

CONTRACTE DE MANTENIMENT

Plec de prescripcions tècniques

1.- Objecte del contracte

Prestació del servei de CONDUCCIÓ i MANTENIMENT d'instal·lacions i immobles d'ús administratiu, ocupats pel Departament d'Empresa i Treball, en endavant DENT, a la província de Barcelona.

L'abast del contracte és el control constant de les instal·lacions i elements constructius d'aquestes dependències, així com el conjunt de treballs de reparació i revisió necessaris per a garantir-ne el seu funcionament regular i bon estat de conservació. Això compren la totalitat d'operacions necessàries per dur a terme la conducció i el manteniment preventiu i predictiu, normatiu (tècnic-legal) i correctiu, dels elements constructius dels edificis i de les instal·lacions que els configuren durant el període de vigència del contracte.

A tal efecte, el contracte s'estructura en dos grans blocs, que tot seguit s'enuncien, i posteriorment s'expliquen:

- PART FIXA
- PART VARIABLE

2.- Dependències a mantenir

El contracte no contempla la divisió en lots.

El contracte necessita la possible rotació d'operaris entre edificis, tan per atendre un increment puntual de manteniment preventiu, com per aportar el coneixement específic segons l'especialitat: baixa tensió, climatització, etc; i la realització independent de diverses prestacions compreses en l'objecte del contracte dificultarien la seva correcta execució des d'un punt de vista tècnic.

Els edificis a mantenir són els següents:

Local	Població	Adreça	Plantes	Ús	Superfície
1	Barcelona	Passeig de Gràcia, 105	PB + 9 + 2 Sot.	Oficina	9.358 m2
2		Diagonal, 403	P1a	Oficina	650 m2
3		Puig i Xoriguer, 11-13	PB + 4 + 2 Sot.	Oficina	2.394 m2
4		Albareda, 2-4	PB + Altell + 4 + 2 Sot	Oficina	9.150 m2
5	Sant Just Desverr	Eusebi Güell, 4-5	PB i P2a	Tancat	2.622 m2
6		Juan de la Cierva, 3	PB + 2	Arxiu	1.069 m2
7		Manresa	Passeig de la República, 13	PB + P1a	Oficina
					25.864 m2

Si durant la vigència del contracte es produís qualsevol variació en la ubicació d'alguna d'aquestes unitats administratives, aquestes variacions modificaran les adreces abans indicades.

3.- Bloc 1: PART FIXA

Comprèn la conducció d'instal·lacions, el manteniment preventiu, predictiu, normatiu (tècnic-legal), i hores de permanència d'operari en edificis, Gestió del Manteniment Assistit per



Doc. original signat per:
FRANCISCO JAVIER GARCIA
FUENTES 16/08/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 31/10/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



05CP8Z4GTX7W1FVAB3TYGMQALFFVMUU1

Data creació còpia:
31/10/2023 08:32:34

Pàgina 1 de 19



Ordinador, en endavant **GMAO**, inclòs atenció a l'usuari, així com les despeses derivades de revisions i inspeccions normatives.

3.1- Conducció de les instal·lacions

Inclou les següents activitats:

- Posada en marxa i desconnexió d'instal·lacions.
- Supervisió i monitorització dels paràmetres bàsics d'operació de les instal·lacions.
- Operacions d'ajust i control dels paràmetres bàsics de funcionament de les instal·lacions.
- Inspecció periòdica visual i supervisió del funcionament d'instal·lacions (detecció de fuites de fluids, identificació de sorolls sospitosos de disfuncions, etc)
- Inspecció periòdica visual de goteres, filtracions, humitats, aparició d'esquerdes, estat de juntes constructives, etc.
- Lectura de comptadors i altres elements de mesura.
- Execució de petits treballs de manteniment i tasques assumibles al manteniment diari dels edificis, d'acord als requeriments dels representats del DEMA, tals com substitució de lluminàries, filtres, aixetes, greixatge i lubricació d'elements mecànics, repassos de pintura, petites reparacions de mobiliari i estris, petits muntatges i/o desplaçaments d'elements de mobiliari i equips, poms de portes, etc, necessaris pel bon funcionament dels serveis, equipaments i confort personal.
- Proves de funcionament periòdiques de les instal·lacions relacionades amb la seguretat i en els equips de detecció, alarma i extinció d'incendis, per garantir la seva disponibilitat real en cas d'emergència.

La detecció precoç d'avaries i/o elements degradats hauran de ser corregides o substituïts abans que es generi una avaria real, anticipant situacions potencialment perilloses.

Les operacions de conducció s'hauran d'introduir al GMAO per tal d'assegurar el seguiment de l'activitat.

3.2- Manteniment normatiu (tècnic-legal)

Tècnicament no difereix sensiblement del manteniment preventiu (punt 3.3 d'aquest plec), de fet és un manteniment preventiu imposat normativament, consistent en activitats programables, en les que no s'intervé com a conseqüència d'una avaria, si no amb fins preventius i de seguretat. Es portarà a terme sobre les instal·lacions o elements que s'hi troben subjectes, mitjançant cicles preestablerts amb calendari planificat, a fi i efecte d'actuar de conformitat amb la legislació sectorial corresponent.

L'empresa contractista es farà càrrec del manteniment reglamentari amb personal propi o amb empreses externes qualificades a tal efecte, sense cost addicional per al DEMA.

La descripció detallada d'elements i les operacions i tasques a realitzar en aquests manteniments, així com la freqüència, qualificació dels operaris i el temps previst en cada intervenció, quedaran concretades segons la legislació específica corresponent.

Les operacions realitzades dins d'aquest manteniment seran les generals pel GMAO (punt 3.6 d'aquest plec) per tal d'assegurar el seguiment de l'activitat, llistades a l'Annex III *Pla de manteniment dels edificis*.

En document annex II d'aquest plec, *Control de revisions periòdiques i normatives*, s'inclou una taula informativa de les principals inspeccions de les instal·lacions objecte del manteniment, actualitzades el mes de juny del 2022.

3.3- Manteniment preventiu

Comprèn aquelles intervencions sistemàtiques per mantenir les instal·lacions i l'equipament en òptimes condicions de treball per tal d'allargar la seva vida útil i mantenir el seu rendiment als



Doc. original signat per:
FRANCISCO JAVIER GARCIA
FUENTES 16/08/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 31/10/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



05CP8Z4GTX7W1FVAB3TYGMQALFFVMUU1

Data creació còpia:
31/10/2023 08:32:34

Pàgina 2 de 19



nivells de partida especificats, prenent mesures per evitar l'aparició de fallades. Hi haurà, per tant, un conjunt d'operacions periòdiques programades, previstes en les normatives i disposicions legals que afecten les instal·lacions i elements constructius, i en les recomanacions dels fabricants dels equips. Aquestes operacions estaran destinades a regular, substituir, netejar i/o reparar abans que es puguin produir alteracions en el funcionament i utilització de les instal·lacions i els elements constructius, així com totes aquelles operacions que siguin necessàries per tal d'assegurar la vida útil i la funcionalitat dels equips i aparells que es relacionen a l'annex I d'aquest plec, *Inventari de les instal·lacions*.

Les operacions realitzades dins d'aquest manteniment seran les generades pel GMAO (punt 3.6 d'aquest plec) per tal d'assegurar el seguiment de l'activitat, llistades a l'Annex III *Pla de manteniment dels edificis*.

En el cas de que es detectin anomalies en les revisions del manteniment preventiu, caldrà adjuntar també una recomanació d'actuació que serà sotmesa a l'anàlisi i decisió de l'Àrea de Coordinació d'Obres i Projectes Tècnics, en endavant **ACOPT**.

Així mateix es demanaran auditories periòdiques als fabricants dels aparells per informar sobre el seu estat general o sobre aquells punts o característiques de la maquinària als quals no es poden arribar amb els mitjans ordinaris de les empreses mantenidores.

