAL·LACIONS D'EMMAGATZEMATGE, TRACTAMENT I DISTRIBUCIÓ DE FLUIDS	35
ASSECADORES I RENTADORES	7
EQUIPAMENT DE CUINES	Segons fitxa tècnica

- Manteniment de reemplaçament d'equips o d'elements constructius sense recanvis i sense reparació; que consisteix en la substitució d'elements de l'actiu que s'hagin quedat sense recanvis i/o reparació.

L'ADJUDICATÀRIA haurà de proposar la millor solució per a aquestes actuacions, la seva valoració i el termini d'execució mitjançant un informe i pressupost adequat que facilitarà al CONSORCI. En cas de ser acceptat la proposta tècnica i econòmica per part dels responsables del CONSORCI, l'ADJUDICATÀRIA procedirà a executar

l'actuació, que hauria de significar una millora en el funcionament de la instal·lació i en la seva gestió, una major seguretat i un estalvi energètic.

4.7. Gran Manteniment Preventiu

Es tracta de les activitats derivades del manteniment programat de grans superfícies i/o instal·lacions. En concret el tipus d'actuacions que es realitzaran són:

- Cuines i menjadors
- Cobertes
- Urgències i sobrevinguts
- Lavabos i Vestidors
- Accessibilitat
- Paviments
- Adequació a normativa

Aquests tipus d'actuacions poden ser modificades pel Consorci durant la durada de tot el contracte.

L'ADJUDICATÀRIA haurà de complir amb la programació anual de les obres planificades per part del CONSORCI independentment de l'època de l'any en que aquestes estiguin programades. La planificació d'aquestes actuacions també dependrà de les urgències que vagin apareixent diàriament.

Els tràmits de legalització i llicències d'obra aniran a càrrec de l'ADJUDICATÀRIA.

Aquest tipus de manteniment podrà ser executat en qualsevol centre pertanyent al Consorci d'Educació de Barcelona, independentment de la zona a la que pertanyi, és a dir, l'empresa adjudicatària de cadascun dels lots podrà executar aquest manteniment en els centres del lot adjudicat i en la resta de lots.

La baixa presentada per l'ADJUDICATÀRIA pels pressupostos d'aquest tipus de manteniment serà independent de la baixa presentada pels pressupostos del manteniment correctiu i d'emergència (que superin franquícia), del manteniment substitutiu i del manteniment modificatiu.

4.8. Garantia de subministrament d'equips crítics

Es considera inclòs dins del contracte el garantir el subministrament en un termini raonable d'aquells elements que es consideren crítics per garantir la continuïtat de les operacions en els edificis objecte del servei: (generadors, bombes d'evacuació, cuba d'aigua, equips portàtils de calefacció/refrigeració, panys i claus d'accés, etc.). Serà obligatori disposar d'un estoc adequat al número de centres a mantenir d'equips portàtils de calefacció/refrigeració.

4.9. Eficiència energètica i minimització de consum d'aigua

El CONSORCI té un especial interès en el desenvolupament de polítiques energètiques en la línia d'eficiència energètica per obtenir estalvis i contribuir al manteniment del medi.

En aquest apartat l'ADJUDICATÀRIA ha de col·laborar al desenvolupament d'aquesta política en el manteniment i conducció de les instal·lacions. Per a això es presentarà al CONSORCI un pla d'actuació que ajudi a millorar l'eficiència energètica i l'optimització del consum d'aigua dels centres.

L'ADJUDICATÀRIA ha d'assegurar que els equips funcionin de la manera més eficient possible a través d'un manteniment adequat (preventiu, conductiu i correctiu). Haurà de tenir cura especialment de l'adequada

regulació dels equips, vàlvules i l'aïllament de les canonades, conductes, equips i accessoris, origen de grans pèrdues de fred i calor.

Respecte a l'optimització del consum d'aigua, l'ADJUDICATÀRIA ha d'assegurar que els mecanismes / aparells funcionin de la manera més eficient a través d'un manteniment continu (conductiu, correctiu, i substitutiu).

El seguiment dels casos de detecció d'excés de consum estan inclosos també en el contracte se l'ADJUDICATÀRIA sense cap cost addicional pel CONSORCI.

Es farà tancament de claus generals d'aigua aprofitant el tancament dels centres educatius en l'època estival, deixant en servei els ramals de la xarxa de reg.

4.10. Actualització d'inventari

Serà responsabilitat de l'ADJUDICATÀRIA la revisió i actualització de l'inventari de les instal·lacions i els elements constructius dels edificis ja existents. Des de l'inici del contracte fins a un termini màxim de 60 dies caldrà que l'Adjudicatària porti l'inventari actualitzat de tots els centres inclosos en el contracte. Així mateix, durant tota la vigència del contracte l'ADJUDICATÀRIA serà responsable de la confecció dels inventaris per als edificis de nova adscripció al contracte i de l'actualització d'inventaris dels ja adscrits.

S'haurà de vetllar per la permanent actualització d'aquest inventari durant la realització del servei de manteniment preventiu, conductiu, correctiu, modificatiu, substitutiu i gran manteniment preventiu. A tal efecte, s'habilitaran procediments específics per la notificació d'aquestes modificacions per part de l'ADJUDICATÀRIA.

La càrrega de nous inventaris tant a l'inici del contracte com durant la vigència del mateix es realitzarà sota el model informàtic que proporcionarà el CONSORCI. Per a la realització d'aquest procés es facilitarà una plantilla en format excel i uns manuals d'instruccions de com emplenar-la (Annex 17 – Guia per a la realització i actualització d'inventaris).

En l'actualització de l'inventari també caldrà incloure la ubicació de cadascun dels elements constructius i d'instal·lacions. El format i tipus de codificació d'aquesta ubicació és el que el CONSORCI determina en l'Annex 17.

La realització d'inventaris de nous equipaments i/o l'actualització dels existents no suposarà cap cost addicional per al CONSORCI.

5. Facturació dels treballs

La facturació dels treballs es compon de dos conceptes: una Facturació Fixa (tarifa Plana) i una Facturació Variable (serveis de caràcter no permanent i despeses per l'execució d'inversions).

5.1. Facturació fixa (tarifa plana)

La part de Facturació Fixa (Tarifa Plana) comprèn:

- tots els treballs de manteniment preventiu, incloent els certificats (emesos per empreses homologades) de les revisions d'elements que marqui la normativa vigent, tals com els corresponents als parallamps, línies de vida, analítiques de qualitat d'aire, etc. També s'inclou la reparació de les incidències trobades que no superin la franquícia establerta a l'apartat 4.3.5

- tots els treballs de manteniment conductiu, incloent la reparació de les incidències trobades que no superin la franquícia establerta a l'apartat 4.3.5
- el manteniment correctiu i d'emergències que no superin la franquícia establerta a l'apartat 4.3.5
- la garantia de subministraments crític (apartat 4.8), l'eficiència energètica i minimització dels consums d'aigua (apartat 4.9), així com la resta d'altres obligacions del contracte (apartat 6 i també la resta d'obligacions establertes en el plec)
- el cost del vehicles necessaris per transportar qualsevol material als centres, els mitjans d'elevació i bastides fins a 12 metres necessàries per realitzar qualsevol tasca de manteniment.
- tots els materials, equips, vehicles (inclosos camions de transport), eines i mitjans auxiliars necessaris, per complir amb els objectius del contracte
- el cost i contractació de totes les OCA's relacionades amb els aparells elevadors l'assumirà l'ADJUDICATÀRIA, i també assumirà el cost i contractació de les OCA's relacionades amb altres instal·lacions (tèrmiques, elèctriques, etc.) de com a màxim 15 centres a determinar pel Consorci, de forma anual durant la durada del contracte i extensible a les pròrrogues
- transport dels omratges dels centres a magatzem designat pel Consorci, així com recollida al mateix dels omratges que cal instal·lar (tant existents inicialment com nous)
- totes les anàlitzes necessàries de legionel·losis fins obtenir resultats negatius i totes les mesures necessàries a prendre després de rebre un resultat positiu de legionel·losis, incloent els xocs químics i tèrmics
- el cost del servei tècnic dels sistemes de control existents en els centres educatius (a tall d'exemple Sauter, Controlli, Jonhson, etc.)
- assessorament tècnic i gestió de documents tècnics pel tràmit de legalització, llicències o permisos municipals per realitzar les feines de reparacions de manteniment
- gestió de les possibles fuites avisades per la companyia de l'aigua de Barcelona
- l'actualització de l'inventari inicial (primer mes de contracte), així com l'actualització periòdica mensual (apartat 4.10)
- la situació sobre plànol de les claus de pas generals dels subministraments d'aigua (xarxa AFS i xarxa contra incendis) i gas, així com de l'interruptor general elèctric de tots els centres del contracte
- tots els informes i certificats establerts en el punt 12 del plec (sistemàtica de reporting)
- la recollida i entrega de claus dels centres a les oficines de l'empresa de seguretat, quan l'ADJUDICATÀRIA les necessiti per realitzar les tasques incloses en aquest contracte o les que el CONSORCI pugui dictaminar

Mensualment, l'adjudicatària emetrà una facturació fixa que correspon a la dotzena part de l'import total anual ofert per aquest concepte (facturació fixa anual), deduint les possibles reduccions de facturació aplicables per no assolir els nivells d'acord de servei (ANS) establerts. Els ANS subjectes a avaluació i aplicació a la facturació fixa mensual es descriuen en el punt 13 del plec.

5.2. Facturació variable

Cada OT prèviament aprovada pel CONSORCI (mitjançant la revisió d'un pressupost previ confeccionat per l'ADJUDICATÀRIA) que correspongui al desenvolupament d'una actuació dels següents tipus de manteniment (modificatiu, substitutiu, correctiu, emergències i gran manteniment preventiu) que superi l'import econòmic de la franquícia establerta a l'apartat 4.2.4, donarà dret a l'ADJUDICATÀRIA a facturar un import variable.

Els imports variables aniran contra una bossa econòmica (= pressupost per despeses de serveis de caràcter no permanent i el pressupost per l'execució d'inversions) que disposarà el CONSORCI per assolir aquests tipus d'actuacions, per compensar els treballs que no estan inclosos en l'apartat anterior (facturació fixa), com són: els treballs de manteniment modificatiu, substitutiu i gran manteniment preventiu, i els imports econòmics que superin la franquícia establerta a l'apartat 4.2.3 per als manteniments correctius i d'emergències. Serà d'obligat compliment comunicar setmanalment al Consorci la finalització de l'execució de totes les feines aprovades, per a que aquest les pugui incloure en la certificació mensual i per a que pugui comprovar la seva correcta execució.

Mensualment, l'adjudicatària emetrà una Facturació Variable que correspon a tota una relació dels treballs de manteniment modificatiu, substitutiu i gran manteniment preventiu, i els imports econòmics que superin la franquícia establerta, que hagin estat finalment validats i certificats pel CONSORCI. Els responsables del CONSORCI tenen la potestat d'esgotar o no aquesta bossa econòmica (= pressupost per despeses de serveis de caràcter no permanent i el pressupost per l'execució d'inversions) a final de cada any contractual, ja que la despesa efectiva estarà condicionada per les necessitats reals del CONSORCI, que no queda obligat a demanar una determinada quantitat d'unitats o actuacions, ni a gastar la totalitat del pressupost de despeses indicat.

Aquestes actuacions i imports variables hauran d'estar validats i certificats (amb un informe de control de conformitat de l'aquedada, complerta i amb qualitat, realització d'aquestes OT i actuacions). Es a dir, els treball hauran d'estar completament finalitzats (reposició de pintura, instal·lació neta, residus recollits, etc.), per aconseguir una certificació adequada del nivell de compliment de treball i de la qualitat requerida, en cas contrari no es certificarà aquesta OT o treball (indicant-se el motiu de la no validació), tenint l'adjudicatària un màxim d'un mes per completar les mancances observades en cada OT o actuació incompleta, per finalment completar definitivament la mateixa.

5.3. Esquema resum facturació

S'adjunta el següent esquema resum:

FACTURACIÓ FIXA (TARIFA PLANA)

MANTENIMENT PROGRAMABLE SISTEMÀTIC

- Manteniment **Preventiu**
- Manteniment **Conductiu**

MANTENIMENT NO PROGRAMABLE

- Manteniment Correctiu: resolució d'avaries (OT amb import inferior a franquícia < 3.000 € PEM)
- Manteniment d'Emergències (OT amb import inferior a franquícia < 3.000 € PEM)
- Altres obligacions del Plec

FACTURACIÓ VARIABLE

MANTENIMENT **PROGRAMABLE** AMB PRESSUPOST PREVI

- Gran Manteniment Preventiu
- Manteniment Modificatiu (peticions)

MANTENIMENT **NO PROGRAMABLE** AMB PRESSUPOST PREVI

- Manteniment Correctiu: resolució d'avaries (OT amb import superior a franquícia > 3.000 € PEM)
- Manteniment Substituti: substitució equips final de vida útil/obsolets (OT amb import superior a franquícia > 3.000 € PEM)

6. Altres obligacions del contracte

Els treballs es realitzaran procurant, en la mesura del possible, no interferir en el funcionament normal del centre. En tot cas s'informarà prèviament al Director del Centre/Usuaris i al CONSORCI de les operacions que es realitzaran, de les molèsties que s'ocasionaran i de les mesures adoptades de seguretat per interferir el mínim en l'activitat del centre, així com del calendari d'intervenció/obra previst.

