

DOCUMENT PLEC TECNIC: PLEC TECNIC GESTOR 3A I 4A PLANTA	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: Y4TRP-PQ72Q-F07UT Pàgina 1 de 7	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Servei Jurídic-Administratiu de IMPSOL. Signat 07/07/2023 12:56. Motiu: Conforme 2.- Cap de Servei Construcció de IMPSOL. Signat 10/07/2023 12:14. Motiu: Conforme	ESTAT SIGNAT 10/07/2023 12:14



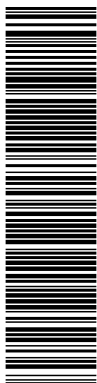
Exp. 143/23

PLEC DE CLÀUSULES TÈCNIQUES DEL CONTRACTE DE SERVEIS PER A LA CONTRACTACIÓ D'UN GESTOR D'HABITATGES PER A LA PROMOCIÓ SITUADA AL CARRER EL PLA 2F-2G DE SANT FELIU DE LLOBREGAT.

Índex

1	Objecte del servei.	2
2	Obligacions generals del contractista.	2
2.1	Gestions genèriques:	2
2.2	Gestions específiques:	2
2.2.1	Control i gestió dels contractes de manteniment normatiu i el servei de neteja	2
2.2.2	Control i gestió dels contractes de subministraments	4
2.2.3	Gestió dels pagaments de subministraments (aigua i electricitat) – únic comptador	4
2.2.4	Altres gestions	4
2.2.5	Control i gestió d'incidències	5
2.2.6	Control i gestió de despeses de la promoció	5
3	Obligacions específiques.	5
3.1	Condicions que han de reunir les empreses mantenidores.	5
3.2	Normativa aplicable als contractes de manteniment	6
3.3	Condicions per a la realització dels contractes de manteniment	6
	- Eficàcia, eficiència i responsabilitat	6
	- Comunicació i relació amb els usuaris	6
	- Infraestructura de l'empresa adjudicatària i gestió dels recursos humans	7
4	Condicions que han de reunir els contractes de manteniment	7
4.1	Manteniment normatiu	7
4.2	Servei de neteja	7

DOCUMENT PLEC TECNIC: PLEC TECNIC GESTOR 3A I 4A PLANTA	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: Y4TRP-PQ72Q-F07UT Pàgina 2 de 7	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Cap de Servei Jurídic-Administratiu de IMPSOL. Signat 07/07/2023 12:56. Motiu: Conforme 2.- Cap de Servei Construcció de IMPSOL. Signat 10/07/2023 12:14. Motiu: Conforme	ESTAT SIGNAT 10/07/2023 12:14



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 399879 Y4TRP-PQ72Q-F07UT A6F1DEB7D5EB25C09204E7B366A4A9A03D8C9) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: http://gambito.amb.cat:83/index.jsp?codigo_entidad=IMPSOL



1 Objecte del servei.

L'objecte d'aquest plec consisteix en establir els pactes i condicions definidors dels drets i obligacions que han de regir la preparació, adjudicació, desenvolupament, efectes i extinció del contracte administratiu de serveis consistent en la contractació d'un professional per a la gestió de la promoció d'habitatges amb protecció oficial de lloguer de l'IMPSOL situada a Sant Feliu de Llobregat.

Promoció	Municipi	Carrer	Núm. habitatges
El Pla	Sant Feliu de Llobregat	c/ El Pla 2F-2G	34

Per tal de donar compliment a les obligacions previstes al present Plec, s'adjunta la documentació informativa que s'identifica a continuació:

1. Descripció genèrica de la promoció (Memòria tècnica – annex 1 tècnic)
2. Documentació gràfica (Memòria tècnica – annex 1 tècnic)
3. Detall dels diferents manteniments a realitzar (annex 2 tècnic).

2 Obligacions generals del contractista.

2.1 Gestions genèriques:

- Gestionar els contractes de manteniment necessaris a la promoció seguint les indicacions de l'IMPSOL (entre els que s'inclouen els ja contractats fins a la seva finalització i nova contractació, els de nova contractació per part de l'adjudicatari, els que ja es troben contractats i únicament s'ha de fer la gestió).
- Convocar i celebrar reunions amb els arrendataris per presentar-se i explicar el funcionament de la promoció i recordar les normes de convivència.