3.4- Manteniment predictiu

També anomenat preventiu condicional, permetrà quan es pugui relacionar o bé l'aparició d'una fallada o bé el desviament de les condicions de funcionament òptimes, amb una o varies magnituds. Aquestes dades permetran saber quan s'acosta el punt crític i poder intervenir retornant a les condicions adequades. Les condicions òptimes d'operació es mesuraran a través del consum d'energia, vibracions, temperatura, pressió, etc.

3.5- Hores d'operari de permanència en edificis

En funció dels edificis s'estableix un horari de permanència d'operari de manteniment. Aquestes hores de presència contemplen la conducció de les instal·lacions, petites actuacions correctives que no requereixin de l'acceptació d'un pressupost previ per part e l'ACOPT, i suport a les tasques de manteniment preventiu si s'escau, sempre dintre l'horari fixat, segons les taules de l'apartat 7.2.

3.6- Gestió de Manteniment Assistit per Ordinador (GMAO)

L'empresa contractista vindrà obligada a aportar i utilitzar en els edificis i dependències del DENT un programa per a la gestió del manteniment assistit per ordinador, GMAO, a fi d'organitzar i quantificar totes les operacions de manteniment descrites per al servei objecte del contracte.

S'establirà una periodicitat mínima de reunions pel seguiment i explotació de la base de dades del GMAO, que serà mensual.

Així mateix, s'ha de garantir que la programació de tasques preventives és realitzarà des de la central de l'empresa contractista i hauran d'informar via e-mail al responsable de cada edifici designat pel DENT, de totes les tasques que es programin diàriament. Així mateix, tan les actuacions de caràcter preventiu com les de caràcter correctiu hauran d'estar introduïdes en el programa GMAO, sense que en cap cas pugui realitzar-se cap actuació que no consti com programada ni tampoc efectuar-se cap reparació sense que quedi reflectida en el programa la incidència en el funcionament de les instal·lacions.

La documentació i informació a la qual tingui accés l'empresa contractista amb ocasió de la prestació dels serveis derivats del contracte, té caràcter confidencial i no podrà ésser objecte de reproducció total o bé parcial per cap mitjà o suport.

D'aquestes gestions informàtiques s'emetrà per part del contractista els informes que el DENT cregui necessaris, els quals necessàriament hauran d'estar redactats en català.



Doc. original signat per:
FRANCISCO JAVIER GARCIA
FUENTES 16/08/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 31/10/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



05CP8Z4GTX7W1FVAB3TYGMQALFFVMUU1

Data creació còpia:
31/10/2023 08:32:34

Pàgina 3 de 19

Una vegada acabat el contracte, l'empresa contractista no tindrà cap dret sobre el banc de dades generat en el període de vigència d'aquell. L'empresa contractista vindrà obligada a l'actualització de gammes i normes i la seva posterior modificació en el programa informàtic segons la normativa vigent així com la introducció dels actius en la estructura del programari en funció de les instal·lacions objecte del contracte.

El contractista vindrà així mateix obligat a la formació necessària del personal que el necessiti per al complet maneig del esmentat programari.

En un termini no superior a 1 mes des del començament del contracte, l'empresa contractista haurà de tenir totalment implantat el programa informàtic GMAO:

- Adaptació i actualització de gammes i normes segons les instal·lacions objecte del contracte.
- Creació d'actius i inventari.
- Associació d'actius a gammes.
- Sol·licituds d'intervencions.
- Creació d'ordres de treball
- Modelització del manteniment correctiu.
- Modelització del manteniment preventiu.
- Creació d'històrics.
- Anàlisi de costos de manteniment.

Tots i cada un dels avisos de sol·licitud i comunicació d'incidències, sense excepció, seran recollits en l'aplicació GMAO.

El cost de la llicència del programa, de la implantació, entrada de dades inventari i posada en marxa queda inclòs en el preu del contracte. L'empresa contractista es farà càrrec de subministrar els manuals tècnics, descripció tècnica i d'arquitectura del sistema programari proposat, així com, de tota la documentació relativa al programari que els serveis informàtics del DEMENT considerin necessaris per tal d'assegurar el seu funcionament dins dels sistemes del propi DEMENT. En qualsevol cas, l'empresa contractista es farà càrrec sense cap cost de les actualitzacions que l'empresa subministradora del GMAO llanci durant la vigència del contracte.

El programa informàtic haurà de permetre la connexió telemàtica, per a un mínim d'usuaris concurrents, per realitzar aquestes consultes permetent la comunicació entre el contractista i el DEMENT durant i fora l'horari laboral via web:

- 4 usuaris concurrents pel conjunt d'immobles
- 2 usuaris concurrents per l'ACOPT

En el supòsit que durant el decurs del contracte el Departament disposés d'un GMAO propi, l'empresa contractista haurà de lliurar els arxius que permetin el bolcat de dades del seu GMAO al del Departament, i començar a utilitzar-lo des de la seva implantació, un cop es trobi en correcte estat de funcionament segons els criteris del DEMENT.

3.7- Revisions generals i inspeccions normatives

D'acord al que s'especifica en el punt 3.2, *manteniment normatiu (tècnic legal)*, l'empresa contractista haurà d'executar totes les actuacions de manteniment preventiu que vinguin imposades normativament, incloses les revisions i inspeccions tècniques preceptives a efectuar per les Entitats d'Inspecció i Control, **EIC**, concessionàries de la Generalitat de Catalunya en l'àmbit de la seguretat, la qualitat i la normativa industrials, segons normativa d'aplicació vigent. Aquestes inspeccions contemplen totes les inspeccions preceptives de les instal·lacions dels edificis que figuren al plec, tan de les que es compta mantenir com de les que no (per exemple: el manteniment d'aparells elevadors no està inclòs en aquest contracte, però si ho estan les inspeccions preceptives de la seva instal·lació).



Doc. original signat per:
FRANCISCO JAVIER GARCIA
FUENTES 16/08/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 31/10/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



05CP8Z4GTW7W1FVAB3TYGMQALFFVMUU1

Data creació còpia:
31/10/2023 08:32:34

Pàgina 4 de 19

3.8- Elements estructurals i instal·lacions a mantenir

a) Manteniment dels elements estructurals, constructius i funcionals (edificació)

Comprèn aquells elements que pel seu ús pateixen un deteriorament i requereixen d'un manteniment que garanteixi el seu bon estat i correcte funcionament. Contempla la generalitat dels terres, parets, sostres, les cobertes i façanes.

Inclou les petites reparacions de ram de paleta, serralleria, retocs de pintura i revestiments, persianes, finestres i portes, així com de fusteria, panys, baldes, frontisses i vidres, que l'operari de permanència pugui dur a terme dintre la seva franja horària. S'inclouen, també, els sistemes automatitzats de les portes d'accés als edificis i aparcaments, tant les de vidre, com les de persiana o de sistemes basculants.

S'inclouen dins d'aquest apartat:

- Control organolèptic de l'estructura dels edificis:
Inspecció ocular periòdica d'envans, sostres, paviments, parets, jàsseres, juntes de dilatació i llindes d'obertures, per detectar possible patologies de l'estructura.
- Control organolèptic de la coberta dels edificis:
Inspecció ocular periòdica en desguassos i elements sortints com ara lluerns i xemeneies, humitats, esquerdes i fissures, especialment després de fortes pluges i nevades. Es farà a més una prova d'estanqueïtat anual.
- Control organolèptic de les façanes dels edificis:
Inspecció ocular periòdica per detectar humitats i filtracions, esquerdes i fissures, desprendiments, eflorescències, oxidacions i corrosions, així com l'estat dels elements metàl·lics exteriors i elements sortints com ara balcons, baranes i cornises ornamentals. Caldrà inspeccionar també l'estanqueïtat entre les fusteries i el tancament.