Dintre del contracte (i en concret, inclòs dintre de la Tarifa Plana) també s'inclouen altres obligacions:

6.1. Gestió de garanties

L'ADJUDICATÀRIA mantindrà el registre d'equips i instal·lacions dels edificis que es troben en període de garantia amb l'objecte de:

- Tenir coneixement dels equips i sistemes subministrats per tercers perquè no siguin manipulats incorrectament per l'equip de manteniment en cas d'avaría, a la espera de la intervenció del proveïdor corresponent.
- Disposar de les dades de les empreses subministradores d'aquests equips, així com dels termes de les garanties i la seva vigència.

Per al cas d'equips subministrats per l'ADJUDICATÀRIA, a més de dur a terme la gestió de la garantia es procedirà segons els punts 7.8.1 i 7.8.2.

6.2. Gestió mediambiental

La empresa ADJUDICATÀRIA ha de tenir en compte en el manteniment dels centres el seu impacte mediambiental i reduir-lo al mínim. Per a això es presentarà al CONSORCI un pla d'actuació que ajudi a millorar la gestió mediambiental dels edificis a mantenir.

6.3. Tractament i gestió de residus

L'ADJUDICATÀRIA s'obligarà davant el CONSORCI i davant les administracions competents a complir durant tota la vigència del contracte quant a normativa estatal, autonòmica i/o municipal resultant d'aplicació en relació amb el tractament i la gestió dels residus i en matèria mediambiental que es generen a l'edifici com a conseqüència de les labors de manteniment objecte del present contracte.

Es controlaran abocaments a la xarxa pública de sanejament o desguassos, de restes de pintures, dissolvents i / o altres productes químics, o del resultat de la neteja d'emprats empleats. Aquestes restes haurien de ser tractats com a residu. Es mantindran ben tapats els dissolvents i altres productes de segellat, i es disposaran i manipularan dins d'una cubeta per evitar abocaments accidentals al medi.

L'ADJUDICATÀRIA s'obliga a aportar al CONSORCI tota la documentació acreditativa relativa a la gestió adequada dels residus generats en els treballs de manteniment dels centres, inclosos residus perillosos i no perillosos.

L'ADJUDICATÀRIA es responsabilitza i es farà càrrec de les sancions i / o condemnes que, en el seu cas, es sotmetran al CONSORCI com a conseqüència de la gestió i tractament de residus que es generen als centres i a conseqüència de les tasques de manteniment objecte del present contracte.

De forma anual l'Adjudicatària ha d'aportar al Consorci un Certificat de Gestió de Residus relacionat amb els residus extrets dels centres.

El cost de l'eliminació dels residus generats dins del manteniment preventiu, conductiu i correctiu tarifa plana està inclòs dins el preu de licitació (eliminació de làmpades, sacs de runes, olis, etc..).

6.4. Altres obligacions

L'ADJUDICATÀRIA es responsabilitzarà igualment de:

- Informar per escrit al CONSORCI de qualsevol deficiència o defecte d'operació o incompliment de normativa que es pogués observar
- Informar per escrit al CONSORCI, quan es realitzi qualsevol obra de reforma, de les instal·lacions que han estat afectades i les solucions que s'han adoptat
- De conservar tota la documentació justificativa de les operacions que es realitzin
- De totes les actuacions de qualsevol tipus independentment de les causes que motiven, excepte vandalisme provocat per persones alienes als centres
- De les tramitacions de normalització i legalització de les instal·lacions davant les empreses de serveis, Ajuntament, Generalitat, etc..
- Complir l'horari mínim de presència i comunicar de forma semestral al CONSORCI dels mitjans humans que es posaran a disposició del servei per a cada districte (persones i horaris de les mateixes) per complir els corresponents nivells de servei. En cas de baixes o alteracions importants, caldrà comunicar de forma immediata.
- De la neteja i bon estat de conservació de les sales tècniques (sala calderes, quadres elèctrics, climatització...), racks i sales de racks, patis d'instal·lacions i cobertes.
- Actualització d'inventaris
- Recollida i devolució de claus dels centres que estan custodiades per l'empresa de Seguretat
- Simulacres d'emergències

L'ADJUDICATÀRIA sol·licitarà i obtindrà, al seu càrrec, els permisos administratius que siguin necessaris per al desenvolupament de l'activitat contractada.

Les prestacions descrites al capítol 4 d'aquest PCT es consideren amb caràcter enunciatiu i no limitatiu, essent l'empresa adjudicatària del servei responsable de les tasques de manteniment necessàries per al correcte funcionament dels centres.

El CONSORCI es reserva el dret de demanar, sempre que estigui justificat, la introducció, compra o aplicació d'aquelles noves tecnologies que puguin millorar la qualitat o el rendiment de la oferta de serveis.

A més de les prestacions descrites a l'ADJUDICATÀRIA, a petició del CONSORCI es poden realitzar treballs de suport i assistència a la Unitat de Manteniment i Serveis Generals, que es resumeixen bàsicament en:

- Muntatge, trasllat i desmuntatge de petit mobiliari.
- Altres treballs d'assistència al CONSORCI.

Aquests serveis es realitzaran durant l'horari especificat en el punt 7.6 i no suposaran en cap cas la suspensió o no execució dels treballs descrits en els punts del 4.1. al 4.7.

7. Condicions particulars d'execució

7.1. Classificacions

L'adjudicatària haurà de disposar i aportar els documents que els habilitin per a la realització de les activitats objecte del contracte per mitjà dels certificats d'inscripció davant l'autoritat competent com a empresa mantenidora i/o reparadora de:

- Instal·lacions elèctriques de Baixa Tensió.
- Instal·lacions frigorista.
- Instal·lacions tèrmiques, calefacció, aigua sanitària i climatització.
- Instal·lacions de gas.

7.2. Normativa de referència

Serà també un objectiu i responsabilitat de l'empresa adjudicatària velar pel compliment de les normes o reglaments que es detallen de manera informativa i no limitativa per a les diferents instal·lacions i sistemes a l'Annex 7.

7.3. Normes de seguretat

7.3.1. Persones

L'ADJUDICATÀRIA haurà de formar al seu personal en les normes de seguretat en el treball i vetllar perquè s'apliqui, bàsicament pel que fa a:

- Alarmes de seguretat
- Treballs en altura
- Treballs amb alta temperatura (soldadures)
- Treballs amb tensió
- Treballs en espais confinats
- Treballs amb recipients a pressió
- Treballs en Torres de refrigeració
- Treballs amb productes tòxics
- Acopi de materials en zones de pas o inadequades
- Les zones d'accés restringit
- Utilització de botes aïllants, guants, casc o altres elements en aquells casos en què sigui necessari
- La petició de permisos i autoritzacions necessàries en funció del tipus de treball a efectuar.

En relació a l'avaluació de riscos del personal de l'ADJUDICATÀRIA i al compliment del seu pla de prevenció, aquesta ha de complir específicament amb tot el que estableix el paràgraf 7.13 del present plec.

7.3.2. Materials

En cas que el CONSORCI inclogui a disposició de l'ADJUDICATÀRIA algun tipus de material, aquest s'ha de mantenir en bon estat i ha de ser en lloc adequat a la seva naturalesa conforme a les normes de seguretat vigent.

7.4. Procediment en cas de sinistre

S'entén per sinistre, tota aquella incidència que posa en perill la integritat o seguretat de les persones o els béns de l'edifici.

En cas de sinistre, l'ADJUDICATÀRIA té, per a les instal·lacions de la seva competència, la responsabilitat de:

- Activar tots els protocols de seguretat necessaris
- Posar en marxa tots els medis útils d'auxili i/o d'evacuació
- Advertir al CONSORCI o als seus representants

El personal de l'ADJUDICATÀRIA haurà de ser coneixedora en detall del Pla d'Autoprotecció de l'edifici, que serà facilitat pel CONSORCI i facilitar-li el document justificatiu conforme el seu personal coneix el pla d'autoprotecció (nom de l'empresa, nom, DNI i professional del treballador i del supervisor i signatura dels dos conforme són coneixedors del pla). Per aplicació d'aquest pla, el personal de manteniment designat a l'edifici, assumeix el càrrec de "cap d'intervenció".

7.5. Subcontractació

Com norma general els equips de manteniment estaran formats per personal propi de l'empresa, estant qualsevol tipus de subcontractació subordinada a l'autorització explícita de la CONSORCI.

En canvi s'autoritza (en cas d'equips en garantia es requereix), la subcontractació a les empreses fabricants o especialitzades de les instal·lacions referents als següents serveis:

- Manteniment de parallamps
- Manteniment d'elements de seguretat, com ara línies de vida, baranes i puts d'ancoratge
- Analítiques de legionel·la
- Manteniment de SAI
- Manteniment d'instal·lacions esportives i jocs infantils
- Manteniment d'ombratges
- Manteniment sistemes de gestió instal·lacions (BMS)
- Manteniment d'ascensors i salva escales, muntaplats, plataformes elevadores
- Gran manteniment refredadores i equips VRF, torres de refrigeració

7.6. Horaris del servei

L'empresa adjudicatària ha de realitzar el servei objecte d'aquest contracte majoritàriament dins l'horari diürn (entre les 6h i les 22h) i en dies laborables (de dilluns a dissabte). La resta de dies i d'horaris es considerarà extraordinari.

En cas de que l'empresa Adjudicatària apliqui reduccions en períodes de vacances o altres (aplicació de jornades intensives reduïdes o altres situacions similars), l'Adjudicatària haurà de complementar els horaris no coberts pels titulars dels llocs de treball (coordinadors de manteniment, coordinador d'instal·lacions, coordinador de gran manteniment preventiu i resta de l'equip de treball de camp: oficials empresa, subcontractes, etc.), per garantir la disponibilitat de recursos humans en el mateix horari de prestació (matí i tarda) tot l'any de forma estable.

7.7. Vestuari i codi de conducta

El personal de l'ADJUDICATÀRIA ha d'observar les normes de desenvolupament propi de l'edifici i, en particular, les que es descriuen a continuació:

7.7.1. Vestuari

L'ADJUDICATÀRIA ha de dotar al personal que executa els treballs objecte del present contracte d'una vestimenta de treball adequada i de protecció si és necessari. Aquesta vestimenta ha d'incorporar la insígnia específica de la seva empresa (encara que el CONSORCI es reserva el dret d'incorporar el seu logotip o imatge de marca). Queda prohibit que el personal de l'ADJUDICATÀRIA desenvolupi la seva activitat a l'edifici sense la vestimenta específica. A més, cal que el personal porti una targeta d'identificació segons el manual d'estil del Consorci.

Per tal de distingir als tres tipus d'operaris de camp (preventiu, conductiu i correctiu), caldrà que el color de la roba de cada grup sigui diferent. Els colors per a cadascun dels grups d'operaris els marcarà la direcció del Consorci.

7.7.2. Codi ètic i normes de comportament

L'ADJUDICATÀRIA es compromet a fer respectar el seu personal, a l'interior de l'edifici, totes aquelles normes de conducta i altres disposicions indicades a l'Annex 8 i altres que pugui determinar el CONSORCI al llarg del contracte. El personal de l'ADJUDICATÀRIA ha de demostrar en tot moment:

- Dinamisme i motivació en l'execució de la seva activitat
- Cortesia i amabilitat amb els usuaris dels centres

L'ADJUDICATÀRIA es compromet a fer respectar al seu personal les normatives interiors i de seguretat pròpies del CONSORCI.

El CONSORCI podrà impedir l'accés a l'edifici a qualsevol empleat de l'ADJUDICATÀRIA que no compleixi amb les normes bàsiques de disciplina o aquelles particulars, per a cada centre, que pugués establir el CONSORCI o els seus representants.

7.8. Subministrament de materials i reparacions

Tots els materials necessaris per a la realització del servei detallat en el present plec, estaran inclosos en el preu total independentment de les causes que motiven la seva substitució, fins a l'import de la franquícia indicada a l'apartat 4.2., incloent els materials fungibles i petit material necessaris pels manteniments conductius i preventius.

Tots els materials que s'utilitzen per han de ser de qualitat reconeguda i amb les qualificacions de qualitat corresponents, i aplicant-los d'acord amb les normes de bon ús i les recomanacions dels fabricants. Així

mateix, l'ADJUDICATÀRIA, farà especial atenció a seguir un criteri d'homogeneïtat de materials instal·lats en els diversos centres, i només en el cas que això no sigui possible, s'instal·laran materials diferents als existents, tot i que sempre han de ser similars o millorats, i compatibles amb les solucions constructives presents en l'edifici.

No s'inclou franquícia en el manteniment modificatiu (apartat 4.5), ni en el manteniment substitutiu (apartat 4.6).

7.8.1. Garanties de les noves instal·lacions

Qualsevol modificació, ampliació, nova instal·lació, reforma o obra nova realitzada per l'ADJUDICATÀRIA comporta una garantia mínima d'un any, excepte per a aquells casos particulars en els quals s'especifica un termini diferent en els plecs de condicions tècniques particulars del servei tècnic. Dins del període de garantia, l'ADJUDICATÀRIA serà obligada a realitzar les reparacions, substitucions o modificacions que siguin necessàries; de no complir aquest requisit, el CONSORCI estigui facultada per solucionar les deficiències existents a través d'una tercera empresa i càrrec de l'ADJUDICATÀRIA, sent aquest motiu de penalització per incompliment del servei objecte del present contracte.

L'execució dels treballs que quedin subjectes a la garantia tindrà, pel que fa a temps d'intervenció i resolució, el mateix tractament que una avaria, emergència o desperfecte segons sigui el cas.