2.2 Gestions específiques:

2.2.1 Control i gestió dels contractes de manteniment normatiu i el servei de neteja

a) L'adjudicatari contractarà, al seu nom, i mantindrà vigents per tot el període de duració del servei, els diferents contractes de manteniment normatius i el de servei de neteja, segons el detallat a continuació i prèvia validació per l'IMPSOL:

- Manteniment Baixa Tensió (edifici zones comuns + control lluernari i finestres plantes)
- Manteniment Fotovoltaica
- Manteniment Contra Incendis
- Manteniment Recuperadors de calor
- Manteniment Habitatat
- Manteniment Controlli
- Manteniment Aerotermia Habitatges
- Manteniment Parallamps
- Manteniment Línia de vida
- Manteniment de l'Ascensor



- Neteja zones Comuns (inclou regar plantes)
- Manteniment i reposició producte rentadores i gestió explotació
- Facturació consums aigua i electricitat (inclou accés plataforma companyia)

El contracte de manteniment de l'ascensor serà necessàriament en modalitat **TOT INCLÒS**. Aquesta modalitat haurà d'incloure totes les visites per incidències i les peces de substitució, si s'escau.

b) L'adjudicatari es farà càrrec dels recanvis ordinaris (bombetes i similars), amb una partida especial (que no admet baixes) dins del pressupost de licitació destinada a aquestes incidències, s'hauran de justificar les despeses amb factures. Esgotada la partida, s'haurà de sol·licitar aprovació de l'IMPSOL per cada despesa addicional.

c) Els manteniments contractats, segons l'apartat a) anterior, s'hauran de revisar anualment per tal d'aconseguir la millor relació qualitat-preu. Els canvis de proveïdor proposats s'hauran de consensuar i validar amb antelació amb l'IMPSOL.

d) Des de la data de formalització del contracte, l'adjudicatari enviarà trimestralment informes (segons el model validat per l'IMPSOL), detallant les actuacions realitzades, i el report de les incidències relacionades amb els contractes de manteniment.

e) Les incidències produïdes respecte qualsevol servei de la promoció s'hauran de gestionar i notificar directament a l'empresa responsable de la seva resolució, i simultàniament a l'IMPSOL, si s'escau. Tot seguit s'especifiquen els temps màxims de resolució de les incidències i s'identifiquen aquelles que s'han de notificar a l'IMPSOL.

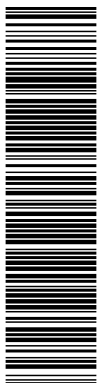
LOT ÚNIC: CONTRACTES DE MANTENIMENT C/PLA 2D-2G

	Avisar també a l'hora a Impsol en cas d'incidències de manteniments prioritàris	Temps màxims per donar avís (minuts)	Temps objectiu considerat "normal" i màxim per a resoldre (minuts)
Baixa tensió	si	15	180
Fotovoltaica	si	30	240
Contra incendis	si	30	240
Recuperador de calor	si	30	240
Habitat	si	30	240
Control·li	si	30	240
Aerotermia	si	30	240
Parallamps	si	30	240
Línia de vida	si	30	240
Ascensor	si	15	180
Neteja zones comuns	si	30	240

Notes:

La columna del temps objectiu considerat "normal" i màxim per a resoldre les incidències, vol dir el temps que en principi com a màxim harien d'estar solucionades les incidències, i que el licitador ha de ser conscient per impulsar, perseguir i intentar assolir aquests temps màxims objectiu, i que en el cas que no pugui ser així, immediatament ho posi en coneixement d'Impsol.

La gestió dels diferents contractes de manteniment es realitzarà en tot cas per l'adjudicatari, conforme les indicacions de l'IMPSOL, independentment de que segons instruccions de l'IMPSOL hagi de resoldre els contractes ja vigents i contractar-los novament a nom de l'adjudicatari; únicament realitzar la gestió dels contractes ja formalitzats o bé contractar manteniments que encara no s'hagin formalitzat per a la promoció.



DOCUMENT PLEC TECNIC: PLEC TECNIC GESTOR 3A I 4A PLANTA	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: Y4TRP-PQ72Q-F07UT Pàgina 4 de 7	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Cap de Servei Jurídic-Administratiu de IMPSOL. Signat 07/07/2023 12:56. Motiu: Conforme 2.- Cap de Servei Construcció de IMPSOL. Signat 10/07/2023 12:14. Motiu: Conforme	ESTAT SIGNAT 10/07/2023 12:14



f) La periodicitat mínima del servei de neteja de les zones comunes serà setmanal i trimestral per la resta d'elements a netejar.