Aquestes operacions de conducció s'hauran d'introduir al GMAO per tal d'assegurar el seguiment de l'activitat.

b) Instal·lacions de sanejament

Comprèn totes les xarxes d'evacuació d'aigües fecals i pluvials, baixants, arquetes, sistemes de bombeig, així com lavabos, urinaris, inodors, abocadors, aigüeres, dutxes i els seus accionaments.

Pel que fa a la xarxa de desguàs el manteniment consistirà principalment en la revisió del seu bon funcionament. Abans de finalitzar la contractació a que fa referència aquest plec es revisaran sifons, pericons de connexió i registres de baixants.

c) Instal·lacions del sistema de climatització i renovació d'aire

Comprèn tots els sistemes d'aire condicionat de fred i calor, també d'humidificació, que es descriuen a l'apartat corresponent, incloent la prevenció i tractament de la legionel·la en les instal·lacions on es faci necessari, així com els sistemes de gestió automàtics de les instal·lacions (Sauter, rellotges de gestió horària, etc). Els sistemes de climatització són bàsicament equips electromecànics, per la qual cosa les operacions de manteniment tindran a veure amb:

- Ajust i regulació d'elements mecànics
- Substitució d'elements mecànics
- Substitució de filtres i altres elements fungibles
- Eliminació de sorolls i/o vibracions excessius
- Regulació del cabal d'aire
- Eliminació de fuites de fluids



Doc. original signat per:
FRANCISCO JAVIER GARCIA
FUENTES 16/08/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 31/10/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



05CP8Z4GTX7W1FVAB3TYGMQALFFVMUU1

Data creació còpia:
31/10/2023 08:32:34

Pàgina 5 de 19

 Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Treball

- Ajust a les variables d'operació
- Neteja tècnica

En les canonades, especialment les d'aigua, es revisaran periòdicament l'estanquitat, l'estat de conservació, els junts i les subjeccions.

En els aparells intercanviadors (o emissors), si són d'aire es comprovarà la neteja, i si són d'aigua, l'estanquitat, la purga i l'estat de conservació.

En els sistemes que utilitzen aire, es vetllarà per no obstruir-ne les sortides ni els retorns amb la finalitat d'obtenir un bon rendiment en la instal·lació.

En aquest apartat es contempla també el sistema de ventilació de les instal·lacions sanitàries i locals amb qualsevol tipus de ventilació forçada.

d) Instal·lacions elèctriques i enllumenat

Comprèn tota la instal·lació elèctrica de baixa tensió, des de la línia d'enllaç amb l'escomesa de la companyia subministradora, fins a les bases d'endoll i la totalitat de mecanismes i canalitzacions, l'enllumenat, punts de llum, llums inclosos, tant de servei com d'emergència. Comprèn també tots els tipus de quadres generals i de distribució, xarxes de terra, proteccions de les instal·lacions, grups electrògens, bateries de condensadors, sistemes d'alimentació ininterrompuda, i sistemes de control d'enllumenat.

En general les instal·lacions elèctriques no disposen d'un gran nombre d'elements mecànics que es vegin sotmesos al desgast amb el seu ús, per la qual cosa, no requereixen un manteniment continu, però sí (donat que es tracta d'una instal·lació amb grans riscos) de comprovacions regulars del correcte funcionament dels seus components, consistint bàsicament en:

- Mantenir la instal·lació seca, neta i amb els elements mòbils ben collats
- Comprovar l'adequada ventilació dels elements principals
- Comprovar i netejar embornals en cambres tècniques
- Netejar sense tocar els elements en tensió
- Comprovar la inexistència d'humitats

Pel que fa a l'enllumenat:

- En llums no preparats per a exterior, evitar el contacte amb la humitat
- Neteja periòdica de les lluminàries
- Vetllar per l'adequada ventilació de les lluminàries, per evitar que sobrepassin la seva temperatura admissible
- Comprovació periòdica del nivell d'il·luminació en els espais de treball, amb una periodicitat mínima de 1 vegada a l'any, a realitzar en el transcurs del primer semestre de contracte. Els resultats s'hauran d'incloure en l'informe mensual del mes en que es facin.

e) Instal·lacions de fontaneria i ACS

Comprèn les instal·lacions generals de fontaneria, aïllaments, canonades, comptadors, descalcificadors, dipòsits, filtres, grups de pressió, bombes, vàlvules i aixetes.

En instal·lacions d'aigua sanitària les patologies més freqüents que es poden presentar són incrustacions i obstruccions, corrosió, existència d'aire en canonades i fuites. Per això l'actuació de manteniment més habitual en aquesta instal·lació serà:

- Comprovació del correcte funcionament dels elements de la instal·lació
- Proves d'estanquitat
- Neteja periòdica
- Tractament d'aigües



Doc. original signat per:
FRANCISCO JAVIER GARCIA
FUENTES 16/08/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 31/10/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



05CP8Z4GTX7W1FVAB3TYGMQALFFVMUU1

Data creació còpia:
31/10/2023 08:32:34

Pàgina 6 de 19



Els punts crítics de la instal·lació són les connexions entre tubs, les soldadures i els acoblaments de les aixetes als tubs.

Inclou la prevenció i tractament de la legionel·la en les instal·lacions on es faci necessari.

f) Instal·lacions de veu i dades

Comprèn el cablatge estructurat de veu i de dades des dels panells de connexió dels armaris de connexió fins les caixes terminals dels llocs de treball, essent les actuacions periòdiques de control, les següents:

- Revisió, comprovació i certificació anual de tots els punts de treball de cada edifici realitzada abans de finalitzar el segon trimestre.
- Reparació de qualsevol tipus d'avaría en els punts de veu i dades a nivell de cablatge estructurat.
- S'inclouen, les caixes terminals del lloc de treball i punts de consolidació, amb tots els seus mecanismes.
- També s'inclouen els cables pròpiament dits (de veu i dades) i els panells de connectors RJ45 de la sala d'equips de comunicació.
- Queden exclosos els equips de commutació (Switch) i enrutament (Router) i la seva configuració.

Així mateix comprèn les xarxes de TV, domòtica i megafonia.

g) Instal·lacions anti-intrusió

Comprèn la xarxa dels diferents elements de detecció de intrusió així com les corresponents central d'alarma, bateries, fonts d'alimentació, teclats alfanumèrics, detectors volumètrics i acústics, polsadors, contactes i sirenes d'alarma.

Com a mínim es duran a terme 4 revisions anuals dels elements de la instal·lació, tres d'aquestes revisions es podran fer de forma remota des de la central receptora d'alarma. Una d'elles serà presencial en els edificis.

h) Instal·lacions de protecció contra incendis

Aquesta instal·lació conté tan els elements de detecció, contenció i ajuts a l'evacuació, com els elements d'extinció en sí, que són:

- Sistemes automàtics de detecció d'incendis.
- Sistemes manuals d'alarma d'incendi.
- Sistemes de comunicació d'alarma d'incendis.
- Sistemes d'abastament d'aigua contra incendis.
- Extintors d'incendis.
- Sistemes de boques equipades d'incendi (BIE).
- Sistemes columna seca.
- Sistemes d'extinció per ruixadors automàtics.
- Sistemes d'extinció per agents gasosos.
- Retimbrat d'extintors i cilindres de gas.
- Proves hidràuliques de les mànegues d'extinció.

Inclou la prevenció i tractament de la legionel·la en les instal·lacions on es faci necessari.

i) Manteniment dels elements de transports verticals, aparells elevadors

Comprèn les inspeccions periòdiques preceptives per part d'una EIC, així com el manteniment de les plataformes elevadores.



Doc. original signat per:
FRANCISCO JAVIER GARCIA
FUENTES 16/08/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 31/10/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



05CP8Z4GTX7W1FVAB3TYGMQALFFVMUU1

Data creació còpia:
31/10/2023 08:32:34

Pàgina 7 de 19

j) Instal·lacions de gas

Inclou tota la instal·lació des de l'escomesa de la companyia subministradora i la distribució fins al punt de consum dels immobles o dependències objecte d'aquest plec.