En el supòsit que es generi una incidència produïda per una instal·lació que està en garantia, la resolució d'aquesta incidència no provocarà cap cost addicional pel CONSORCI (exemple: filtracions d'aigua a causa de la fuita d'un acumulador en garantia).

7.8.2. Garanties sobre els materials

Qualsevol material subministrat per l'ADJUDICATÀRIA estarà subjecte a una garantia d'un any, excepte que en el plec de condicions tècniques particulars s'especifiqui un termini diferent, en aquest cas prevaldrà aquest darrer. Per tant, en el cas que l'ADJUDICATÀRIA hagi subministrat un material que tingui deficiències o que no compleixi totalment la seva funció, ha de ser substituït sense càrrec a la CONSORCI. En cas de no ser així, el CONSORCI quedarà facultada per resoldre'l a través de tercers empreses a compte i càrrec de l'ADJUDICATÀRIA fins al límit de la franquícia sense perjudici que s'apliqui la corresponent penalització.

7.9. Recepció i lliurament d'instal·lacions, equips i materials

7.9.1. Recepció d'instal·lacions, equips i materials

L'ADJUDICATÀRIA declara conèixer perfectament les característiques dels edificis objecte d'aquest contracte, la seva naturalesa i els materials i instal·lacions que els conformen, el seu estat de conservació, així com les normes de seguretat i qualsevol reglament aplicable, a efectes de poder realitzar el servei que es descriu en el present plec de condicions tècniques particulars.

7.9.2. Lliurament d'instal·lacions, equips i materials

L'ADJUDICATÀRIA es compromet a lliurar, a la finalització del present contracte, les instal·lacions, els materials i equips en bon estat de manteniment i funcionament i reflectir-ho en un informe final.

Es compromet, també, a formar al personal de la nova empresa ADJUDICATÀRIA durant el termini d'un mes anterior a l'expiració del present contracte. Aquest comitè es va orientar bàsicament a transmetre la metodologia d'operació adquirida, els documents, instruccions, etc.

L'ADJUDICATÀRIA haurà de tornar al CONSORCI o a qui sigui designat, qualsevol material que li hagi estat facilitat per a la realització dels serveis descrits en el present contracte. En cas de degradació per mal ús d'aquests materials (mitjans de comunicació, claus, etc.), es requerirà a l'ADJUDICATÀRIA que assumeixi, a través del dipòsit aval, els costos de reparació o substitució d'aquests materials.

En general, qualsevol despesa en concepte de posada a punt d'equips, materials, instal·lacions o documentació que sigui necessari degut a un mal ús o manteniment de l'ADJUDICATÀRIA, s'entendrà com a incompliment de les condicions del present contracte i serà repercutit a través de del aval depositat a l'inici del contracte.

7.10. Modificació de les instal·lacions

El CONSORCI es reserva el dret de realitzar qualsevol extensió o modificació de les instal·lacions o infraestructures dels edificis per la persona o la empresa qualificada que consideri oportuna. Haurà no obstant, d'informar a l'ADJUDICATÀRIA, en cas de que la modificació incideixi en l'execució dels serveis objecte del present contracte, amb quinze dies d'antelació, període durant el qual l'ADJUDICATÀRIA podrà formular quantes objeccions consideri oportunes relatives a la modificació prevista.

Durant l'execució dels treballs, l'ADJUDICATÀRIA, haurà de prendre totes les precaucions necessàries perquè el funcionament normal de les instal·lacions relatives al present contracte no tingui alteracions i en cas de existir algun risc d'alteració, haurà de comunicar-se per escrit a la CONSORCI. A falta d'aquesta comunicació escrita, es considerarà a l'ADJUDICATÀRIA responsable de qualsevol alteració que sofreixi el funcionament de les instal·lacions o el servei i els perjudicis que això pogués ocasionar als usuaris.

L'ADJUDICATÀRIA, té la facultat, tant durant el transcurs dels treballs com en el moment de la seva recepció, a la qual ha de ser assistit en cas de ser convocat, de indicar qualsevol punt que suposi una anomalia dins de la instal·lació. Les no conformitats, s'han d'indicar per escrit i serà decisió del CONSORCI tenir-les en compte. Des del moment de la recepció d'aquesta modificació o extensió de la instal·lació, aquesta quedarà inclosa dins del present contracte, per la qual cosa l'ADJUDICATÀRIA ha d'incloure-la dins del seu pla de manteniment.

7.11. Revisions mèdiques

L'ADJUDICATÀRIA haurà de presentar obligatòriament el seu personal a una visita mèdica de control amb una periodicitat anual. Així mateix, qualsevol nova incorporació del personal de l'ADJUDICAT relacionada amb el present contracte haurà de ser sotmesa prèviament a una revisió mèdica.

7.12. Seguretat social

L'ADJUDICATÀRIA estarà obligada a mantenir al seu personal afiliat a la Seguretat Social i es compromet a presentar, mensualment, i juntament amb la factura pel servei prestat, la documentació justificativa de trobar-se al corrent d'aquest pagament.

El CONSORCI podrà impedir l'accés a l'edifici a qualsevol empleat de l'ADJUDICATÀRIA que no estigui afiliat a la Seguretat Social.

7.13. Prevenció de riscos laborals

El personal que realitza els treballs descrits en aquest plec serà especialitzat i adoptarà les mesures de seguretat adequades, incloses les mesures de protecció adequades per no afectar a tercers. Igualment, l'ADJUDICATÀRIA està obligada a complir quant disposicions estiguin vigents en matèria de Seguretat i Salut en el treball, havent d'adoptar les mesures necessàries per assegurar la indemnització, integritat i salubritat dels treballs afectats als Serveis contractats, així com per prevenir qualsevol tipus d'accident dels que poden produir-se amb ocasió de l'execució dels treballs, sigui quina sigui la causa del mateix.

L'ADJUDICATÀRIA presentar al CONSORCI, en el termini màxim de 15 dies naturals, a comptar des del següent al de la notificació de l'adjudicació, el Pla de Seguretat i Salut en el treball, per a la seva aprovació.

S'entén que l'edifici i les seves instal·lacions compleixen els requisits bàsics de seguretat en el treball quan l'ADJUDICATÀRIA inicia qualsevol activitat de manteniment.

La prevenció dels riscos laborals serà dirigida tant a evitar els accidents del personal propi de l'ADJUDICATÀRIA com de tercers, així com a evitar danys a béns materials.

L'ADJUDICATÀRIA està obligada a adoptar les mesures d'ordre i seguretat necessàries per a la bona i segura marxa de les operacions de que sigui responsable. En conseqüència, l'empresa assumeix les responsabilitats derivades del compliment de la Llei 31/1995, de 8 de novembre de 1995 (BOE 269 de 10/11/95) de "Prevenció de riscos laborals" i dels reglaments que la desenvolupen i que a continuació es llista de manera informativa i no limitativa:

Llei 31/95 de 8 de novembre, de prevenció de riscos laborals (inclou les modificacions realitzades per la Llei 54/03 de reforma del marc normatiu de la prevenció de riscos laborals).

Reial Decret 39/97 de 17 de gener, pel qual s'aprova el REGLAMENT DELS SERVEIS DE PREVENCIÓ.

Reial decret 604/2006, de 19 de maig, pel qual es modifica el, el Reial decret 39/1997 de 17 de gener, pel qual s'aprova el Reglament dels Serveis de Prevenció, i el Reial decret 1627 / 1997 de 24 d'octubre, per la qual s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut en les obres de construcció.

Reial Decret 780/98 de 30 d'abril, pel qual es modifica el Reial decret 39/1997, de 17 de gener, pel qual s'aprova el Reglament dels Serveis de Prevenció.

Reial Decret 286/2006 de 10 de març, sobre la protecció de la salut i la seguretat dels treballadors contra els riscos relacionats amb l'exposició al soroll.

Modificat segons CORRECCIÓ d'errors del Reial decret 286/2006, de 10 de març, sobre la protecció de la salut i la seguretat dels treballadors contra els riscos relacionats amb l'exposició al soroll. (BOE núm. 71 de 24 de març de 2006).

CORRECCIÓ d'errades del Reial decret 286/2006, de 10 de març, sobre la protecció de la salut i la seguretat dels treballadors contra els riscos relacionats amb l'exposició al soroll. (BOE núm. 62 de 14 de març de 2006).

Reial Decret 1311/2005 de 4 de novembre, sobre la protecció de la salut i la seguretat dels treballadors davant els riscos derivats o que puguin derivar-se de l'exposició a vibracions mecàniques.

Reial Decret 614/2001 de 8 de juny, sobre disposicions mínimes per a la protecció de la salut i seguretat dels treballadors davant el risc elèctric.

Reial decret 1627/97 de 24 d'octubre, pel qual s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i salut en les obres de construcció.

Reial decret 604/2006, de 19 de maig, pel qual es modifica el Reial decret 39/1997, de 17 de gener, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis de prevenció, i el Reial decret 1627/1997 de 24 d'octubre, per la qual s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut en les obres de construcció.

Reial decret 1215/97 de 18 de juliol, pel qual s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut per a la utilització per als treballadors dels equips de treball.

Reial Decret 2177/2004 de 12 de novembre, pel qual es modifica el Reial decret 1215/1997 de 18 de juliol, pel qual s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut per a la utilització per als treballadors dels equips de treball en matèria de treballs temporals en altura.

Reial Decret 773/97 de 30 de maig, sobre disposicions mínimes de seguretat i salut relatives a la utilització per als treballadors d'equips de protecció individual.

Reial decret 486/1997 de 14 d'abril, pel qual s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut en els llocs de treball.

Reial Decret 485/97 de 14 d'abril, sobre disposicions mínimes en matèria de senyalització de seguretat i salut en el treball.

REAL DECRET 487/1997, de 14 d'abril de 1997. Disposicions mínimes de seguretat relatives a la manipulació de càrregues.

REAL DECRET 488/1997, de 14 d'abril de 1997. sobre Disposicions mínimes de seguretat i salut relatives al treball amb equips que inclouen pantalles de visualització.

REAL DECRET 664/1997, de 12 de maig de 1997. Protecció dels treballadors contra els riscos relacionats amb l'exposició a agents biològics durant el treball.

Pel que fa a la protecció de la salut i seguretat dels treballadors davant el risc elèctric.

Normes que segueixen les prescripcions mínimes establertes a les Directives europees 89/391 / CEE, 89/655 / CEE, 89/656 / CEE, 90/269 / CEE, 92/57 / CEE, d'establiment de condicions mínimes en matèria de salut i seguretat en el treball, i sobre l'ús i el manteniment de maquinària i equips de treball).

De manera específica, per cada edifici, la ADJUDICATÀRIA es compromet, en un període màxim de 100 dies des de l'inici del present contracte, presentar l'avaluació de Riscos de les activitats que té adjudicades per cada edifici, així com els procediments de seguretat previstos per a la realització de les seves funcions, els certificats de formació i informació.

L'ADJUDICATÀRIA haurà de complir la normativa de l'Administració sobre comunicació i senyalització d'obres, cartells informatius de l'obra i de desviament de trànsit d'acord amb les directrius de l'Administració, anant al seu compte i càrrec les despeses derivades de la seva aplicació. També, col·locarà tanques o elements de protecció i senyalització precisos de forma immediata (avisant al CONSORCI) quan s'observi alguna deficiència que representi algun perill per als usuaris del centre o tercers, tanmateix col·locarà elements provisionals precisos (si fos necessari) fins que es realitzi la reparació definitiva. També es realitzarà la reparació immediata quan el tècnic del CONSORCI ho comuniqui.

Utilitzarà els elements auxiliars necessaris per garantir la permanència i el pas d'operaris sense deteriorar cap element de l'edifici, com per exemple: taulons, passadissos o sancions.

L'ADJUDICATÀRIA, ha de sol·licitar de forma justificada i per escrit al CONSORCI la col·locació dels elements de seguretat de la manca de l'edifici per a poder realitzar els treballs en les condicions de seguretat que marqui la normativa vigent.

En el cas que la ADJUDICATÀRIA no aporti la seva valoració de riscos de les activitats que tingui adjudicades o els seus procediments de seguretat previst, estarà subjecte a la penalització que es contempla en el present plec.

7.14. Aspectes socials

Les empreses licitadores hauran d'acreditar polítiques relacionades amb els següents aspectes:

- Existència d'un codi ètic o de conducta
- Política anticorrupció
- Política de Responsabilitat Social Corporativa desenvolupada
- Contribució amb alguna entitat o associació local amb finalitats socials i/o mediambientals cap a la seva comunitat local. Exemple: Programes d'escolarització, erradicació de la fam, igualtat social, etc.
- Informe anual de Responsabilitat Social Corporativa
- Certificat de delictes de naturalesa sexuals
- Sistema de RSC certificat per un tercer (SA 8000, GRI, ISO 26000, etc.)

8. Valoració dels pressupostos previs d'ordres de treball: modificatiu, substitutiu, i correctiu i emergències que superin la franquícia, i gran manteniment preventiu

Totes les OT dels següents tipus de manteniment modificatiu, substitutiu, i gran manteniment preventiu i també els correctius i emergències que superin la franquícia, hauran de disposar d'un pressupost previ que haurà d'haver estat acceptat prèviament pel CONSORCI.

Qualsevol actuació que requereixi pressupost i que sigui executada sense prèvia aprovació per part del CONSORCI, no podrà ser facturada per l'empresa ADJUDICATÀRIA.

Per a la confecció dels pressupostos previs es seguiran les següents directrius.

