

DOCUMENT PLEC TECNIC: Plec tècnic administrador R19 -Caserna	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: WE0LI-YFE8M-8UJ0E Data d'emissió: 11 de Desembre de 2023 a les 13:58:20 Pàgina 1 de 5	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Tècnic/a superior Dret Servei Jurídic-Administratiu 2 de IMPSOL. Signat 25/10/2023 10:45 2.- Cap de Servei Jurídic-Administratiu de IMPSOL. Signat 25/10/2023 15:05	ESTAT SIGNAT



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 411720 WE0LI-YFE8M-8UJ0E 017B36E46E2DC9F2AD4FC2CB873036C73FCDABE) 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: https://gambito.amb.cat/verificadorDocumentos/home?codigo_entidad=IMPSOL



Exp. 192/23

PLEC DE CLÀUSULES TÈCNIQUES DELS CONTRACTES DE SERVEIS PER A LA CONTRACTACIÓ D'UN ADMINISTRADOR PER A LA POSADA EN MARXA DE LES PROMOCIONS DE L'IMPSOL A EL MASNOU I ST. ADRIÀ DEL BESÒS.

1.- Objecte del servei.

L'objecte d'encàrrec el constitueix la contractació d'un administrador de finques per a cada promoció per a la constitució i gestió inicial de la Comunitat de propietaris i la gestió de diversos contractes pel seu correcte funcionament.

Els licitadors es poden presentar com a màxim a 1 Lot.

Promoció	Municipi	Carrer
Lot 1 Caserna Mèxic	El Masnou	Plaça de l'1 d'Octubre
Lot 2 R19-La Catalana	St. Adrià del Besòs	Avda. La Catalana, núm. 200

S'acompanyen com a Annex 1 la descripció general de cada promoció i els plànols.

2.- Abast dels treballs

Els treballs objecte de la licitació s'executaran en dues fases: **FASE 1**, de posada en marxa de la Comunitat i canvi de titularitats de contractes i, **FASE 2**, relativa a l'assumpció de determinades funcions i la gestió de les possibles incidències.

La descripció detallada del serveis necessaris es descriu per separat per cada una de les promocions, ateses les diferències en la configuració de les Comunitats a gestionar.

LOT 1 - Per a la Promoció Caserna Mèxic, al municipi de El Masnou:

Durant la **FASE 1** d'execució del servei serà necessari realitzar les següents gestions:

- Quan així ho indiqui l'IMPSOL, convocar i celebrar la primera Junta General de propietaris de la Comunitat. Ateses les particularitats de la promoció és probable que es constitueixin dues o més sub-Comunitats de propietaris diferenciades (per cada Edifici o per Escala).
- Elaborar el pressupost i calcular les quotes pel primer any de vigència de la/les Comunitat/s .

DOCUMENT PLEC TECNIC: Plec tècnic administrador R19 -Caserna	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: WE0LI-YFE8M-8UJ0E Data d'emissió: 11 de Desembre de 2023 a les 13:58:20 Pàgina 2 de 5	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Tècnic/a superior Dret Servei Jurídic-Administratiu 2 de IMPSOL. Signat 25/10/2023 10:45 2.- Cap de Servei Jurídic-Administratiu de IMPSOL. Signat 25/10/2023 15:05
	ESTAT SIGNAT



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 411720 WE0LI-YFE8M-8UJ0E 017B36E46E2DC9F2AD4FC2CB73036C73FCDABE) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://gambito.amb.cat/verificadorDocumentos/home?codigo_entidad=IMPSOL



- Gestió dels següents contractes:
 - 1) Portes d'aparcament basculants motoritzades (contracte manteniment)
 - 2) Detecció i extinció d'incendis aparcament, incloent centraleta, extintors, etc. (contracte manteniment)
 - 3) Baixa tensió aparcaments i pressa de terres (contracte manteniment).
 - 4) Comptador electricitat aparcament (contracte subministrament)
 - 5) Grup de bombeig de l'aparcament (contracte manteniment)
 - 6) Parallamps (contracte manteniment)
 - 7) Ascensors (contracte manteniment).
 - 8) Baixa tensió serveis comuns escales (contracte manteniment).
 - 9) Incendis escales- extintors (contracte manteniment).
 - 10) Comptador aigua serveis comuns per les 3 escales (contracte subministrament).
 - 11) Comptador electricitat serveis comuns per les 3 escales (contracte subministrament).
 - 12) El servei de manteniment de la jardineria aparcament (contracte manteniment).
 - 13) Gestor energètic instal·lació energia centralitzada ACS (contracte manteniment).
 - 14) ADSL centralitzat per controlar la instal·lació d'energia centralitzada
 - 15) GSRM ascensor
- Contractar el servei de neteja per cada Edifici/aparcament (zones comuns).
- Sol·licitar les plaques de qual a l'Ajuntament. Des de l'IMPSOL es facilitaran les dades necessàries per realitzar aquest tràmit.
- Gestionar davant de la Direcció General d'Energia i Mines i Seguretat Industrial la inspecció periòdica que estableix el Reglament electrotècnic per a baixa tensió (ITC-BT-05).