3.9- Aspectes inclosos en la part fixa

- Les despeses derivades de la captura del coneixement i dels períodes de transició i traspàs del servei, de la direcció tècnica, de la recopilació i elaboració de tota la documentació relacionada amb les instal·lacions i de l'assessorament especificats en aquest Plec.
- Les despeses de llicència del GMAO, servei d'atenció a l'usuari, i assistència 24 hores , 365 dies l'any, per avaries.
- Totes les despeses necessàries per a la realització dels manteniments preventius i normatius de les instal·lacions i sistemes objecte d'aquest contracte, quedant-ne exclosos els manteniments dels aparells elevadors del DEMA, no així el cost les inspeccions periòdiques preceptives per part d'una EIC.
- Les despeses dels desplaçaments i la mà d'obra per a la realització de qualsevol actuació de manteniment preventiu i normatiu-tècnic-legal.
- Les despeses de desplaçament d'aquell manteniment correctiu que no es dugui a terme pel personal de permanència durant la seva jornada laboral.
- La reposició de tots els petits materials i consumibles necessaris per al manteniment i per al correcte funcionament de les instal·lacions.

Alguns exemples, no limitatius, d'aquests materials inclosos són:

- Olis i greixos no específics, aplicables a operacions de manteniment de tipus genèric.
- Draps, escombres, raspalls, pinzells, brotxes, rodets de pintar, etc.
- Broques, fulles de serra, cargols, juntes, materials d'estopada (bombes i vàlvules amb tanques convencional), elèctrodes, detergents i productes per a neteja tècnica, pintures per a reparacions, materials de paleta per a reparacions i en principi qualsevol material que els plans preventius en prevegin la seva substitució programada o aleatòria.
- La neteja, el canvi o la substitució de filtres.

S'inclouen també, les petites bastides, escales, màquines i altres mitjans auxiliars que siguin necessaris per a la realització dels treballs, com ara, eines de mà i de taller, equips de comunicacions, equips electrònics d'amidaments, etc.

S'inclouen també els **serveis tècnics de suport al manteniment** següents:

- D'organització, coordinació, direcció i seguiment dels recursos humans, tècnics i materials relacionats amb el manteniment, amb l'objectiu d'aconseguir la seva optimització i racionalització d'acord amb les necessitats i requeriments plantejats.
- Per tal de complimentar i lliurar un cop l'any els certificats de les operacions normatives relatives a les instal·lacions, així com complimentar i tenir al dia els llibres de manteniment.
- Per tal de lliurar els informes previstos de manteniment preventiu.
- De millora en la gestió de l'inventari de les instal·lacions a mantenir així com la seva actualització al llarg del contracte.



Doc. original signat per:
FRANCISCO JAVIER GARCIA
FUENTES 16/08/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 31/10/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



05CP8Z4GTX7W1FVAB3TYGMQALFFVMUU1

Data creació còpia:
31/10/2023 08:32:34

Pàgina 8 de 19

 Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Treball

- De tramitació de documentació de garanties, fitxes tècniques, etc. de determinats materials o elements que componen les instal·lacions i obres. El contractista haurà de trametre la documentació que acrediti aquestes garanties a l'ACOPT.
- D'aportació de documentació tècnica i actualitzada de les instal·lacions.
- Per tal d'atendre a les necessitats de millora bioclimàtica i d'estalvi energètic de les instal·lacions, proposant les millors tècniques, de materials i elements que siguin oportunes.
- De tramitació i gestió, al seu càrrec, de les inspeccions periòdiques reglamentàries de les instal·lacions objecte d'aquest contracte.
- D'assessorament tècnic en quan a redacció d'informes tècnics, estudis i pressupostos d'adaptació de les instal·lacions que determini el DENT.
- D'assessorament tècnic als tècnics de l'ACOPT en quan a reglaments i normatives oficials vigents d'obligat compliment, tant per les instal·lacions actuals com per les objecte dels possibles projectes, aportant especificacions tècniques, documents i catàlegs tècnics, etc.
- Les despeses per a la disponibilitat del servei d'assistència 24 hores, 365 dies l'any, per a resolució d'avaries, punt b) Manteniment correctiu extraordinari. Assistència 24 h, punt 4.1- *Manteniment correctiu*.

3.10- Aspectes exclosos en la part fixa

- Els materials, la maquinària, les peces i els elements a reposar com a conseqüència de les actuacions de manteniment correctiu, sempre que la seva reparació o reposició no siguin com a conseqüència de defectes del manteniment preventiu.
- Reposició d'extintors per desperfectes, envelliment o caducitat.
- Els materials, la maquinària i la mà d'obra de qualsevol modificació o ampliació o remodelació dels edificis o de les seves instal·lacions i sistemes que no puguin ser considerades de manteniment i els derivats de desperfectes ocasionats per inundacions, tempestes, incendis, manifestacions, vagues, actes de sabotatge o ús negligent o malintencionat, per personal aliè al contractista.
- Els fluids o energies necessàries per al funcionament de les instal·lacions com són, aigua, gas, electricitat, etc.
- Els treballs derivats de la correcció d'avaries realitzats fora de l'horari de dilluns a divendres de 7:00 a 22:00 hores.
- La redacció de projectes bàsics i d'execució d'adaptació de les instal·lacions que determini el DENT així com la direcció d'obra associada a aquests projectes, i les tramitacions necessàries davant les instàncies oficials pertinents.

Per tal de fer front a aquestes exclusions s'articula el segon bloc del contracte: *part variable*.

4.- Bloc 2: PART VARIABLE

Comprèn el conjunt d'actuacions facturables excloses de la PART FIXA, com ara el material del manteniment correctiu i altres actuacions derivades de modificacions o reformes de les instal·lacions o sistemes.

En aquest apartat s'inclou, també, la facturació dels materials de reposició conseqüència de les actuacions del manteniment sempre que la seva reparació o reposició no sigui com a conseqüència de defectes del manteniment preventiu.



Doc. original signat per:
FRANCISCO JAVIER GARCIA
FUENTES 16/08/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 31/10/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



05CP8Z4GTX7W1FVAB3TYGMQALFFVMUU1

Data creació còpia:
31/10/2023 08:32:34

Pàgina 9 de 19



Per a la realització d'aquestes actuacions facturables, així com per al pagament dels materials necessaris per al manteniment integral i no essent possible determinar amb exactitud el nombre i la valoració de les actuacions a realitzar durant el període de vigència d'aquest contracte, s'ha estimat una quantitat que s'ha d'entendre com a màxima i orientativa, sense que representi cap compromís per al DEMA d'executar-la en la seva totalitat.

Aquesta quantitat es gestionarà de forma global per l'ACOPT.

Tant la prestació d'aquests tipus de treballs, com la reposició dels materials, es realitzarà, sempre, a instàncies de la persona interlocutora, a l'edifici, de l'ACOPT, i s'executaran per actuacions unitàries encarregades per escrit, seguint el següents criteris:

- Preus unitaris de mà d'obra.
- Preus unitaris dels materials emprats per als diferents tipus d'actuacions, d'acord amb el que s'especifica més endavant.
- Estan inclosos els desplaçaments, quilometratge, peatges i dietes.
- Actuacions o reposicions unitàries d'import inferior a 3.000 € (IVA inclòs).

Per a la realització d'aquests treballs o pagaments de materials, l'empresa mantenidora haurà d'obtenir únicament l'encàrrec i/o la conformitat de l'Àrea de Coordinació d'Obres i Projectes Tècnics, i justificar-los convenientment un cop realitzats. El Departament es reserva el dret de consulta a d'altres empreses i, si escau, proposar l'execució o el subministrament fora del marc d'aquest contracte.