8.1. Preu d'execució material (PEM)

El Preu d'Execució Material (PEM) és el conjunt de costos de recursos humans (hores de treball dels operaris), materials i mitjans necessaris per executar una OT.

Per a la valoració de la mà d'obra, dels materials i els mitjans auxiliars caldrà utilitzar les partides compostes del banc de preus ITEC (Data del Banc: última actualització BEDEC / Àmbit de preus: Barcelona / Àmbit de plecs: CA Catalunya / Variació segons el volum d'obra nova: Rehabilitació) sense cap aplicació de coeficients addicionals. En el cas de no existir partides compostes de les feines a pressupostar s'utilitzaran partides unitàries de mà d'obra, material i mitjans auxiliars del banc de preus ITEC, sense aplicació de coeficients addicionals.

Els vehicles de transport de material, com camions, i els mitjans auxiliars necessaris per treballar fins a alçades de 12 metres (mesurat des de cota paviment de treball fins els peus dels operaris) es consideren inclosos dins de la Tarifa Plana.

8.1.1. Valoració de la mà d'obra

Només pels casos en els que s'apliquin preus unitaris de mà d'obra caldrà aplicar les partides unitàries de mà d'obra del banc de preus ITEC (última actualització BEDEC) sense cap aplicació de coeficients addicionals, exceptuant els de rendiment.

Per a tots els casos, partides compostes i partides unitàries, els preus seran considerats com aplicables durant l'horari diürn (entre les 6 i les 22 h) i dies laborables (dilluns a dissabtes). Els treballs fora d'aquests horaris es veuen incrementats per coeficients correctors acumulables en base al següent:

Horari nocturn (entre les 22h i les 6h) → 1,2

Diumenges i festius → 1,3

8.1.2. Valoració dels materials

Per als materials no inclosos en el banc de preus ITEC, caldrà utilitzar preus de mercat (=PVP catàleg reduït amb el % de descompte ofert per l'ADJUDICATÀRIA en la seva proposta econòmica. En aquest cas, caldrà aportar el catàleg de preus vigent de cadascun dels materials inclosos en el pressupost.

Només pels casos en els quals s'apliquin preus unitaris de materials caldrà desglossar els materials necessaris en els pressupostos previs, seguint els següents criteris d'acord amb el següent ordre:

- 1) Banc de Preus ITEC (última actualització BEDEC) sense cap aplicació de coeficients addicionals.
- 2) Preus de mercat (= PVP catàleg reduït amb el % de descompte ofert per l'ADJUDICATÀRIA en la seva proposta econòmica) només per als materials no inclosos en el banc de preus ITEC.

Tots els materials que s'utilitzen per a les reposicions o reparacions d'avaries han de ser de qualitat reconeguda i amb les qualificacions de qualitat corresponents, i aplicant-los d'acord amb les normes de bon ús i les recomanacions dels fabricants. Així mateix, l'ADJUDICATÀRIA, farà especial atenció a seguir un criteri d'homogeneïtat de materials instal·lats en els diversos centres, i només en el cas que això no sigui possible, s'instal·laran materials diferents als existents, tot i que sempre han de ser similars o millorats, i compatibles amb les solucions constructives presents en l'edifici.

La utilització de materials que no compleixin els requisits de qualitat acordats i/o pressupostats podrà ser causa de no retribuir el treball amb el pressupost acordat, fins i tot, en cas de reincidència, de possible rescissió del contracte.

8.1.3. Valoració dels mitjans

Només pels casos en els quals s'apliquin preus unitaris del banc de preus ITEC de mitjans auxiliars caldrà desglossar els mitjans necessaris en els pressupostos previs, justificant molt bé la necessitat d'utilitzar-los (manca d'accessibilitat, etc.), i especificant amb detall, les característiques, marca i models, temps d'ús.

8.2. Preu total repercutible

El Preu Total Repercutible (PTR) és el resultat d'aplicar al PEM els següents conceptes repercutibles per aquest ordre:

- a) Afegir al PEM un 4% per concepte de seguretat (que es desglossa en: un 3% per despeses de Seguretat i Salut de l'ADJUDICATÀRIA, i un 1% per el coordinador de Seguretat que designi el CONSORCI).
- b) Descomptar al PEM la baixa (baixes diferents per al grup de pressupostos de manteniment modificatiu, substitutiu, correctiu i d'emergències, i per al grup inclòs dins del gran manteniment preventiu) oferta per l'ADJUDICATÀRIA a la seva oferta de licitació
- c) Descomptar la franquícia oferta per l'Adjudicatària a la seva oferta (si escau)
- d) Afegir al PEM + 4% de seguretat -% de Baixa (segons tipus pressupost) – franquícia un 19% addicional per concepte de despeses generals i benefici industrial (que es desglossa en: un 13% per despeses generals de l'ADJUDICATÀRIA, i un 6% per benefici industrial).

Exclusivament per aquells pressupostos sol·licitats pel Consorci a tercers i que hagin de ser facturats a través de l'ADJUDICATÀRIA, s'aplicarà un coeficient de passada d'un 10% al PTR del pressupost del tercer. Aquest coeficient substituirà el 19% de despeses generals i benefici industrial de la pròpia ADJUDICATÀRIA. L'import total (IVA inclòs) de la suma d'imports de tots aquests pressupostos estarà limitat al 10% de l'import total variable de cada lot. Per aquests casos el PTR final de l'adjudicatària serà el resultat de:

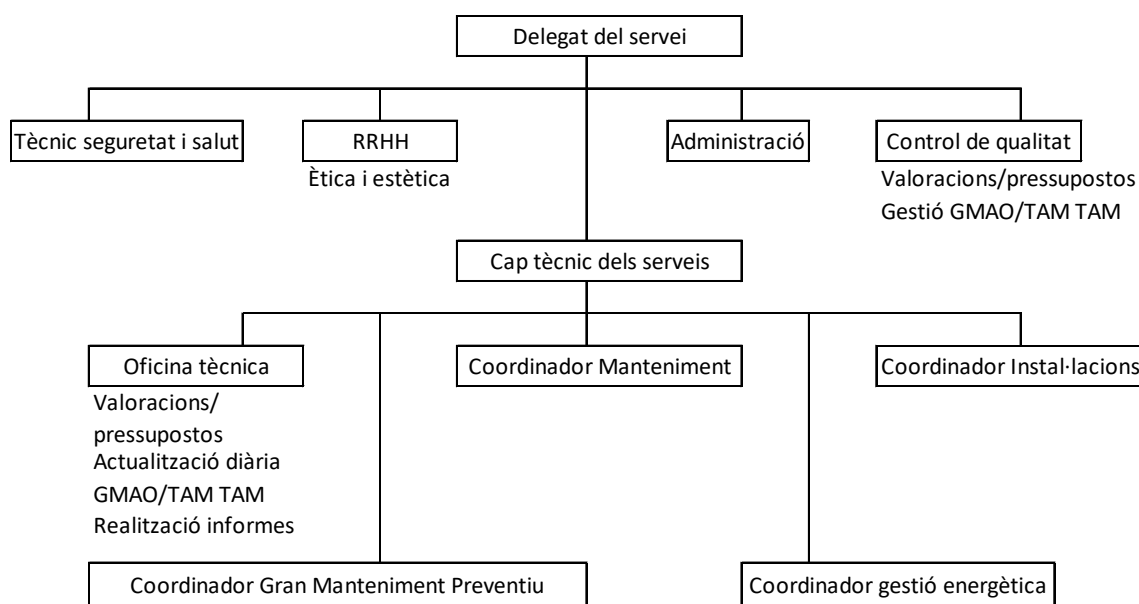
- a) PTR pressupost sol·licitat pel Consorci a tercers
- b) Afegir al PTR inicial + 10% coeficient de passada

A l'Annex 9 d'adjunta un model de pressupost previ a lliurar als responsables del CONSORCI.

9. Organització del treball

9.1. Organigrama del servei

L'organització funcional prevista per al servei de manteniment dins de l'estructura organitzativa del CONSORCI és el que es reflecteix a continuació:



L'ADJUDICATÀRIA haurà de disposar d'equips d'operaris diferenciats per a realitzar les diverses tasques de manteniment, d'acord amb la següent separació i especialització de tasques:

- Per una part d'un equip d'operaris per desenvolupar el manteniment preventiu.
- Per un altre part, un equip diferent d'operaris per desenvolupar el manteniment conductiu, amb el perfil adequat per la interlocució amb els/les Directors/res dels centres. Aquests operaris han de tenir assignats els mateixos centres periòdicament, i qualsevol canvi d'operari, tant temporal com definitiu, ha de ser prèviament informat al Consorci.
- Per altre banda, un equip diferent d'operaris per desenvolupar el manteniment correctiu, emergències, modificatiu i substitutiu.
- Finalment, un equip exclusiu per executar el Gran Manteniment Preventiu, el qual pot ser subcontractat segons les necessitats de l'època de l'any, i coordinat pel coordinador de Gran Manteniment Preventiu.

L'ADJUDICATÀRIA no podrà destinar personal d'aquest contracte per a realitzar treballs en qualsevol altre nou contracte d'obres, o RAM's que pogués resultar adjudicatària com a resultat d'haver licitat en altres procediments de contractació del CONSORCI o de tercers.

L'ADJUDICATÀRIA haurà de presentar, conjuntament amb la oferta econòmica, el perfil i qualificació dels professionals que l'empresa es compromet a destinar per l'execució dels treballs inclosos dins del contracte (segons model de l'Annex 14).

9.2. Equip humà

9.2.1. Delegat del servei

El delegat del servei serà l'interlocutor responsable del contracte per part de CONSORCI i serà el responsable de garantir la prestació del contracte en els termes indicats en el present plec i en la seva oferta. Disposarà de titulació universitària tècnica de grau mitjà o superior.

També serà responsable de:

- Informar al CONSORCI sobre aspectes del servei quan aquest ho requereixi.

- Garantir que la prestació del servei correspongui a les exigències del contracte.
- Analitzar els riscos relatius a la prestació del servei i al medi i definir les consignes de seguretat particulars.
- Assegurar que el pla de prevenció, abans definit, segueix sent adequat a les condicions de treball.
- Posar a disposició del contracte els mitjans humans i materials necessaris.
- Complir amb els indicadors de qualitat (nivell de servei) amb l'objectiu de controlar la qualitat de la prestació i respectar els acords establerts.
- Obtenció de permisos i autoritzacions quan aquests fossin necessaris per a la realització de l'objecte del contracte.
- L'adreça del personal de l'ADJUDICATÀRIA.

9.2.2. Cap tècnic dels serveis

El cap tècnic dels serveis serà el responsable tècnic del servei estant al càrrec dels equips de manteniment destinats als diferents edificis objecte del servei. Es disposarà de titulació en enginyeria, arquitectura o equivalent i una experiència demostrable de 10 anys en el camp del manteniment.

El cap tècnic dels serveis serà l'interlocutor directe amb el CONSORCI o qualsevol dels seus representants i ha de ser localitzable de manera permanent mitjançant telèfon mòbil, acudint a les instal·lacions sempre que es consideri necessari, fins i tot fora dels horaris habituals de treball. Aquest responsable serà comunicat al CONSORCI i a l'assessoria tècnica.

Aquest interlocutor haurà de presentar-se a l'edifici a requeriment del CONSORCI i ha de tenir poder de decisió suficient per adquirir els compromisos necessaris amb el CONSORCI o els seus representants a més d'assistir a totes aquelles reunions a les quals es convocarà.

En el cas de produir-se una contingència que els operaris assignats no puguin resoldre, han de presentar-se immediatament en el lloc dels fets amb els mitjans humans i tècnics necessaris i qualificats per a la resolució del problema.

També serà responsable de:

- Supervisar en camp als diferents operaris i l'operativa quotidiana dels edificis
- Coordinar i gestionar el personal propi de l'empresa adjudicatària i dels treballs a realitzar.
- Informar al CONSORCI dels treballs, i la seva planificació.
- Gestionar les assignacions de recursos humans i tècnics.
- Aportar les dades necessàries en el portal d'Internet i l'aplicació GMAO de la CONSORCI.
- L'organització i execució dels treballs, la interpretació i posada en pràctica de les instruccions rebudes per el CONSORCI i la verificació del treball programat, verificant o rectificant les possibles desviacions.
- El control dels estocs de materials necessaris.
- Revisar informes tècnics.
- Vetllarà per la informació requerida pel CONSORCI.

El cap tècnic dels serveis no podrà ser substituït sense autorització prèvia del CONSORCI. La dedicació del coordinador de manteniment proposat haurà de ser del 100%

9.2.3. Coordinadors de manteniment (obra civil i instal·lacions)

Els coordinadors de manteniment d'obra civil i d'instal·lacions seran els responsables tècnics del manteniment d'obra civil i d'instal·lacions, respectivament, estant al càrrec dels equips de manteniment destinats als

diferents edificis objecte del servei. Es disposarà de titulació en enginyeria, arquitectura o equivalent i una experiència demostrable de 10 anys en el camp del manteniment d'obra civil o d'instal·lacions.

La dedicació dels coordinadors de manteniment proposats haurà de ser del 100%.

9.2.4. Coordinador d'eficiència energètica

El coordinador d'eficiència energètica serà el responsable tècnic dels anàlisis i estudis d'eficiència energètica, i elaborarà les propostes que tant el CONSORCI com el responsable de manteniment li demanin. Es disposarà de titulació en enginyeria i titulació EVO o CEM, i una experiència demostrable de 5 anys en el camp de l'eficiència energètica.

La dedicació del coordinador d'eficiència energètica proposat haurà de ser del 10%.