2.2.2 Control i gestió dels contractes de subministraments

L'IMPSOL té contractats els següents subministres:

COMPTADOR AIGUA - A
COMPTADOR AIGUA - B
COMPTADOR AIGUA - C
COMPTADOR AIGUA - D
COMPTADOR AIGUA - E
COMPTADOR GENERAL ELECTRICITAT

a) Cas que ho demani IMPSOL, en relació als contractes identificats anteriorment l'adjudicatari haurà de revisar periòdicament (mínim un cop a l'any), per tal d'aconseguir la millor relació qualitat-preu.

b) Les incidències produïdes respecte d'aquests contractes s'hauran de gestionar i notificar directament a l'empresa responsable de la seva resolució, i simultàniament a l'IMPSOL, si s'escau.

2.2.3 Gestió dels pagaments de subministraments (aigua i electricitat) – únic comptador

- Refacturació mensual de subministraments als arrendataris, a través de la plataforma habilitada per a la promoció i que s'informarà a l'adjudicatari.
- Informació mensual a l'IMPSOL de la situació de pagament dels subministraments per part dels arrendataris i gestions respecte els possibles deutes de subministraments dels arrendataris, segons les indicacions de l'IMPSOL.

2.2.4 Altres gestions

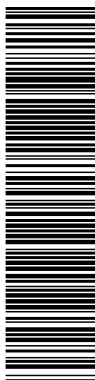
a) L'adjudicatari haurà de disposar d'un número de telèfon d'atenció al llogater, disponible 24 hores al dia els 365 dies a l'any, per tal de poder atendre qualsevol incidència relacionada amb l'edifici objecte de la seva gestió.

b) Per part de l'adjudicatari es nomenarà, com a mínim, un interlocutor per tractar amb l'IMPSOL qualsevol tema relacionat amb el servei objecte d'aquesta licitació.

c) L'adjudicatari s'encarregarà de la custòdia i reposició de totes les claus de les zones comuns.

d) L'adjudicatari haurà de vetllar pel compliment de les normes de convivència, entre d'altres, aquesta gestió inclourà l'elaboració i difusió de comunicats veïnals.

e) A petició de l'IMPSOL, es podran convocar i celebrar fins a dues reunions anuals amb els llogaters.



DOCUMENT PLEC TECNIC: PLEC TECNIC GESTOR 3A I 4A PLANTA	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: Y4TRP-PQ72Q-F07UT Pàgina 5 de 7	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Servei Jurídic-Administratiu de IMPSOL. Signat 07/07/2023 12:56. Motiu: Conforme 2.- Cap de Servei Construcció de IMPSOL. Signat 10/07/2023 12:14. Motiu: Conforme	ESTAT SIGNAT 10/07/2023 12:14



f) A petició de l'IMPSOL, atendre i assistir a les visites presencials amb les companyies de subministrament, l'Ajuntament o les empreses que s'encarreguin del manteniment.

g) Controlar la vigència de l'assegurança multirisc de la llar de l'habitatge llogat.

2.2.5 Control i gestió d'incidències

L'obligació relativa a la gestió d'incidències identificada al punt 2.2.3. f) anterior inclourà, entre d'altres, necessàriament les següents actuacions:

a) Gestionar incidències derivades de les instal·lacions amb manteniments contractats: ascensors, baixa tensió, rentadores, recuperadors de calor, etc. Aquestes s'hauran de gestionar directament amb l'empresa encarregada dels manteniments de cada instal·lació.

b) Gestionar incidències no derivades de les instal·lacions amb manteniments contractats. Les incidències procedents dels habitatges, o de les zones comuns, s'hauran de comunicar al responsable assignat de l'IMPSOL que indicarà com s'ha de procedir.

c) Centralitzar les incidències o reclamacions derivades de la convivència entre arrendataris, o per actes incívics, i es comunicaran al responsable assignat de l'IMPSOL.

d) Coordinar les possibles incidències del sistema de refacturació (companyies subministradores, Control·li o Habbitat) fent seguiment de les actuacions necessàries fins el restabliment i correcte funcionament del servei a la major brevetat possible, sempre mantenint informat a l'IMPSOL de tot el procés al responsable assignat.

e) Encarregar-se de les incidències relacionades amb l'assegurança de l'edifici contractada per l'IMPSOL, inclou la comunicació i el seguiment fins la resolució de les incidències.