- Actuacions o reposicions unitàries d'import superior a 3.000 € (IVA inclòs).

Per a l'execució d'aquests treballs o per al pagament de materials, el Departament podrà optar per encarregar-los directament a l'empresa contractista d'aquest contracte, o per contractar-los, independentment, a través dels procediments establerts en la Llei de contractes del sector públic (Llei 9/2017, de 8 de novembre). El Departament es reserva el dret de consulta a d'altres empreses i, si escau, proposar l'execució o el subministrament fora del marc d'aquest contracte.

A efectes de facturació es tindrà en compte el següent:

- No es podrà facturar cap desplaçament per a la realització dels treballs objecte d'aquest plec,
- La mà d'obra es comptarà des de l'arribada al centre i es facturarà d'acord amb els preus fixats a l'oferta.
- La mà d'obra de les actuacions que es desenvolupin en dissabtes o en horari de 22:00 a 7:00, i els diumenges i festius, es facturaran d'acord amb els preus que es fixin a l'oferta.
- Per a l'aplicació dels preus dels materials comuns i materials específics, com els recanvis originals de la maquinària existent o aquells que convingui que siguin d'una marca o model determinat es facturaran al preu que figuri als catàlegs dels fabricants, aplicant el coeficient de descompte proposat a l'oferta.

El termini de lliurament de pressupostos imputables a aquesta part variable serà de 15 dies hàbils com a màxim.

4.1- Manteniment correctiu

a) **Manteniment correctiu ordinari**

S'entén per manteniment correctiu, aquell que tracta la resolució de les avaries; s'intervé quan apareix la fallada reparant les causes que l'ha originat.

Comprèn l'assistència continuada per tal d'adaptar, ajustar o corregir els paràmetres de funcionament dels edificis i de les seves instal·lacions d'acord amb les necessitats del moment; en les intervencions no programades que es considerin necessàries per a la reparació de les avaries no urgents o anomalies que eventualment es puguin produir i en les operacions



Doc. original signat per:
FRANCISCO JAVIER GARCIA
FUENTES 16/08/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 31/10/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



05CP8Z4GTX7W1FVAB3TYGMQALFFVMUU1

Data creació còpia:
31/10/2023 08:32:34

Pàgina 10 de 19



encaminades a restituir totes les instal·lacions i elements al seu estat normal de funcionament o de conservació. Aquestes avaries no urgents s'hauran de resoldre, d'acord amb les seves característiques i situacions, durant la visita periòdica programada en aquells casos d'avaries que no afectin al normal funcionament del sistema.

A més de solucionar les possibles anomalies i reparacions que requereixin, tant l'edifici com les seves instal·lacions, aquest manteniment comprèn també el recolzament del treball que duguin a terme les empreses externes, així com atendre les sol·licituds i donar assistència tècnica necessària per als muntatges i activitats de diversa índole que es disposin a través del responsable tècnic del manteniment del DEMENT.

L'empresa mantenidora atindrà també, els requeriments de la persona interlocutora de l'ACOPT per als temes de manteniment, per a actuacions assimilables a petites reparacions de mobiliari i estris, o altres feines similars, necessàries pel bon funcionament dels serveis, equipaments i confort personal.

b) Manteniment correctiu extraordinari. Assistència 24 h

Anirà a càrrec del personal de l'empresa contractista, la qual haurà de fer-se càrrec de la intervenció especialitzada per realitzar treballs de reparació d'avaries, substitució d'equips o altres treballs similars, durant les 24 h del dia, 365 dies a l'any, amb servei de localització permanent.

En funció de la gravetat del defecte l'actuació haurà de ser més o menys immediata, distingint-se dos nivells de resposta:

Avaries no urgents:

Les avaries que no siguin immediates o urgents s'hauran de resoldre durant la visita periòdica programada en aquells casos d'avaries no afectin al normal funcionament del sistema.

Avaries de resolució urgent:

S'entén per avaries urgents aquelles que suposin un perill per a persones o puguin causar desperfectes greus a equips o instal·lacions. També aquells defectes que suposin aturar la activitat o que suposin un inconvenient greu per a la seva realització, com per exemple:

- Contaminació per legionel·la en instal·lacions de clima, fontaneria i ACS, i extinció.
- Avaries en el sistema anti-intrusió
- Avaries en el sistema de protecció contra-incendis
- Avaries en la sala del CPD
- Avaries en el sistema de climatització
- Fuites d'aigua
- Filtracions d'aigua

La notificació d'aquestes avaries es farà per telèfon i per correu electrònic al cap de manteniment que hagi designat l'empresa contractista i/o al SAU, servei d'atenció a l'usuari 24 hores de l'empresa contractista.

Les avaries urgents requeriran un temps de resposta inferior a **2 hores**. S'entén com a temps de resposta, el temps transcorregut des de l'avís de la incidència fins a la presència en els llocs de l'avaria dels encarregats del manteniment.

Per les actuacions d'assistència tècnica en avaries urgents objecte d'aquest plec no caldrà que el contractista disposi de l'Ordre de Treball, en endavant **OT**, corresponent. Serà vàlida la notificació d'avaria per part de qualsevol dels centres que requereixin la seva assistència, les 24 hores del dia. Posteriorment l'ACOPT emetrà la corresponent OT.



Doc. original signat per:
FRANCISCO JAVIER GARCIA
FUENTES 16/08/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 31/10/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



05CP8Z4GTX7W1FVAB3TYGMQALFFVMUU1

Data creació còpia:
31/10/2023 08:32:34

Pàgina 11 de 19

5.- Gestió del contracte

5.1- Transició en la rebuda del servei

L'empresa contractista es responsabilitzarà de la captura i recopilació de la documentació relativa a les dades relacionades amb el servei, així com de l'assessorament tècnic i pràctic del funcionament dels sistemes, en termes equiparables als que s'especifiquen a l'apartat 5.7 *transició en la devolució del servei*.

Per portar a terme aquesta transició, l'empresa contractista assumirà les despeses derivades d'aquestes actuacions i la dedicació addicional que es necessiti, fent-se responsable del manteniment al que fa referència aquest plec, assumint possibles deficiències en la devolució del servei.

La dedicació mínima per edifici, in situ, requerida per personal de manteniment serà la mateixa que estableix l'apartat 7.2 d'aquest plec.

La dedicació mínima in situ, requerida pel responsable tècnic serà de 3 hores setmanals.

5.2- Acta d'ocupació

Durant el primer mes de vigència del contracte, l'empresa contractista elaborarà un informe detallat sobre eventuais anomalies i deficiències observades que poden afectar el compliment del contracte. Aquesta acta definirà aquelles instal·lacions, equips i els elements estructurals constructius i funcionals definits en el punt 3.8 d'aquest PPT, que en el moment de fer-se càrrec no es trobin en correctes condicions. Cas d'haver-hi equips o instal·lacions en estat deficient, caldrà fer una posta a zero per adquirir-ne la responsabilitat corresponent.

L'acta tindrà un caràcter d'exclusiu i tot el que no hi quedi reflectit serà acceptat tàcitament com a idoni a tots els efectes.

5.3- Inventari de les instal·lacions

En document de l'annex I d'aquest plec, *Inventari de les instal·lacions*, es descriuen, a títol informatiu, les instal·lacions objecte del manteniment. Això no obstant, en un període no superior a un mes, des de l'inici de la prestació del contracte, l'empresa contractista haurà d'elaborar i presentar al DEMA un document de confirmació i/o d'actualització en el cas que es detectin altes o baixes en equips i sistemes.

Les actualitzacions en l'inventari hauran d'incloure com a mínim i per a cadascun dels equips de cada instal·lació, la informació que es descriu tot seguit:

Baixa d'equips i sistemes:

- Marca, model.
- Nombre d'unitats
- Ubicació descriptiva

Altes d'equips i sistemes

- Marca, model i característiques tècniques, a complimentar segons taula d'inventari.
- Nombre d'unitats que configuren els diversos equips, com per exemple pantalles, tubs fluorescents, detectors d'incendis i similars.
- Ubicació descriptiva i gràfica de cadascuna de les unitats dels equips.
- Vida útil d'aquests equips i/o instal·lacions.