9.2.5. Coordinador de seguretat i salut

El coordinador de seguretat i salut serà el responsable tècnic de la prevenció de riscos laborals de tots els treballs objecte d'aquest contracte. Es disposarà de titulació en enginyeria o equivalent i una experiència demostrable de 10 anys en la coordinació de seguretat i salut dels treballs objecte d'aquest contracte.

9.2.6. Coordinador de Gran Manteniment Preventiu

El coordinador de Gran Manteniment Preventiu serà el responsable tècnic de les obres de manteniment de Gran Manteniment Preventiu, estant al càrrec dels equips d'obres destinats als diferents edificis objecte del servei. Es disposarà de titulació en enginyeria, arquitectura o equivalent i una experiència demostrable de 10 anys en el camp d'obres.

9.2.7. Operaris de manteniment

Per a cada districte l'ADJUDICATÀRIA disposarà d'un equip de manteniment adequat a la càrrega de treball donada per les seves particularitats (nombre de centres, tipus de centres,...) i en tot cas encapçalat per un responsable oficial de primera electricitat o frigorista.

El personal que executarà els serveis objecte del present contracte, haurà de ser prèviament acordat amb el CONSORCI. A aquest efecte, l'ADJUDICATÀRIA, haurà de transmetre al CONSORCI una llista amb els noms, D.N.I. i titulació acadèmica del personal que presti el servei (en el cas que el CONSORCI ho consideri necessari també es sol·licitarà el seu currículum). Aquesta llista ha de ser proporcionada amb quinze dies d'antelació a l'inici del servei i ha de ser mantinguda al dia per l'ADJUDICATÀRIA.

En cas de substitució temporal o definitiva de qualsevol persona, també haurà d'informar-se al CONSORCI amb quinze dies d'antelació excepte casos de força major.

Per cobrir torns de vacances o si alguna de les persones destinades al servei, no es trobarà en disposició de realitzar el seu treball, serà la responsabilitat de l'ADJUDICATÀRIA, avisar immediatament al CONSORCI a través de la corresponent comunicació escrita i assegurar que l'objecte de servei del present contracte no és alterat. A aquest efecte, l'ADJUDICATÀRIA ha de designar un suplent de forma immediata, el que tingui coneixements suficients de l'immoble i el seu funcionament, i de comunicar el seu nom i D.N.I. al CONSORCI o representants.

Altres persones de l'organització de l'ADJUDICATÀRIA, no incloses en el llistat esmentat, no tindran accés als immobles objecte del contracte.

El CONSORCI es reserva el dret, en qualsevol moment, de sol·licitar la substitució de qualsevol membre del personal de l'ADJUDICATÀRIA o de restringir-li l'accés a la totalitat o part del immoble.

Els equips de manteniment especialitzat (de la pròpia empresa o subcontractats) podran donar servei als diferents districtes de cada zona.

9.2.8. Oficina tècnica de suport

Addicionalment als equips de manteniment l'ADJUDICATÀRIA es posarà a disposició del servei una oficina tècnica de suport amb les següents capacitats:

- Tècnics especialistes
- GMAO
- Eficiència energètica
- Pressupostos i projectes
- Obres i Instal·lacions
- Suport administratiu
- Elaboració d'informes tècnics

Es valoraran les propostes que ofereixin capacitats addicionals per a l'oficina tècnica

9.3. Recursos materials

L'adjudicatària disposarà de totes aquelles eines que siguin necessàries per a la realització del servei descrit i correrà a la seva càrrega l'adquisició dels mitjans complementaris necessaris (eines, vehicles (inclosos camions), elevadors, bastides, maquinària, etc.), així com la seva conservació i manteniment.

A més de les eines i equips de manteniment d'ús estàndard, es requereix a l'ADJUDICATÀRIA disposar per al servei dels següents equips com a mínim:

- Analitzador de combustió.
- Equip de verificació de rendiments d'equips de fred
- Anemòmetre i/o mesurador de cabdals de fil calent
- Mesurador de pressió diferencial en aire
- Termòmetre de contacte
- Maletí anàlisi vàlvules de regulació T&A o equivalent
- Pinça amperimètrica
- Analitzador de xarxes de baixa tensió
- Mesurador làser
- Dinamòmetre
- Càmera termografia

En quant a eines de comunicació els membres de l'equip de manteniment disposaran de telefonia mòbil amb possibilitat d'accés al portal d'Internet.

9.4. Planificació del servei

El CONSORCI o els seus representants reserven el dret de no acceptar cap desviament del programa de treball inicial excepte en casos de força major. En cas que el CONSORCI no accepti un retard proposat per l'ADJUDICATÀRIA, es comunicarà per escrit i quedarà facultada, en cas de no complir la planificació inicial, per aplicar una penalització per retard o incompliment.

10. Sistemes d'informació

10.1. Sistema GMAO (control de totes les OT)

L'ADJUDICATÀRIA serà responsable d'utilitzar el sistema GMAO per enregistrar tots els treballs objecte d'aquest contracte per part dels seus operaris o subcontractats, d'acord amb el sistema GMAO i mobilitat que determini el CONSORCI. Serà requisit imprescindible que qualsevol operari propi o subcontractat disposi d'un smartphone que permeti enregistrar in situ i on-line tots els treballs objecte d'aquest contracte.

El CONSORCI està utilitzant actualment el sistema GIM, L'ADJUDICATÀRIA serà responsable d'assumir el cost del sistema GMAO que proposi el CEB, essent una partida de despesa més del seu escandall de costos. El costos d'utilització i explotació del GMAO es troben inclosos dintre del preu de licitació d'aquest contracte.

S'estima que el cost de les llicències d'ús del GMAO (IVA exclòs) per cada LOT que haurà d'assumir cadascuna de les empreses adjudicatàries es:

- Cost quota única Implantació inicial: **500,00 € sense IVA.**
- Cost mensual tarifa plana: **1.100,00 € sense IVA (que correspon a unes 50 llicències d'operaris de manteniment, i unes 150 llicències d'usuaris de les escoles per la comunicació d'incidències dels centres objecte d'aquest contracte).**

A l'Annex 6, s'adjunta un esquema del flux i circuit d'una OT de manteniment preventiu, i d'una OT de manteniment correctiu.

El CONSORCI al llarg d'aquest contracte podrà implantar un sistema de codificació dels principals equips a mantenir en els centres mitjançant tags de NFC. L'ADJUDICATÀRIA estarà obligada a identificar i utilitzar aquest codificació en les diverses OT de manteniment corresponent a aquests equips a través dels seus equips smartphones (mobilitat) i aconseguir una adequada integració entre el GMAO i els terminals dels operaris.

10.2. Sistema de control de presència

L'ADJUDICATÀRIA serà responsable de fitxar cada entrada i sortida en els centres, per a enregistrar el temps efectiu de treball in situ en cadascun dels centres per part dels seus operaris o subcontractats, d'acord amb el sistema de control presencial que determini el CONSORCI. El CONSORCI està utilitzant el sistema TamTam professional, que permet enregistrar el temps efectius de treball en cada centre mitjançant trucades telefòniques personalitzades (entrades i sortides de cada operari).

L'ADJUDICATÀRIA serà responsable d'assumir el cost d'aquest sistema de control, essent una partida de despesa més del seu escandall de costos. El cost d'aquest sistema es troba inclòs dintre del preu de licitació d'aquest contracte.

El Consorci o l'assessoria tècnica seran els únics que podran modificar o afegir les dades necessàries en el sistema de fitxatge, tan a nivell de personal com de centres. Per tant l'Adjudicatària tindrà que informar de

qualsevol canvi dels seus operaris per tal d'actualitzar la informació a TAM TAM. A l'inici del concurs caldrà que l'adjudicatària envii el llistat d'operaris que formen part del contracte per poder-los donar d'alta en el sistema.

S'estima que el cost actual de la utilització del sistema TamTam (IVA exclòs) que haurà d'assumir les empreses en el desenvolupament dels diferents treballs:

- Cost mensual variable, en funció de les hores enregistrades cada mes en el desenvolupament del servei: a un preu unitari de **0,076 €/hora** enregistrada sense IVA.

10.3. Sistema de control de calderes

El CONSORCI actualment disposa d'un sistema de control de calderes anomenat mòdul 4. L'ADJUDICATÀRIA haurà d'assumir el sistema de control de calderes Mòdul 4 o altre similar, tant de les calderes controlades actualment, com de les possibles calderes que es puguin afegir a aquest sistema de control i ésser controlades en el futur.

L'ADJUDICATÀRIA serà responsable d'assumir el cost d'aquest sistema de control, tant dels centres dels quals ja el tenen instal·lat, com dels centres que encara no disposen del mateix, essent una partida de despesa més del seu escandall de costos. El cost d'aquest sistema es troba inclòs dintre del preu de licitació d'aquest contracte.

S'estima que el cost actual de la utilització del sistema de control de calderes Mòdul 4 (IVA exclòs) que haurà d'assumir les empreses en el desenvolupament dels diferents treballs:

- Cost anual de **235,00 €/centre** sense IVA.

A l'Annex 10, s'adjunta un relació dels centres amb sistema de control Mòdul 4 per a calefaccions, i dels costos anuals associats per Lot que haurà d'assumir íntegrament l'ADJUDICATÀRIA.

10.4. Building Information Modeling (BIM)

L'ADJUDICATÀRIA haurà d'utilitzar el sistema BIM per gestionar la interoperabilitat i intercanvi de informació per una millora gestió del cicle de vida dels centres en que ja es disposi.

10.5. Eines i plataformes per compartir documentació i informació actualitzades

L'ADJUDICATÀRIA haurà d'utilitzar les eines i plataformes per compartir documentació i informació actualitzades amb la freqüència i el format que determini el Consorci.

10.6. Sistema de control d'instal·lacions tèrmiques, ventilació i electricitat

L'ADJUDICATÀRIA haurà d'assumir el cost del servei tècnic dels sistemes de control existents en els centres educatius.

11. Sistemàtica de Reporting

11.1. Informes periòdics

11.1.1. Informació en el sistema de gestió del Consorci

La empresa ADJUDICATÀRIA ha de tenir en compte que el CONSORCI té un sistema d'organització, documentació, registre d'informació i infraestructura relacionada a través d'un portal a Internet.

En aquest sentit, l'empresa ADJUDICATÀRIA ha de lliurar mensualment un informe amb la següent informació abans del dia 10 del mes següent al de referència:

- Relació d'avisos comunicats pel CONSORCI a través del sistema GMAO o altres mitjans 'internet i impresos a l'edifici (el treball), signat i lliurat per l'ADJUDICATÀRIA al conserge de l'edifici.
- Avaries detectades i realitzades per L'ADJUDICATÀRIA.
- Visites de manteniment conductiu.
- Tancament d'OTs de manteniment preventiu.
- Incorporació de les lectures de consums diversos (electricitat, aigua, gas, gasoil, etc.).

La empresa ADJUDICATÀRIA ha d'adaptar els seus procediments i disposar de les eines informàtiques necessàries per desenvolupar la seva activitat participant de l'entorn creat per el CONSORCI i que comptarà, entre d'altres, amb les següents característiques:

Igualment els dispositius mòbils emprats per l'equip de manteniment hauran de disposar de les següents prestacions:

- Dispositius Android o Apple
- Accés a internet via 4G
- GEO localització
- Càmera
- Navegador
- Programari (mateixes necessitats que per accés des de l'ordinador de sobretaula):
 - Navegador
 - Visualització de documents, les aplicacions corresponents; MS Office (MS Word, MS Excel)
 - Visualitzador de Plànols compatible amb format AUTOCAD
 - Visualitzador documents format ".GIF", "JPEG", etc.
 - Visualització de documents PDF

11.1.2. Informe semestral

Amb caràcter semestral, l'ADJUDICATÀRIA estarà obligada a realitzar un informe general de l'estat dels equips, instal·lacions i en especial dels defectes i anomalies trobades en l'àmbit denominat obra civil objecte del present contracte.

11.1.3. Certificats anuals de manteniment de les instal·lacions

Anualment, i per a cada instal·lació objecte de manteniment, l'ADJUDICATÀRIA realitzarà un informe de manteniment, així com un certificat anual que compleixi amb les especificacions que cada normativa sectorial requereixi o en el seu defecte amb les especificacions que el CONSORCI transmeti a l'ADJUDICATÀRIA.

11.1.4. Inspeccions d'Entitats col·laboradores de l'Administració

L'ADJUDICATÀRIA serà responsable de sol·licitar en nom del CONSORCI, totes aquelles inspeccions oficials necessàries per a les instal·lacions objecte del present plec. Els Certificats Oficials de revisions es lliuraran al CONSORCI o als seus representants a la major brevetat possible.

La empresa ADJUDICATÀRIA conservarà en el seu poder una còpia de qualsevol d'aquests Certificats Oficials o Actes Tècnics d'Inspecció que s'arxivaran en el Llibre de Manteniment.

El cost i contractació de totes les OCA's relacionades amb els aparells elevadors l'assumirà l'ADJUDICATÀRIA, i també assumirà el cost i contractació de les OCA's relacionades amb altres instal·lacions (tèrmiques, elèctriques, etc.) de com a màxim 15 centres a determinar pel Consorci, de forma anual durant la durada del contracte i extensible a les pròrrogues.

12. Acords de Nivell de Servei

La qualitat del servei s'avaluarà a partir dels resultats obtinguts del compliment dels Acords de Nivells de Servei (ANS). Els ANS mensuals es valoraran cada mes i podran afectar fins a un 10% de la facturació fixa mensual.