2.2.6 Control i gestió de despeses de la promoció

a) L'adjudicatari del contracte realitzarà pagaments pels serveis contractats i haurà d'enviar mensualment factures justificatives, detallant els imports amb els comprovants de pagaments. Tot segons model de presentació acordat amb IMPSOL.

b) L'adjudicatari confeccionarà el pressupost de despeses de la promoció per cada exercici.

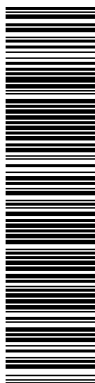
c) L'adjudicatari confeccionarà un full excel pel seguiment i la gestió de l'explotació de les rentadores.

3 Obligacions específiques.

3.1 Condicions que han de reunir les empreses mantenidores.

L'adjudicatari haurà de garantir que els treballs de manteniment encarregats es realitzin per empreses acreditades per poder realitzar els serveis de manteniment sol·licitats i/o requerits en tots els sistemes, instal·lacions i elements d'obra civil declarats en aquest plec de prescripcions tècniques.

En tot cas, l'adjudicatari assumirà, en tot allò que correspon als treballs objecte d'aquest contracte, la funció d'empresa mantenidora davant el Departament de Treball i Indústria de la Generalitat de Catalunya, de les Entitats d'Inspecció Tècnica i de Control que corresponguin,



DOCUMENT PLEC TECNIC: PLEC TECNIC GESTOR 3A I 4A PLANTA	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: Y4TRP-PQ72Q-F07UT Pàgina 6 de 7	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Servei Jurídic-Administratiu de IMPSOL. Signat 07/07/2023 12:56. Motiu: Conforme 2.- Cap de Servei Construcció de IMPSOL. Signat 10/07/2023 12:14. Motiu: Conforme	ESTAT SIGNAT 10/07/2023 12:14



segons les instruccions tècniques complementàries d'allò vigent al Reglament Electrotècnic per a la Baixa Tensió.

Les prescripcions tècniques dels treballs, els criteris i decisions objecte d'aquest contracte, així com la seva supervisió i inspecció, seran establerts pels Serveis Tècnics de l'IMPSOL, qui es reserva el dret de subcontractar aquesta activitat a qualsevol altra entitat o persona especialitzada.

3.2 Normativa aplicable als contractes de manteniment

L'empresa adjudicatària s'obliga al compliment de tota la normativa aplicable, utilitzant els productes, components, operacions o altres intervencions de manteniment que compleixin en qualsevol moment les prescripcions aplicables de la darrera edició de les normes UNE.

Si qualsevol d'aquestes noves disposicions implica feines addicionals a les previstes en aquest Plec de Prescripcions Tècniques o l'aportació de nous elements a la instal·lació, l'empresa adjudicatària presentarà a l'IMPSOL una proposta per a la realització d'aquestes feines.

3.3 Condicions per a la realització dels contractes de manteniment

A continuació s'estableixen una sèrie d'especificacions relacionades amb l'execució del contracte que seran d'obligat compliment per part de l'adjudicatari. Tota despesa directa i/o indirecta derivada de l'adopció d'aquestes mesures, es realitzarà sense cost addicional per l'IMPSOL:

- Eficàcia, eficiència i responsabilitat

- Realitzar el manteniment d'acord amb els termes establerts en aquest plec, de manera eficient, amb el menor impacte i garantint el major confort possible vers els ens/usuaris afectats.
- Responsabilitzar-se del bon funcionament i de mantenir en perfecte estat de conservació els elements constructius i les instal·lacions de l'edifici gestionat per l'IMPSOL, objecte d'aquest contracte.
- Executar totes les tasques de manteniment segons els terminis establerts en aquest plec.
- Garantir que tots els treballs de manteniment i revisions estiguin ben realitzats i assumir, per tant, el cost econòmic que suposi el refer tots o part dels treballs de manteniment mal realitzats, així com els treballs en garantia, inclosos els treballs mal realitzats per terceres empreses que hagi subcontractat.
- L'adjudicatari es responsabilitzarà que la logística, organització, planificació i execució de qualsevol dels treballs emparats a l'objecte d'aquest contracte sigui EFICIENT així com la gestió dels recursos humans i materials sigui ÒPTIMA. Tot sobrecost derivat de la manca d'eficiència i optimització en la gestió abans esmentada, serà assumit per l'adjudicatari.