Doc. original signat per:
FRANCISCO JAVIER GARCIA
FUENTES 16/08/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 31/10/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



05CP8Z4GTX7W1FVAB3TYGMQALFFVMUU1

Data creació còpia:
31/10/2023 08:32:34

Pàgina 12 de 19



Amb una periodicitat bimestral es farà una reunió de seguiment amb el responsable tècnic del contracte per tal d'actualitzar les dades, dissenyar-ne l'explotació, i establir els criteris i terminis d'actualització d'aquestes dades de forma gràfica en els plànols (AUTOCAD).

A final del contracte es lliurarà còpia gràfica en suport informàtic.

Les instal·lacions que a l'inici de la prestació del servei de manteniment estiguin connectades a una central receptora d'alarmes, hauran de continuar connectades a la mateixa central receptora. En el cas que l'empresa contractista modifiqui aquesta situació, totes les despeses que es generin seran a càrrec de l'empresa contractista.

5.4- Pla de manteniment

Durant els dos primers mesos del contracte l'empresa contractista presentarà un Pla de Manteniment bàsic, on és relacionin les tasques de manteniment preventiu i normatiu, detallant les activitats a realitzar i la seva periodicitat. El pla ha de contenir una fitxa per a cada instal·lació, la qual inclourà la descripció i les característiques tècniques de cada instal·lació.

Aquest pla no serà excloent i serà suficientment obert per a poder-lo adaptar a les necessitats dels edificis i per a la redacció del pla de manteniment definitiu es facilitarà al contractista, per a la seva anàlisi, l'accés a la documentació que es disposi, relativa a l'obra i a les instal·lacions.

L'actuació per part del personal propi o aliè a l'àmbit del manteniment ha de basar-se íntegrament en el seu contingut, i seguir les seves indicacions. L'estructura d'aquest manual ha de ser flexible i capaç d'incorporar les noves aplicacions que sorgeixin amb el pas del temps.

Aquest pla serà aprovat l'ACOPT.

El **Pla de Manteniment** ha de contenir, com a mínim, la documentació i els apartats principals següents:

- **Abast.** Descripció de criteris per a una bona conducció de les instal·lacions, així com una descripció de les principals activitats que són objecte del servei de manteniment preventiu, normatiu i correctiu.
- **Inventari.** Relació real de totes i cadascuna de les instal·lacions tècniques existents a l'edifici. Cal que l'empresa contractista descrigui l'estat de conservació d'aquestes instal·lacions, en comprovi el funcionament i informi sobre si el seu funcionament és o no és satisfactori. Identificació exhaustiva de tots els actius d'aquestes instal·lacions (màquines, equips, dispositius, elements, etc.) amb la descripció completa de les seves característiques tècniques (tipus, model, homologació, empresa fabricant, número i data de fabricació, dates de les revisions, les verificacions, els controls i les inspeccions, etc.). Classificació dels actius, d'acord amb els models de gamma i l'arbre de categorització d'actius que s'estipuli entre les parts. Ubicació dels actius dibuixada en els plànols dels edificis. Per la qual cosa, el personal tècnic de l'ACOPT ha de lliurar prèviament els plànols dels edificis.
- **Fitxes de manteniment.** Descripció de les especificacions tècniques de manteniment de cada actiu de la instal·lació. Classificació de les fitxes de manteniment per infraestructures, taules i calendaris de controls, revisions, inspeccions i substitucions, d'acord amb la normativa vigent, la seva vida útil i les recomanacions de les empreses fabricants.
- **Pla Executiu de conservació i de Manteniment (PEM).** L'estudi i la definició dels protocols de conducció de les instal·lacions i de manteniment preventiu, normatiu i correctiu. Calendari d'execució de les tasques a realitzar i de les seves freqüències, d'acord amb les especificacions tècniques descrites a les fitxes de manteniment de tots els actius relacionats a l'inventari. Per a cada actiu, cal l'especificació, per tant, del període de vigència del pla de manteniment, de les accions que cal realitzar, de la freqüència en què cal efectuar-les, dels materials que cal utilitzar, de les condicions de seguretat que cal tenir en compte i dels perfils adequats del personal que ha d'executar-les, amb la determinació dels rendiments de treball i del seu temps total necessari.



Doc. original signat per:
FRANCISCO JAVIER GARCIA
FUENTES 16/08/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 31/10/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



05CP8Z4GTX7W1FVAB3TYGMQALFFVMUU1

Data creació còpia:
31/10/2023 08:32:34

Pàgina 13 de 19

- **Gestió del servei.** Estudi organitzatiu del manteniment. Estructura funcional de la direcció, la supervisió, la coordinació, la comunicació, la informació, el seguiment, etc., per tal de realitzar eficaçment el pla executiu de conservació i de manteniment i les prescripcions específiques d'aquest Plec.
- L'empresa contractista ha d'implementar el Pla de Manteniment al GMAO per tal de realitzar eficaçment el PEM.

L'empresa contractista ha de mantenir permanentment actualitzada la documentació del Pla de Manteniment, en funció de qualsevol dels canvis que esdevinguin a les instal·lacions i a la normativa vigent al llarg del període contractual.

5.5- Organització interna del DEMA

L'ACOPT designarà un interlocutor de manteniment en cada centre de treball objecte d'aquest contracte, que serà l'interlocutor funcional de l'edifici que representa amb l'empresa de manteniment.

L'ACOPT donarà suport i assessorament tècnic a tots els interlocutors de manteniment i, com a responsable del contracte, s'encarregarà del seu seguiment i gestió corresponent.

5.6- Llibres oficials

L'empresa contractista haurà de disposar de tots els llibres oficials de manteniment que calguin durant el primer trimestre del contracte i es mantindran actualitzats al llarg del mateix.

5.7- Transició en la devolució del servei

Amb una antelació mínima d'un mes abans de finalitzar el període contractual s'ha de programar un traspàs dels serveis, el qual es realitzarà de forma que en tot moment el funcionament dels sistemes quedin assegurats durant el període de transició, des del contractista cap als nous adjudicataris. El model de transició que es proposa és el següent:

- En la fase de captura del coneixement i planificació de la transició al nou adjudicatari, que es portarà a terme dins el període esmentat, del mes anterior a la finalització del contracte:
 - El contractista factura els serveis i té la responsabilitat del compliment.
 - El contractista facilitarà la col·laboració i la informació necessària, sense cap cost addicional.
 - El nou adjudicatari del servei dedicarà els recursos adients, que es contemplaran en la seva oferta, per a la captura del coneixement, necessària per a la prestació del servei.
 - El contractista, el nou adjudicatari i l'ACOPT, acordaran la finalització d'aquesta fase mitjançant la signatura d'un document d'acceptació.
- Un cop finalitzada la fase de captura del coneixement i planificació del traspàs, s'inicia la fase d'execució de la transició, en la qual:
 - El nou adjudicatari factura els serveis i té la responsabilitat del compliment dels nivells de servei oferts per a la fase d'execució de la transició, que com a mínim han de ser iguals als actuals, sota la supervisió de l'empresa mantenidora sortint.
 - El cost d'aquesta fase estarà inclòs en l'oferta presentada, amb la dedicació addicional del proveïdor sortint inclosa, si és el cas.

Tot el període de transició, des del inici de la fase de captura fins al final de la fase d'execució de la transició, no hauria de superar el termini d'1 mes.