Els següents nivells de servei es valoraran amb caràcter mensual per cada edifici i es pretén ser la eina utilitzada pel CONSORCI per disposar d'indicadors objectius sobre la qualitat del servei rebut per part de l'ADJUDICATÀRIA.

12.1. Acords de Nivell de servei mensuals

ANS 1: Disponibilitat de l'equip humà previst per a cada tipologia de manteniment, i compliment de les visites i hores mínimes de dedicació mensuals del personal ofert pel manteniment conductiu 7x2.

L'Indicador establert pel compliment de les visites i hores mínimes de dedicació del personal ofert pel manteniment conductiu, serà: els registres d'hores adequadament justificades en el sistema de control presencial (Tam-Tam). L'incompliment de les hores mínimes mensuals de manteniment conductiu per centre, podria generar una bossa d'hores sense cost a favor del Consorci (per desenvolupar altres treballs) o també una reducció en l'import de la facturació fixa mensual proporcional al número d'hores no enregistrades i justificades adequadament en el sistema de control presencial multiplicades pel preu hora oficial primera per a dies laborables ofert per l'Adjudicatària. La realització de més hores de les mínimes establertes en qualsevol centre no compensarà l'incompliment d'altres centres, de la mateixa manera que la realització de més hores durant un mes no compensarà l'incompliment d'altres mesos.

A més a més, quan el compliment del número mínim d'hores de manteniment conductiu no superi el 90% de les hores establertes a la oferta, o es produeixi una barreja d'operaris entre els diversos tipus de manteniment establert de forma separada amb equips diferenciats per a realitzar cada tipus de manteniment (segons apartat 10.1 d'aquest Plec) podria comportar una deducció addicional del 2% en l'import de la factura fixa mensual. Els imports deduïts de la facturació fixa mensual s'acumularan a la bossa econòmica a favor del CONSORCI.

ANS 2: Compliment del pla de manteniment preventiu

L'Indicador General de Manteniment Preventiu (IGMP) mesurarà el nivell de compliment del manteniment preventiu, que es calcularà segons la següent fórmula:

$$\text{IGMP} = \frac{\text{Nº OT de manteniment preventiu i normatiu realitzades}}{\text{Nº OT de manteniment preventiu i normatiu planificades pel CONSORCI en el mes}}$$

A continuació es presenta amb detall el sistema d'avaluació d'aquest ANS:

- | | |
|------------------------------|---|
| - Insatisfactori: IGMP < 95% | Deducció 1,5% en l'import de la factura fixa mensual |
| - Correcte: 95% ≤ IGMP < 98% | Deducció 0,75% en l'import de la factura fixa mensual |
| - Satisfactori: IGMP ≥ 98% | Deducció 0% en l'import de la factura fixa mensual |

L'ADJUDICATÀRIA haurà de realitzar les OT preventives pendents en el mes immediatament posterior, ja que en cas contrari d'incompliment de l'adequada realització d'aquestes OT preventives en el mes següent comportarà una deducció addicional del 1,5% en l'import de la factura fixa mensual del mes posterior.

Queda expressament prohibit per part de l'Adjudicatària la realització de falsos tancaments de les OT de manteniment preventiu i normatiu en el GMAO. Es a dir, un fals tancament es un "engany", i apareix quan no s'ha desenvolupat l'actuació del manteniment, però en canvi si s'ha indicat que s'ha efectuat i tancat com a realitzat dintre del GMAO. La detecció d'entre un o cinc falsos tancaments dintre d'un mes, comportarà directament una deducció màxima del 1,5% de la facturació fixa mensual, a més a més d'una possible penalització per part del CONSORCI. La detecció de més de cinc falsos tancaments dintre d'un mes, comportarà directament una deducció màxima del 5% de la facturació fixa mensual i una possible penalització per part del CONSORCI.

Caldrà adjuntar fotografies amb data inclosa i vídeos dels treballs realitzats a cadascuna de les OT, incloent en alguns casos les fotografies de l'estat anterior a l'execució dels treballs dels elements i instal·lacions corresponents. Es realitzarà control i anàlisi dels arxius adjuntats per verificar la seva idoneïtat. En el cas de trobar arxius no idonis es deduirà directament un 1,5% en l'import de la factura fixa mensual.

Tots els punts d'inspecció (PIS) existents a les ordres de treball, tals com comprovacions, mesures, etc. hauran d'estar correctament complimentats.

Els certificats anuals de cada tipus d'instal·lació, actes d'inspecció d'OCA's, analítiques de legionel·losis, informes d'estudis de termografies, tiquets de combustió de calderes, etc. s'hauran d'adjuntar a cada ordre de treball del GMAO.

ANS 3: Nivell de qualitat tècnica i visual en l'adequada resolució de les ordres de Manteniment Preventiu i Normatiu

A més a més, respecte l'adequat nivell de qualitat tècnica i visual de l'execució de les ordres de Manteniment Preventiu, el CONSORCI efectuarà un anàlisi dels temps reals dedicats per a totes i cadascuna de les OT executades (mitjançant el sistema de control presencial) i també analitzarà el nivell d'execució i qualitat dels treballs, mitjançant una revisió i inspecció in situ d'un percentatge significatiu d'aquestes OT executades.

L'Indicador establert del compliment d'un adequat nivell de qualitat tècnica i visual serà: un indicador obtingut en base a la suma dels fulls d'inspecció in situ (check-list ponderat segons Annex 16) per la comprovació de l'execució de les ordres de treball de manteniment preventiu i normatiu de diversos centres, així com de la correcta introducció de dades (mesures, estat, etc.) a les pròpies ordres de treball.

A continuació es presenta amb detall el sistema d'avaluació d'aquest ANS:

- | | |
|------------------------------|---|
| - Insatisfactori: IGMP < 85% | Deducció 1,5% en l'import de la factura fixa mensual |
| - Correcte: 85% ≤ IGMP < 95% | Deducció 0,75% en l'import de la factura fixa mensual |
| - Satisfactori: IGMP ≥ 95% | Deducció 0% en l'import de la factura fixa mensual |

Les deficiències detectades a través d'aquesta acta d'inspecció en qualsevol element a mantenir objecte d'aquest contracte podran ser introduïdes en el GMAO per part del CEB com avisos d'averies i OT de manteniment correctiu a realitzar per l'ADJUDICATÀRIA.

Els certificats anuals de cada tipus d'instal·lació, actes d'inspecció d'OCA's, analítiques de legionel·losis, informes d'estudis de termografies, tiquets de combustió de calderes, etc. s'hauran d'adjuntar a cada ordre de treball del GMAO.

ANS 4: Compliment del manteniment correctiu i d'emergències i temps de resolució establert en el Plec per a OT que no superin l'import de la franquícia.

L'Indicador General de Manteniment Correctiu (IGMC) mesura el nivell de compliment i temps de resolució del manteniment correctiu i manteniment d'emergències (per a OT que no superin la franquícia), que es calcularà segons la següent fórmula:

$$IGMC = \frac{[1x \sum(RDA_{ord})] + [2x \sum(RDA_{pri})] + [3x \sum(RDA_{urg})]}{[1x \sum(RDA_{ord} + RNS_{ord} + RF_{ord} + P_{ord})] + [2x \sum(RDA_{pri} + RNS_{pri} + RF_{pri} + P_{pri})] + [3x \sum(RDA_{urg} + RNS_{urg} + RF_{urg} + P_{urg})]}$$

Essent:

RDA_{ord} = Número de OTs correctives d'incidències "**Ordinàries**" resoltes "dintre dels temps òptims de resolució", i resoltes "de forma adient = amb la eficàcia i qualitat adequades".

RNS_{ord} = número de OTs correctives d'incidències "**Ordinàries**" resoltes de forma NO satisfactòria (= sense la eficàcia i qualitat adequades dels materials i dels treballs).

RF_{ord} = Número de OTs correctives d'incidències "**Ordinàries**" resoltes "fora" dels temps òptims de resolució.

P_{ord} = número de OTs correctives d'incidències "**Ordinàries**" pendents de resolució.

RDA_{pri} = Número de OTs correctives d'incidències "**Prioritàries**" resoltes "dintre dels temps òptims de resolució", i resoltes "de forma adient = amb la eficàcia i qualitat adequades".

RNS_{pri} = número de OTs correctives d'incidències "**Prioritàries**" resoltes de forma NO satisfactòria (= sense la eficàcia i qualitat adequades dels materials i dels treballs).

RF_{pri} = Número de OTs correctives d'incidències "**Prioritàries**" resoltes "fora" dels temps òptims de resolució.

P_{pri} = número de OTs correctives d'incidències "**Prioritàries**" pendents de resolució.

RDA_{urg} = Número de OTs correctives d'incidències "**Urgents**" resoltes "dintre dels temps òptims de resolució", i resoltes "de forma adient = amb la eficàcia i qualitat adequades".

RNS_{urg} = número de OTs correctives d'incidències "**Urgents**" resoltes de forma NO satisfactòria (= sense la eficàcia i qualitat adequades dels materials i dels treballs).

RF_{urg} = Número de OTs correctives d'incidències "**Urgents**" resoltes "fora" dels temps òptims de resolució.

P_{urg} = número de OTs correctives d'incidències "**Urgents**" pendents de resolució.

Les incidències ordinàries tenen un factor de ponderació = 1, les incidències prioritàries tenen un factor de ponderació = 2, i les incidències urgents tenen un factor de ponderació = 3.

Incidències	Temps de resolució
Urgents	16 hores

Prioritàries	48 hores
Ordinàries	5 dies laborals

A continuació es presenta amb detall el sistema d'avaluació d'aquest ANS:

- Insatisfactori: IGMC < 80% Deducció 2% en l'import de la factura fixa mensual
- Correcte: $90\% \leq \text{IGMC} < 80\%$ Deducció 1% en l'import de la factura fixa mensual
- Satisfactori: IGMC $\geq 90\%$ Deducció 0% en l'import de la factura fixa mensual

Sempre que al final de mes es trobin incidències pendents o resoltes "NO" satisfactòries, L'ADJUDICATÀRIA haurà de realitzar sempre aquestes OT pendents i resoltes "NO" satisfactòries en el mes immediatament posterior, ja que en cas contrari d'incompliment de l'adequada realització d'aquestes OT en el mes següent comportarà una deducció addicional i acumulada del 2% en l'import de la factura fixa mensual del mes posterior.

Pel càlcul del temps de resolució es deduiran els temps dels diumenges i dies festius intersetmanals, i no es tindran en compta les 24 hores d'aquest dies en el càlcul de l'indicador IGMC.

Les OTs correctives d'incidències resoltes NO "satisfactòries" son aquelles actuacions que l'Adjudicatària ha desenvolupat de forma incompleta, o de manca de qualitat deguda, o inadequada actuació amb deficiències (es a dir, l'adjudicatària ha desenvolupat una actuació de resolució amb materials inadequats, o sense finalitzar adequadament els treballs, etc.), i per tant, aquesta resolució es considera inadequada o insatisfactòria. La detecció de OT resoltes NO "satisfactòries" dintre d'un mes, comportarà un indicador IGMC amb un valor inferior per a aquell mes, però també l'obligatorietat d'efectuar una adequada resolució "satisfactòria" dintre del mes següent.

Queda expressament prohibit per part de l'Adjudicatària la realització de falsos tancaments de les OT correctives en el GMAO. Es a dir, un fals tancament es un "engany", i apareix quan no s'ha desenvolupat l'actuació de resolució, però en canvi si s'ha indicat de que s'ha efectuat i tancat com a ja resolta dintre del GMAO). La detecció d'entre un o cinc falsos tancaments dintre d'un mes, comportarà directament una deducció màxima del 1,5% de la facturació fixa mensual, a més a més d'una possible penalització per part del CONSORCI. La detecció de més de cinc falsos tancaments dintre d'un mes, comportarà directament una deducció màxima del 5% de la facturació fixa mensual i una possible penalització per part del CONSORCI.

El CONSORCI revisarà múltiples OT correctives escollides al atzar per comprovar l'adequada actuació de resolució, i la possible identificació de resolucions "no satisfactòries" o "falsos tancaments", mitjançant les opinions de les direccions dels centres, i també les inspeccions in situ i les actes de control de qualitat d'OT correctives.

Caldrà adjuntar fotografies amb data inclosa i vídeos dels treballs realitzats a cadascuna de les OT, incloent en alguns casos les fotografies de l'estat anterior a l'execució dels treballs dels elements i instal·lacions corresponents. Es realitzarà control i anàlisis dels arxius adjuntats per verificar la seva idoneïtat. En el cas de trobar arxius no idonis es deduirà directament un 2% en l'import de la factura fixa mensual.

De forma puntual també s'auditaran els temps de resposta de les ordres de manteniment correctiu, revisant que es compleixen els temps màxims establerts segons la seva prioritat:

	Temps de resposta
Urgent	1 hora
Prioritària	24 hores
Ordinària	2 dies laborals

Si el temps de resposta de més del 25% de les ordres revisades supera el temps màxim establert pel plec comportarà una deducció addicional i acumulada del 2% en l'import de la factura fixa mensual del mes posterior. Es revisarà un mínim del 5% de les ordres ateses durant el mes d'avaluació.

Per una altra banda si el Consorci o l'assistència tècnica rep per part de l'Adjudicatària durant el mes d'avaluació dos o més justificacions enganyoses (justificacions que no són veritat, justificacions falses, justificacions manipulades, etc.) d'ordres considerades com a tarifa plana per tal de transformar-les en manteniment correctiu no inclòs en la tarifa fixa, comportarà una deducció addicional i acumulada del 2% en l'import de la factura fixa mensual del mes posterior.