- Comunicació i relació amb els usuaris

- Informar als usuaris, i a l'IMPSOL, amb suficient antelació del dia i hora en que s'anirà a fer les actuacions i tasques necessàries per realitzar el servei de manteniment.

DOCUMENT PLEC TECNIC: PLEC TECNIC GESTOR 3A I 4A PLANTA	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: Y4TRP-PQ72Q-F07UT Pàgina 7 de 7	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Servei Jurídic-Administratiu de IMPSOL. Signat 07/07/2023 12:56. Motiu: Conforme 2.- Cap de Servei Construcció de IMPSOL. Signat 10/07/2023 12:14. Motiu: Conforme	ESTAT SIGNAT 10/07/2023 12:14



- Infraestructura de l'empresa adjudicatària i gestió dels recursos humans

- Dur a terme les funcions necessàries per a la correcta organització, coordinació, direcció i seguiment dels recursos humans, tècnics i materials relacionats amb el manteniment.
- Tots els operaris hauran de disposar dels Equips de Protecció Individual (EPI's) obligatoris per a la realització dels serveis de manteniment objecte d'aquest plec. Els EPI's hauran de complir amb la legislació i normativa vigent relativa tant als requisits de disseny i fabricació com d'elecció i utilització dels EPI's.
- Disposar del corresponent Pla de Prevenció de Riscos Laborals.

- Gestió i criteris d'execució de les tasques de manteniment i revisions.

- Informar sobre qualsevol irregularitat o deficiència que observi a les instal·lacions i elements constructius que pugui afectar la funcionalitat o disponibilitat dels edificis.
- L'Adjudicatari haurà d'adoptar les mesures de protecció col·laborativa i individual dels operaris tant de seguretat com d'higiene durant l'execució dels treballs segons la normativa vigent. Sense cap cost per l'IMPSOL.
- L'adjudicatari haurà d'adoptar les mesures de seguretat i d'higiene adients per tal de protegir a qualsevol actor (treballador, usuari o tercer) que pugui veure's afectat durant qualsevol reparació objecte d'aquest plec. Sense cap cost per l'IMPSOL.
- L'adjudicatari es farà càrrec de l'adopció d'una adequada senyalització, abalisament i, si escau, defensa de les zones de treballs en qualsevol de les actuacions objecte d'aquest plec, amb l'objectiu de millorar la seguretat dels treballadors i persones alienes a les obres com poden ser els veïns dels edificis així com les persones usuàries de la via pública. Sense cap cost per l'IMPSOL.
- Col·laborar en l'aportació de documentació tècnica i actualitzada de les instal·lacions.

4 Condicions que han de reunir els contractes de manteniment

4.1 Manteniment normatiu.

La realització del manteniment normatiu comprèn la realització de totes i cadascuna de les actuacions mínimes obligatòries regulades per la normativa legal vigent. Així doncs, comprèn totes les actuacions regulades, com ara els controls, les verificacions, les revisions i les inspeccions periòdiques, que l'empresa adjudicatària té l'obligació legal de realitzar, sense cost addicional, és a dir, a càrrec de l'adjudicatari.

Per tal de que les actuacions puguin ser comprovades per les entitats autoritzades, l'empresa adjudicatària ha de registrar-les en els llibres oficials de manteniment de cada instal·lació, així com al llibre de l'edifici que facilitarà IMPSOL.

L'empresa adjudicatària ha de realitzar totes les actuacions de manteniment normatiu sense sobrepassar els terminis establerts per a la seva realització i, a més, ha de realitzar conseqüentment totes les correccions necessàries per tal d'esmenar totes i cadascuna de les deficiències observades.

4.2 Servei de neteja

La realització del servei de neteja comprèn la realització de totes i cadascuna de les actuacions necessàries per mantenir nets i en bones condicions d'ús els espais comuns de l'edifici i de l'aparcament.