- Per als sistemes el manteniment es prepararà, sense cap cost per al DEMA o per tercers, un resum de la documentació tècnica i dels informes, que es lliurarà en suport informàtic i a més la següent:



Doc. original signat per:
FRANCISCO JAVIER GARCIA
FUENTES 16/08/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 31/10/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



05CP8Z4GTX7W1FVAB3TYGMQALFFVMUU1

Data creació còpia:
31/10/2023 08:32:34

Pàgina 14 de 19

- Si es disposa de documentació tècnica específica o metodologia concreta, es lliurarà la documentació associada.
 - Relació de tasques de manteniment realitzades durant el període immediatament anterior al traspàs de l'aplicació.
 - Relació de tasques de manteniment identificades i pendents de realitzar-se a la data de traspàs de l'aplicació.
 - Quan les tasques incloguin algun manual d'usuari, es lliurarà l'esmentat document.
- Addicionalment, es realitzarà dins de la dedicació prevista en els serveis objecte d'aquest contracte, unes sessions d'explicació de la documentació tècnica lliurada.

S'entén que el compromís explicitat és de mínims i que el DEMENT i l'empresa contractista planifiquen conjuntament la seva execució, de forma que afecti el menys possible als serveis objecte d'aquest contracte.

6.- Informes

Els apartats relacionats dels informes són mínims imprescindibles, deixant oberta la possibilitat a modificacions que el contractista i l'ACOPT acordin durant l'execució del contracte. Els informes s'hauran d'adaptar a les necessitats de l'organització definides per a cada cas concret.

Tota aquesta informació es facilitarà a l'ACOPT en suport informàtic i suport paper.

El licitador haurà d'incloure a la seva oferta com recollirà i presentarà les dades que ha de presentar en els informes.

6.1- Informe mensual part fixa i part variable

L'empresa contractista elaborarà un informe mensual que es lliurarà en els 15 dies naturals del mes següent al que es refereixi l'informe. Com a proposta, el document pot recollir la següent informació:

- Recull d'actuacions:
 - Manteniment programat: la classificació per sistemes i per grups funcionals del nombre d'hores emprades, per operaris de permanència o d'altres (tant propis de l'empresa com d'empreses subcontractades) i resum global de la unitat durant el període en qüestió.
 - Manteniment correctiu: classificació per sistemes i per grups funcionals del nombre d'hores emprades, per operaris de permanència o d'altres (tant propis de l'empresa com d'empreses subcontractades) i resum del global de la unitat durant el període en qüestió, distingint les actuacions d'urgència.
 - Inclourà les dades amb una anàlisi del temps de resolució i les no resoltes, ordenant proporcionalment les ordres de treball en les que la seva resolució, des del moment de l'avís, ha estat d'un dia, o entre dos dies i una setmana, o de dues setmanes, etc. Aquesta classificació s'ha de fer tant per les ordres de treball de manteniment programat com del correctiu.
 - Proporció de la destinació dels recursos, tant de materials com humans, distingint els manteniments programats, correctiu no-urgent i correctiu urgent a cada edifici i del global de la unitat, durant el període en qüestió.
 - Quadres dels diferents manteniments programats per edifici i sistema, indicant les operacions previstes i les que s'han dut a terme.
- Llistat únic amb totes les accions de manteniment i parts de treball executats.



Doc. original signat per:
FRANCISCO JAVIER GARCIA
FUENTES 16/08/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 31/10/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



05CP8Z4GTX7W1FVAB3TYGMQALFFVMUU1

Data creació còpia:
31/10/2023 08:32:34

Pàgina 15 de 19

 Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Treball

- Un apartat d'observacions, informes tècnics i comentaris que es trobin adient a formular
- Informació sobre les visites del Responsable Tècnic de l'empresa mantenidora als diferents centres.

El pagament de les factures estarà condicionat a la presentació i acceptació dels informes.

6.2- Informe final part fixa i part variable

Al final del contracte, i independentment dels informes mensuals, es lliurarà un informe resum que constarà de les mateixes seccions de l'informe mensual.

7.- Mitjans personals i tècnics

7.1- Responsable tècnic

L'empresa contractista assignarà com responsable del manteniment i conducció dels edificis i de les seves instal·lacions davant del Departament d'Empresa i Treball un responsable tècnic del contracte i tindrà les obligacions bàsiques que seguidament es descriuen:

- a) Ostentar la representació dels serveis tècnics dels edificis quan sigui necessària la seva actuació o presència. Farà que es compleixi el treball de manteniment programat, tant del personal de l'empresa contractista assignat als edificis com el d'empreses externes contractades amb aquesta finalitat per l'empresa contractista, verificant o corregint, si és convenient, les seves possibles desviacions.
- b) Atendre els requeriments que li formulin els representants designats pel DEMA, i resoldre les qüestions que li siguin plantejades per aquest, a efectes de l'execució dels treballs, presentant informes periòdics dels treballs realitzats i de l'estat de les instal·lacions i proposant millores dels sistemes implantats amb criteris d'austeritat i eficàcia.
- c) Visitar al menys un cop al mes els centres.
- d) Organitzar l'execució dels treballs i interpretar i posar en pràctica les instruccions contingudes en el manual de manteniment de l'edifici. Aquesta organització i control dels treballs es farà extensiva a qualsevol especialitat o elements de l'edifici.
- e) Proposarà els estocs i gestionarà els aprovisionaments.
- f) Serà el responsable de l'explotació i introducció de les dades de l'empresa de manteniment dintre del GMAO i l'haurà de portar al dia (instrucció d'ordres de treball tancades, informe d'avaries, control del magatzem, control econòmic...). Així mateix controlarà totes les incidències que es produeixen relacionades amb el manteniment.
- g) Efectuarà el seguiment i control dels consums.
- h) Controlarà totes les incidències que es produeixen a través del SAU.
- i) Dirigirà i organitzarà la conducció i explotació de les instal·lacions dels immobles.

7.2- Equip de manteniment

L'empresa contractista assignarà un tècnic de manteniment, amb titulació grau FPII o equivalent homologat conforme a la normativa d'aplicació, per la realització de les tasques del manteniment no incloses en el manteniment preventiu i conducció d'instal·lacions dels edificis.

Aquesta presencialitat mínima assignada a cada edifici queda reflectida en el quadre següent:

	Doc. original signat per: FRANCISCO JAVIER GARCIA FUENTES 16/08/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 31/10/2026	Data creació còpia: 31/10/2023 08:32:34 Pàgina 16 de 19
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  05CP8Z4GTX7W1FVAB3TYGMQALFFVMUU1	

Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Treball

BARCELONA

Hores de Presencialitat

(01/01/2024 - 31/12/2024)

Hores

setmana

	Passeig de Gràcia, 105	8
	Diagonal, 403	3
	Puig i Xoriguer, 11-13	7
Part fixa	Albareda, 2-4	20
	Eusebi Guell, 4-5	0
	Juan de la Cierva, 3	1,5
	Passeig de la República, 13	5

La substitució de les baixes i vacances del personal serà a càrrec de l'empresa contractista. En conseqüència, l'empresa està obligada a què, en cas d'absències per malaltia, sancions de l'empresa, baixes o d'altres absències del personal per qualsevol motiu, els llocs de treball adscrits al servei de manteniment objecte d'aquest contracte estaran sempre coberts i amb personal coneixedor del funcionament d'aquestes instal·lacions.

En qualsevol cas, l'empresa contractista aportarà els recursos humans convenients, complementant a la plantilla mínima en cas necessari, per tal de garantir en tot moment el correcte funcionament de les instal·lacions.

En cas de què alguna d'aquestes persones no mantingui el nivell mínim de rendiment i comportament que el DEMENT considera necessaris, s'informarà per escrit a l'empresa, que haurà de presentar a la seva consideració el possible substitut.

L'empresa contractista es responsabilitzarà de l'aplicació de les mesures i de la formació del seu personal en matèria de prevenció de riscos laborals i aportarà una còpia de l'avaluació de riscos laborals dels seus treballadors a l'Àrea de Prevenció de Riscos laborals del DEMENT, així com la resta de documents que en matèria de prevenció de riscos laborals s'exigeixi per la normativa vigent.