ANS 5: Compliment del manteniment correctiu i d'emergències (que superin la franquícia), i del manteniment modificatiu, substitutiu i gran manteniment preventiu.

Degut a que totes les OT de manteniment correctiu i d'emergències (que superin la franquícia), i també les OT de manteniment modificatiu, substitutiu i gran manteniment preventiu, requereixen d'un pressupost previ ajustat a la realitat, no s'aplicaran els temps màxim per a la resolució d'incidències (ordinàries o urgents) establertes en aquest Plec, sinó els temps previstos, planificats i ajustats indicats en els pressupostos i en els correus posteriors a l'aprovació dels mateixos.

Totes les OTs correctives i d'emergències (que superin la franquícia), i totes les OTs de manteniment modificatiu, substitutiu i Gran manteniment preventiu, resoltes "no satisfactòries" comporta que l'Adjudicatària ha desenvolupat una actuació que no es l'adequada i es insatisfactòria (es a dir, l'adjudicatària ha desenvolupat una actuació que no s'ajusta plenament a l'actuació pressupostada). La detecció d'aquestes OT "no satisfactòries" dintre d'un mes, comportarà que no es validaran al final, ni certificaran pel CEB, i per tant no es podran facturar per l'Adjudicatària independentment de l'estat en que es trobi l'execució, fins que l'execució de les OT sigui completa i amb qualitat satisfactòria.

Quan el compliment satisfactori d'aquest manteniment no superi el 85% dels treballs avaluats durant el mes en avaluació, s'aplicarà una deducció addicional i acumulada del 2% en l'import de la factura fixa mensual del mes posterior.

Per aquest motiu serà necessari i avaluable rebre la informació setmanal de totes les ordres executades i finalitzades, per tal de poder realitzar comprovacions de les feines realitzades d'un mostreig mínim d'ordres.

Queda expressament prohibit per part de l'Adjudicatària la realització de falsos tancaments de les OT de manteniment correctiu i d'emergències (que superin la franquícia), i del manteniment modificatiu, substitutiu i gran manteniment preventiu en el GMAO (es a dir, no es desenvolupa de forma complerta l'actuació pressupostada, però en canvi si s'indica de que s'ha efectuat i tancat com finalitzada en el GMAO). La detecció d'un o més falsos tancaments dintre d'un mes, comportarà directament l'obligatorietat de la seva realització dintre del mateix mes o següent, però sense dret a percebre cap retribució d'aquesta OT falsament tancada (malgrat que hi hagi un pressupost previ acceptat). Per tant, la detecció d'un fals tancament comporta l'obligatorietat de desenvolupar l'actuació planificada en el pressupost previ acceptat, però sense poder facturar l'import pressupostat).

També s'avaluarà els temps d'execució dels treballs aprovats pel Consorci o l'assistència tècnica, de tal manera que l'incompliment dels temps d'execució, informats als pressupostos i als correus posteriors a l'aprovació dels mateixos, en més d'un 20% dels pressupostos aprovats, comportarà una deducció addicional del 2% en l'import de la factura fixa mensual.

Caldrà adjuntar fotografies i vídeos dels treballs realitzats a cadascuna de les OT, incloent en alguns casos les fotografies de l'estat anterior a l'execució dels treballs dels elements i instal·lacions corresponents. Es realitzarà control i anàlisi dels arxius adjuntats per verificar la seva idoneïtat.

ANS 6: Compliment d'un adequat nivell de qualitat tècnica i visual del manteniment conductiu

L'Indicador establert del compliment d'un adequat nivell de qualitat tècnica i visual del manteniment conductiu dels centres serà: un indicador obtingut en base a la suma dels fulls d'inspecció in situ (check-list ponderat segons Annex 16).

Quan aquest indicador sigui superior o igual al 95% serà satisfactori, i en el cas de que sigui inferior al 95% serà insatisfactori i comportarà una deducció addicional del 1% en l'import de la factura fixa mensual.

Les deficiències detectades a través d'aquesta acta d'inspecció en qualsevol element a mantenir objecte d'aquest contracte podran ser introduïdes en el GMAO per part del CEB com avisos d'avaries i OT de manteniment correctiu realitzar per l'ADJUDICATÀRIA.

Queda expressament prohibit per part de l'Adjudicatària la realització de falsos tancaments de les OT de manteniment conductiu en el GMAO. Es a dir, un fals tancament es un "engany", i apareix quan no s'ha desenvolupat l'actuació del manteniment, però en canvi si s'ha indicat que s'ha efectuat i tancat com a realitzat dintre del GMAO. La detecció d'entre un o cinc falsos tancaments dintre d'un mes, comportarà directament una deducció màxima del 1,5% de la facturació fixa mensual, a més a més d'una possible penalització per part del CONSORCI. La detecció de més de cinc falsos tancaments dintre d'un mes, comportarà directament una deducció màxima del 5% de la facturació fixa mensual i una possible penalització per part del CONSORCI.

Caldrà adjuntar fotografies amb data inclosa i vídeos dels treballs realitzats a cadascuna de les OT, incloent en alguns casos les fotografies de l'estat anterior a l'execució dels treballs dels elements i instal·lacions corresponents. També caldrà realitzar una descripció a la ordre de treball de les tasques realitzades.

ANS 7: Compliment mensual d'un adequat lliurament puntual de la documentació obligatòria que se li requereixi per part del CONSORCI a l'ADJUDICATÀRIA (pressupostos detallats de OT de manteniment correctiu o d'emergències, modificatius, substitutius i gran manteniment preventiu, actualització d'inventaris, documentació demanada per correu electrònic, etc.).

L'Indicador establert d'un adequat lliurament puntual de la documentació obligatòria, serà:

Nivell de compliment	Deducció de l'import de la facturació fixa mensual
Adequat lliurament puntual segons el temps requerit	0%
Moderat lliurament i/o retard respecte al temps requerit.	1%
Inadequat lliurament i/o elevat retard respecte al temps requerit.	2%

La valoració de l'adequat lliurament de la documentació està basat en la següent taula:

DOCUMENTACIÓ REQUERIDA AL PLEC	ADEQUAT LLIURAMENT	MODERAT LLIURAMENT	INADEQUAT LLIURAMENT
Anàlitiqes legionel·la	40 dies des del final del mes que es genera la OT	el període comprés entre l'adequat lliurament i l'inadequat lliurament (adequat < moderat <= inadequat)	més de 15 dies des de la data final de l'adequat lliurament
Altres certificats: certificats manteniment preventiu (normatiu)	40 dies des del final del mes que es genera la OT	el període comprés entre l'adequat lliurament i l'inadequat lliurament (adequat < moderat <= inadequat)	més de 15 dies des de la data final de l'adequat lliurament
Pressupostos manteniment correctiu ORDINARI i PRIORITARI (import>franquicia) (exclòs emergències)	15 dies desde la obertura de la OT	el període comprés entre l'adequat lliurament i l'inadequat lliurament (adequat < moderat <= inadequat)	més de 15 dies des de la data final de l'adequat lliurament
Pressupostos manteniment correctiu URGENT (import>franquicia) (exclòs emergències)	7 dies desde la obertura de la OT	el període comprés entre l'adequat lliurament i l'inadequat lliurament (adequat < moderat <= inadequat)	més de 7 dies des de la data final de l'adequat lliurament
Pressupostos emergències	2 dies (48 hores) desde la data d'emergència (*)	el període comprés entre l'adequat lliurament i l'inadequat lliurament (adequat < moderat <= inadequat)	més d'2 dies des de la data final de l'adequat lliurament (*)
Pressupostos manteniment modificatiu o substitutiu	21 dies desde la obertura de la OT	el període comprés entre l'adequat lliurament i l'inadequat lliurament (adequat < moderat <= inadequat)	més de 7 dies des de la data final de l'adequat lliurament
Pressupostos Gran manteniment preventiu	30 dies desde la obertura de la OT	el període comprés entre l'adequat lliurament i l'inadequat lliurament (adequat < moderat <= inadequat)	més de 7 dies des de la data final de l'adequat lliurament
Actualització inventaris inicial	30 dies inici contracte	el període comprés entre l'adequat lliurament i l'inadequat lliurament (adequat < moderat <= inadequat)	més de 7 dies des de la data final de l'adequat lliurament
Actualització inventaris periòdica	21 dies des del final del mes que es genera la OT	el període comprés entre l'adequat lliurament i l'inadequat lliurament (adequat < moderat <= inadequat)	més de 7 dies des de la data final de l'adequat lliurament
Informe cero (acta de recepció)	30 dies inici contracte	el període comprés entre l'adequat lliurament i l'inadequat lliurament (adequat < moderat <= inadequat)	més de 30 dies des de la data final de l'adequat lliurament
Documentació acreditativa relativa a la gestió de residus (peril·losos i no peril·losos)	Entrega anual. 30 dies de la finalització de cada any de contracte.	el període comprés entre l'adequat lliurament i l'inadequat lliurament (adequat < moderat <= inadequat)	més de 20 dies des de la data final de l'adequat lliurament
Tramitacions normalització i legal·lització instal·lacions	30 dies desde la finalització de l'obra (*)	el període comprés entre l'adequat lliurament i l'inadequat lliurament (adequat < moderat <= inadequat)	més de 10 dies des de la data final de l'adequat lliurament
Avaluació de riscos d'activitats per edifici, procediments de seguretat, certificats de formació i informació	100 dies inici contracte	el període comprés entre l'adequat lliurament i l'inadequat lliurament (adequat < moderat <= inadequat)	més de 20 dies des de la data final de l'adequat lliurament
Documentació demanada per correu electrònic	termini indicat en correu o 7 dies si no s'indica termini	el període comprés entre l'adequat lliurament i l'inadequat lliurament (adequat < moderat <= inadequat)	més de 3 dies des de la data final de l'adequat lliurament

A més, es valorarà el lliurament adequat, moderat o inadequat en funció del percentatge de documentació presentada en forma i temps. Primerament, si la documentació considerada inadequada supera el 10% de la documentació total (documentació sol·licitada a inici del contracte, durant el mes i pendent de mesos anteriors), l'avaluació general es considerarà Inadequada. En el cas de que no considerar-se entrega Inadequada, si la documentació considerada moderada supera el 10% de la documentació total, l'avaluació general es considerarà Moderada. En cas contrari, l'avaluació serà Adequada.

Per donar més fluïdesa als pressupostos i a la seva posterior execució, s'inclou un termini màxim de segona entrega dels mateixos de tres dies laborables a comptar a partir de la seva revisió per part del Consorci o

ASSESSORIA TÈCNICA i informat a l'Adjudicatària, independentment de la seva prioritat (urgent, prioritària, ordinària). Per a la resta de documents el termini màxim de segona entrega serà de 5 dies laborables.

En aquest ANS també s'avaluaran els compromisos acceptats a les reunions i la informació o documentació demanada per correu electrònic, de manera que l'incompliment en data de qualsevol compromís adoptat es considerarà com a inadequat.

ANS 8: Compliment d'una adequada valoració tècnica i econòmica dels pressupostos lliurats per l'ADJUDICATÀRIA relatius a totes les OT (manteniment modificatiu, substitutiu i gran manteniment preventiu, i també els correctius i d'emergències que superin l'import de la franquícia).

L'Indicador General sobre l'Adequada Valoració de Pressupostos (IGAVP) mesurarà el nivell d'adequació en la valoració tècnica i econòmica dels pressupostos lliurats per l'ADJUDICATÀRIA al CEB, que es calcularà segons la següent fórmula:

$$IGAVP = \frac{\text{Nº de pressupostos "adequadament" valorats dintre del mes}}{\text{Nº total de pressupostos lliurats al CEB en el mes}}$$

Es considerarà que un pressupost lliurat per l'ADJUDICATÀRIA és inadequat:

- a) quan presenti un número d'hores de treball d'oficials (1ª, 2ª i ajudants) superiors a les estrictament necessàries.
- b) quan presenti un número d'unitats de materials d'instal·lacions i d'obra civil superiors als estrictament necessàries (nº unitats, metres lineals, metres quadrats, etc. excessius i superiors a les necessitats reals).
- c) quan presenti mitjans innecessaris o també un número superior als estrictament necessaris.
- d) quan presenti uns preus unitaris d'hores de treball i/o preus unitaris de materials i mitjans superiors als preus del banc de dades d'ITEC (última actualització BEDEC), o preus de mercat (PVP abans de l'aplicació dels descomptes oferts) amb errors o superiors als que realment correspondrien.
- e) El no ús de partides compostes existents al banc de preus BEDEC per part de l'Adjudicatària
- f) El no ús de les franquícies i/o baixes presentades per l'Adjudicatària.
- g) Quan no es presenti el catàleg de preus vigent dels materials no inclosos en el banc de preus BEDEC i que surten al pressupost.

Es a dir, els pressupostos han de ser ajustats a la realitat dels treballs necessaris d'acord amb un treball eficaç i, eficient, i d'acord amb una valoració econòmica justa i adient.

Quan aquest indicador sigui superior al 95% serà satisfactori, en el cas de que sigui inferior al 95% serà insatisfactori i comportarà una deducció addicional del 2% en l'import de la factura fixa mensual. A més, la persistència del no ús de partides compostes comportarà directament un indicador IGAVP insatisfactori.