Els operaris hauran rebut per part de l'empresa a la qual pertanyen (contractista o subcontractada) una formació i informació adequades sobre els riscos derivats de la utilització dels diferents equips de treball necessaris per realitzar els treballs objecte del contracte, així com sobre les mesures de prevenció i protecció que hagin d'adoptar-se en aplicació del RD 1215/1997 modificat pel RD 2177/.

Les intervencions es duran a terme procurant el mínim de destorb al desenvolupament de les tasques pròpies dels edificis i serà determinat amb caràcter previ a cada actuació pel Responsable o Interlocutor designat pel DEMENT.

Per a les proves acústiques i en certes operacions particularment molestes o sorolloses, o bé que requereixin l'aportació de mitjans aparatosos, s'hauran d'establir horaris especials, sense que això representi un cost addicional al previst per al manteniment ordinari.

7.3- Mitjants materials

L'empresa contractista disposarà del material necessari d'eines, maquinària, aparells de mesura, control i neteja, mitjans especials i ordinaris d'elevació i transport per poder executar les feines demanades en aquest PPT estant aquestes a disposició permanent per a realitzar les tasques i activitats pròpies així com de vehicles que es precisin per a l'adequada prestació del servei.

Cada un dels operaris disposarà de les eines de treball individual, equips de protecció individuals i vestimenta de treball, amb la identificació de l'empresa ben visible, per poder realitzar correctament les seves funcions. També haurà de disposar de l'equipament de telefonia i informàtic per tal de poder utilitzar el GMAO.

Totes les eines i equips hauran de ser homologats i mantenir-se en perfecte estat de conservació.

Les intervencions es duran a terme procurant el mínim de destorb al desenvolupament de les tasques pròpies dels edificis i serà determinat amb caràcter previ a cada actuació per l'ACOPT.



Doc. original signat per:
FRANCISCO JAVIER GARCIA
FUENTES 16/08/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 31/10/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



05CP8Z4GTX7W1FVAB3TYGMQALFFVMUU1

Data creació còpia:
31/10/2023 08:32:34

Pàgina 17 de 19

8.- Responsabilitats, incompliments i garanties

L'empresa contractista serà responsable de l'estat de la instal·lació durant la vigència del contracte, o a partir del dia següent a la signatura del contracte si aquesta data és posterior, i durant tot el temps que aquest sigui vigent, així mateix serà responsable de la qualitat tècnica dels treballs i prestacions que desenvolupi, i de les conseqüències que es puguin produir per l'Administració o per a tercers de les omissions, errors, mètodes inadequats o conclusions incorrectes en l'execució del contracte.

9.- Prevenció de riscos laborals

La Llei 31/1995, de prevenció de riscos laborals té com a objectiu promoure la seguretat i salut dels treballadors mitjançant l'aplicació de les mesures i activitats necessàries per a la prevenció dels riscos derivats del treball, per tant, cal desenvolupar aquesta activitat preventiva d'acord amb els següents principis generals:

- Evitar els riscos i avaluar-ne els que no es puguin evitar, combatent-los en el seu origen.
- Substituir el que sigui perillós per allò que comporti poc o gens perill.
- Establir mesures i mitjans de protecció col·lectiva i dotar de mitjans de protecció individual quan siguin necessaris.
- Formar i informar als treballadors.

En aquest sentit, les empreses licitadores hauran de tenir realitzada la corresponent avaluació de riscos, així com la planificació de l'activitat preventiva.

Quant a la integració de la prevenció en l'activitat de l'empresa, les empreses licitadores tindran establerta la formació en prevenció de riscos laborals dels seus treballadors, incloent-hi l'ensinistrament en els aparells i eines que s'hagin d'emprar en la seva activitat laboral, així com dotaran el personal dels Equips de Protecció Individual (EPI) que siguin necessaris en el desenvolupament de la seva tasca.

Del compliment dels requisits relacionats en aquest apartat hauran de lliurar a petició del Departament la corresponent documentació acreditativa d'acord amb la Declaració Responsable del Compliment de la Normativa en Matèria de Seguretat i Salut Laboral.

10.- Coordinació empresarial

L'article 24 de la Llei 31/1995, de prevenció de riscos laborals, estableix que quan en un mateix centre de treball hi duguin a terme activitats treballadors de dues empreses o més, aquestes han de cooperar en la aplicació de la normativa de prevenció de riscos laborals i amb aquesta finalitat han d'establir els mitjans de coordinació que siguin necessaris.

L'article 4 del RD 171/2004, de 30 de gener, pel qual es desenvolupa l'article 24 de la Llei 31/1995, de 8 de novembre, de prevenció de riscos laborals, en matèria de coordinació d'activitats empresarials, estableix que el deure de cooperació serà d'aplicació a totes les empreses concurrents en el centre de treball.

En aquest sentit, l'empresa contractista informará al Departament dels treballs a realitzar en cadascun dels edificis, dels treballadors que hi intervinguin i de la sistemàtica emprada, per tal que es puguin establir les mesures de protecció i prevenció adequades en relació als riscos existents en el centre i adreçades a tots els treballadors que hi desenvolupin la seva activitat laboral, i per la seva banda, el Departament liderarà la coordinació atenent el que disposa aquest real decret en el seu Capítol V, "Mitjans de coordinació"



Doc. original signat per:
FRANCISCO JAVIER GARCIA
FUENTES 16/08/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 31/10/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



05CP8Z4GTX7W1FVAB3TYGMQALFFVMUU1

Data creació còpia:
31/10/2023 08:32:34

Pàgina 18 de 19

S'establiran els protocols d'actuació necessaris per al flux d'informació entre el Departament i l'empresa contractista.

11.- Altres obligacions de l'empresa contractista

A més de les que s'han especificat en aquest plec, són obligacions de l'empresa contractista, les següents:

- Realitzar els serveis de manteniment amb precisió, regularitat i ininterrompudament.
- Fer-se càrrec de l'evacuació de les escombraries que s'originin amb motiu de la prestació del servei, les quals han de ser dipositades en bosses de plàstic en el lloc que el DENT determini.
- Fer-se càrrec de l'enviament dels residus a un abocador controlat.
- Respondre de tots els danys i desperfectes que voluntàriament o involuntàriament causi el personal que presti el servei de manteniment i substituir els elements deteriorats, perduts o sostrets.
- Mantenir lliure d'obstacles i objectes les vies d'evacuació i d'emergència de les dependències on es treballi.

12.- Forma de pagament

Les liquidacions dels treballs objecte del contracte es realitzaran a través de factures per a cada immoble (on es reflectirà separatament l'IVA), emeses per l'empresa contractista i conformades pel responsable del contracte, diferenciades en els conceptes que es detallen a continuació.

- Per a la part fixa del PPT l'empresa contractista emetrà factures, amb periodicitat mensual, per cada immoble.
- Per a la part variable del PPT l'empresa contractista facturarà els treballs realitzats a cadascun dels immobles, amb periodicitat mensual, especificant el nombre i tipus de treballs executats amb detall dels seus preus i acompanyant els comunicats de treball sobre les intervencions realitzades i còpia dels comprovants o dels preus de catàlegs dels fabricants d'aquells materials que siguin d'una marca o model determinat.

13.- Fitxers que continguin dades de caràcter personal

No existeixen fitxers a tractar que contenen dades de caràcter personal.

Francisco Javier García Fuentes
Responsable Tècnic d'Obres
Àrea de Coordinació d'Obres i Projectes Tècnics



Doc.original signat per:
FRANCISCO JAVIER GARCIA
FUENTES 16/08/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 31/10/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



05CP8Z4GTX7W1FVAB3TYGMQALFFVMUU1

Data creació còpia:
31/10/2023 08:32:34

Pàgina 19 de 19