Tots aquells pressupostos que el CEB consideri no adequats, d'acord amb un anàlisi contradictori, els retornarà a l'ADJUDICATÀRIA per a la seva rectificació. De persistir la discrepància, el CONSORCI podria contractar amb un altre empresa externa aquests treballs (d'acord amb el pressupost defensat pel CEB), i repercutir amb una reducció de la factura fixa de l'empresa ADJUDICATÀRIA, la diferència entre el cost abonat a la tercera empresa que executa aquest treball i el pressupost superior que proposava l'ADJUDICATÀRIA.

En el cas de que l'ADJUDICATÀRIA presenti un pressupost o més amb un import econòmic final superior o igual a un 15% del valor real de les tasques a realitzar, i valorades segons els punts 8 (Valoració dels pressupostos previs d'ordres de treball: modificatius, substitutius i correctius i emergències que superin la franquícia) i 9 (Valoració dels pressupostos previs de gran manteniment preventiu) d'aquest plec, comportarà directament una deducció del 10% de la facturació fixa mensual, i l'obligatorietat de desenvolupar l'actuació planificada en el pressupost sense poder facturar l'import pressupostat.

Tots els possibles imports deduïts de la facturació fixa mensual s'acumularan a la bossa econòmica a favor del CONSORCI.

L'aplicació de més de 5 conceptes de deducció de facturació fixa durant un mes o de més de 20 durant un any en un mateix lot per manifesta desídia i manca de compromís d'un adequat compliment del servei per part de l'ADJUDICATÀRIA suposarà l'inici d'un procés de noves deduccions addicionals del 4% de la facturació fixa mensualment per reincidència, o fins i tot la rescissió del contracte, sense que en aquest cas s'apliqui la limitació del 10%.

De forma addicional, el Consorci podrà realitzar de forma periòdica un anàlisi i estudi de tota la informació fotogràfica incorporada en les ordres de treball, per tal de verificar la credibilitat de la mateixa. La detecció d'un ús incorrecte d'aquesta informació podrà comportar una deducció addicional d'un 6% de la facturació fixa mensual.

12.2. Acords de Nivell de servei trimestrals

ANS 9: Control del nivell de satisfacció dels usuaris (Direccions dels centres).

El responsables del CONSORCI i l'assessoria tècnica efectuaran mitjançant enquestes una mesura del nivell de satisfacció dels usuaris (Directors/es dels centres educatius) almenys de forma trimestral. Els resultats d'aquestes enquestes per cadascun dels centres podran ésser satisfactoris o insatisfactoris. Quan aquest indicador sigui superior al 80% serà satisfactori, però en el cas d'ésser uns resultats no satisfactoris superior al 20%, a part de les possibles deduccions mensuals en la facturació fixa per no assolir els ANS, el CONSORCI podria aplicar una deducció addicional d'un 1% de la facturació fixa trimestral del lot.

Per tal d'establir si el resultat de l'enquesta es satisfactori o insatisfactori es seguiran les següents indicacions:

- Es considerarà resultat satisfactori quan l'avaluació de 3 punts o més siguin: normal/normalment o satisfactori/sovint o molt satisfactori/sempre.
- Es considerarà resultat insatisfactori quan l'avaluació de 2 punts o més siguin: insatisfactori/poques vegades o molt insatisfactori/mai.

A continuació es presenta l'enquesta que es presentarà a les direccions dels centres:

SERVEI DE MANTENIMENT INTEGRAL D'INSTAL·LACIONS DELS CENTRES DEL CONSORCI

Control del nivell de satisfacció del manteniment conductiu (bàsic i de proximitat) dels centres

☐ Empresa 1 manteniment ☐ Empresa 2 manteniment ☐ Empresa 3 manteniment

El manteniment conductiu són les visites i actuacions programades als diferents centres per realitzar les operacions de manteniment sobre les següents especialitats:

1. **Electricitat bàsica, telefonia i informàtica:** canvi de làmpades i reactàncies (inclòs il·luminàries d'emergència), endolls i interruptors, altres elements elèctrics, i arranjaments de connexions informàtiques i telefòniques.
2. **Climatització i calefacció:** Regulació i confort, encesa i apagada temporada
3. **Fontaneria:** Actuacions a lavabos; cisternes i inodors, aixetes, dutxes...
4. **Serralleria:** panys, persianes i finestres.
5. **Repasos de pintura i petites actuacions de paleta.**
6. **Sanejament:** revisió i neteja d'arquetes i buneres.
7. **Equipament:** fixació de pissarres i panells, muntatge de mobles i penjar coses que es requereixi

- Com considereu el registre de les hores de treball del personal de manteniment conductiu? (han de registrar-se les sortides fora del centre, com ara la dels dinars)

☐ Molt insatisfactori ☐ Insatisfactori ☐ Normal ☐ Satisfactori ☐ Molt satisfactori

- Rebeu una trucada d'avís per informar del dia que vindran a fer el manteniment?

☐ Mai ☐ Poques vegades ☐ Normalment ☐ Sovint ☐ Sempre

- Com considereu l'actitud del personal de manteniment conductiu?

☐ Molt insatisfactori ☐ Insatisfactori ☐ Normal ☐ Satisfactori ☐ Molt satisfactori

- Com considereu que s'han realitzat les tasques del manteniment conductiu?

☐ Molt insatisfactori ☐ Insatisfactori ☐ Normal ☐ Satisfactori ☐ Molt satisfactori

- Observacions: _____

- Quina altra tasca afegiries al manteniment conductiu?: _____

Nom i Cognom/Segell del centre/Data

Moltes gràcies per la vostra col·laboració.

12.3. Acords de Nivell de servei puntuals en períodes concrets

ANS 10: Execució en temps dels manteniments particulars d'instal·lació i retirada d'ombratges, i encesa i aturada de calefaccions

Amb aquest indicador es valora l'execució en temps dels manteniments d'instal·lació i retirada d'ombratges, i encesa i aturada de calefaccions, definits en aquest plec amb uns terminis màxims d'execució a partir de la data que el CONSORCI determini per cada cas:

- Termini màxim de tres setmanes per a la instal·lació i retirada d'ombratges
- Termini màxim de 10 dies per a la encesa i aturada de calefaccions

A continuació es presenta amb detall el sistema d'avaluació d'aquest ANS:

Nivell de compliment	Deducció de l'import de la facturació fixa mensual
Si es supera el termini màxim per a instal·lació i retirada d'ombratges en més d'una setmana, o/i si es supera el termini màxim d'encesa i aturada de calefacció en més de 3 dies	2%
Si es supera el termini màxim per a instal·lació i retirada d'ombratges en 1 dia o més, o/i si es supera el termini màxim d'encesa i aturada de calefacció en 1 dia o més	1%
Si no es supera el termini màxim per a instal·lació i retirada d'ombratges i el termini màxim d'encesa i aturada de calefacció	0%

13. Penalitzacions per incompliment

Es consideren Faltes Molt Greus:

- a) La no prestació del servei durant 1 dia laborable seguits sense previ avís, per causes imputables a l'empresa adjudicatària.
- b) El comportament no adequat del personal que afecti al servei. Es considerarà comportament no adequat l'actitud o tracte agressiu, despectiu, vexatori, indecorós i qualsevol altra que pugui ser considerat contrari a les normes bàsiques d'higiene, de respecte i convivència.
- c) La reiteració de faltes greus

Penalitzacions del: 2% sobre l'import d'adjudicació.

La reiteració de faltes molt greus, a més de les sancions abans especificades i d'aplicació a cada cas individualitzat, podrà suposar, per acord de l'òrgan de contractació, la rescissió del contracte quan es doni amb la següent freqüència:

- Més d'1 cop en 2 mesos
- 2 cops en 5 mesos
- 3 cops en 10 mesos

Es consideren Faltes Greus:

- d) L'incompliment de les característiques, condicions, metodologia, mitjans i procediments que formen part del projecte tècnic de l'oferta de l'entitat adjudicatària, tant les de prestació obligatòria recollides en el Plec de prescripcions tècniques del contracte, com les que constitueixin part de les millores ofertes i que esdevenen de prestació obligatòria.

- e) La prestació del servei per personal que no compleixi les condicions de titulació exigides en el Plec de prescripcions tècniques
- f) El reiterat incompliment de faltes lleus.
- g) La no execució durant un mes o més del corresponent manteniment conductiu, preventiu o correctiu establert pel present plec.

Penalitzacions de: 1% sobre import d'adjudicació.

Es consideren Faltes Lleus:

- h) L'incompliment per part de l'entitat adjudicatària de qualsevol altra condició de prestació del servei contractat, no contemplades com a faltes greus o molt greus.

Les faltes lleus no comporten penalització, però seran objecte d'avertiment a l'entitat adjudicatària. La reiteració sistemàtica de faltes lleus serà constitutiva de falta greu. La freqüència en la reiteració serà la mateixa que l'establerta per a reiteració de faltes greus.

Qualsevol incompliment serà notificat a l'empresa adjudicatària de forma escrita. Si s'escau, s'indicarà la forma en que ha de ser corregit, s'assenyalarà la correcció que pertorqui realitzar i el termini per fer-ho i si li correspon penalització, indicant el tipus de quantia de la mateixa i forma i termini d'aplicació. Aquests requeriments es notificaran preferentment mitjançant el correu electrònic al o als correus electrònics que indiqui l'adjudicatari en la seva oferta. Si aquesta via no fos possible, el CONSORCI establirà el mitjà de comunicació que estimi més adient (fax, correu ordinari, missatger, etc.).

Penalitzacions de: 2% sobre import de facturació fixa mensual.

14. Control del nivell de compliment i qualitat del servei

L'adjudicatària cooperarà fidelment, sense reserves i sense cap cost addicional (acompanyant a qui designi el CONSORCI – tècnics del CONSORCI o equip de l'assessoria tècnica en totes aquelles inspeccions in situ que es sol·licitin per desenvolupar el control d'execució i avaluació de la qualitat del servei.

El CONSORCI es reserva el dret de realitzar tots aquells controls i inspeccions que cregui oportú pel seu compte i sense previ avís a l'Adjudicatària, per garantir un adequat compliment de l'objecte del contracte (tal com: inspeccions in situ del nivell de compliment del Plec, anàlisi dels ANS, anàlisi i explotació dels sistemes d'informació -GMAO, control presencial, mòdul 4, i altres sistemes d'informació-, anàlisi de documentació relativa la servei, anàlisi i avaluació de l'adequada valoració de pressupostos, i resta de tasques de supervisió i control que es considerin necessàries). L'ADJUDICATÀRIA ha de facilitar tota la documentació que el CONSORCI o els seus representants sol·liciti i en el format que es consideri més adient.

Els resultats de tots els controls i anàlisis es comunicaran a l'ADJUDICATÀRIA, així com les possibles deduccions en la part de facturació fixa que es puguin derivar d'aquest controls.

També, quan es consideri oportú i es sol·liciti prèviament pel CONSORCI, el responsable de l'ADJUDICATÀRIA juntament amb la CONSORCI, o els seus representants, realitzaran inspeccions conjuntes a les instal·lacions de l'edifici, per verificar determinats aspectes del contracte. En aquest casos, el dia i l'objecte de la revisió seran determinats per el CONSORCI i comunicats a l'ADJUDICATÀRIA amb al menys dos dies d'anticipació.

15. Adhesió de les llars d'infants al contracte

De forma particular les Llars d'Infants poden adherir-se al present plec amb algunes prescripcions particulars exclusivament per aquest centres. A continuació, es presenten els equipaments de forma particular:

Nom d'equipament	Adreça	Districte	Lot	Superfície interior construïda (m²)	Superfície zones exteriors (m²)
Lli El Cascavell	C. Perpinyà, 22-28 (08019)	10.Sant Martí	3	817	769
Lli El Mar	C. Castellbell, 1 (08030)	09.Sant Andreu	3	711	0
Lli El Vuit	Via Trajana, 18 (08020)	10.Sant Martí	3	524	355
Lli La Gavina	C. Concòrdia, 68 (08004)	03.Sants-Montjuïc	1	417	325
Lli L'Airet	C. Pedrosa, 15 (08033)	08.Nou Barris	2	1.348	876

El manteniment previst per aquests centres, que més endavant es detalla, generarà una despesa a favor de l'Adjudicatària que haurà de ser assumida pels propis centres. A continuació es detalla l'import a facturar per cadascun dels centres:

Equipament	Superfície total (m2)	Cost anual (IVA inclòs)	Cost mensual (IVA inclòs)
Lli El Mar	711	2.012,46 €	167,70 €
Lli Cascavell	1586	4.489,11 €	374,09 €
Lli El Vuit	879	2.487,98 €	207,33 €
Lli La Gavina	742	2.100,20 €	175,02 €
Lli L'Airet	2224	6.294,95 €	524,58 €

Tots els punts descrits en aquest plec amb anterioritat a aquest punt 17 seran d'obligat compliment per aquests equipaments, excepte:

- No caldrà realitzar manteniment conductiu (bàsic i de proximitat)
- Estaran incloses dins del manteniment correctiu i d'emergències un total d'una ordre de tarifa plana per centre de forma mensual, exceptuant els centres Lli El Cascavell i Lli l'Airet, pels quals estaran incloses un total de dues ordres mensuals per centre. Aquestes ordres no generaran cap cost pels centres ni pel Consorci, exceptuant si superen l'import de la franquícia indicada al punt 4.3.5 d'aquest plec (subjecte a ser millorada per l'empresa Adjudicatària en la seva oferta).
- Els pressupostos de manteniment correctiu i d'emergències, substitutius i modificatius que superin la franquícia, que siguin necessaris i aprovats per les direccions dels propis equipaments seran facturats als propis centres.