La **FASE 2** comprendrà l'assumpció de les següents funcions:

- Custòdia i manteniment de les claus de zones comuns.
- Custòdia i manteniment del Llibre de l'edifici i manual d'ús i manteniment.
- Custòdia i manteniment de l'assegurança civil desenal de promotor.
- Centralitzar, en col·laboració amb el President de la Comunitat de Propietaris, totes aquelles sol·licituds de reparació de les incidència de post-venda comunitàries.

DOCUMENT PLEC TECNIC: Plec tècnic administrador R19 -Caserna	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: WE0LI-YFE8M-8UJ0E Data d'emissió: 11 de Desembre de 2023 a les 13:58:20 Pàgina 3 de 5	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior Dret Servei Jurídic-Administratiu 2 de IMPSOL. Signat 25/10/2023 10:45 2.- Cap de Servei Jurídic-Administratiu de IMPSOL. Signat 25/10/2023 15:05
	ESTAT SIGNAT



- Des del seu nomenament, ocupar el càrrec d'Administrador de Comunitat, segons la definició donada al art. 553-18 CCCat, durant el primer any de vigència o per un període inferior, si es produeix la destitució anticipada del càrrec. Aquesta funció inclourà necessàriament la convocatòria i celebració de la Junta Ordinària per Comunitat i, si s'escau, una Junta extraordinària (sense cost addicional) per possible canvi d'administrador.

LOT 2 - Per a la Promoció R19-La Catalana al municipi de St. Adrià del Besòs:

Durant la **FASE 1** d'execució del servei serà necessari realitzar les següents gestions:

- Quan així ho indiqui l'IMPSOL, convocar i celebrar la primera Junta General de propietaris de la Comunitat en la que es nomenaran als nou càrrecs. Ateses les particularitats de la promoció és probable que més endavant es constitueixin dues sub-Comunitats de propietaris diferenciades (una per l'edifici i una per la planta aparcament).
- Elaborar el pressupost i calcular les quotes pel primer any de vigència de la Comunitat.
- Gestió dels següents contractes:
 - Portes d'aparcament basculants motoritzades (contracte manteniment)
 - Detecció i extinció d'incendis aparcament, incloent centraleta, extintors, etc. (contracte manteniment)
 - Baixa tensió aparcament i pressa de terres (contracte manteniment).
 - Comptador electricitat aparcament (contracte subministrament)
 - Grup de pressió aigua (contracte manteniment)
 - Parallamps (contracte manteniment)
 - Ascensors (contracte manteniment).
 - Baixa tensió serveis comuns escales (contracte manteniment).
 - Incendis escales- extintors (contracte manteniment).
 - Aigua serveis comuns d'escales (contracte subministrament).
 - Aigua contra incendis
 - Comptador aigua instal·lació "aigües grises" (contracte manteniment).
 - Electricitat serveis comuns escala (contracte subministrament).
 - Instal·lació depuració i reutilització aigües grises (contracte manteniment).
 - Línia de vida
 - ADSL centralitzat per control de la instal·lació "aigües grises".
 - GSRM ascensor

DOCUMENT PLEC TECNIC: Plec tècnic administrador R19 -Caserna	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: WE0LI-YFE8M-8UJ0E Data d'emissió: 11 de Desembre de 2023 a les 13:58:20 Pàgina 4 de 5	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior Dret Servei Jurídic-Administratiu 2 de IMPSOL. Signat 25/10/2023 10:45 2.- Cap de Servei Jurídic-Administratiu de IMPSOL. Signat 25/10/2023 15:05
	ESTAT SIGNAT



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 411720 WE0LI-YFE8M-8UJ0E 017B96E46E2DC9F2AD4FC2CB873036C73FCDABE) 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: https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL



- Contractar el servei de neteja per cada escala/aparcament i zones comuns.
- Sol·licitar la placa de gual a l'Ajuntament. Des de l'IMPSOL es facilitaran les dades necessàries per realitzar aquest tràmit.
- Gestionar davant de la Direcció General d'Energia i Mines i Seguretat Industrial la inspecció periòdica que estableix el Reglament electrotècnic per a baixa tensió (ITC-BT-05)

La **FASE 2** comprendrà l'assumpció de les següents funcions:

- Custòdia i manteniment de les claus de zones comuns.
- Custòdia i manteniment del Llibre de l'edifici i manual d'ús i manteniment.
- Custòdia i manteniment de l'assegurança civil desenal de promotor.
- Centralitzar, en col·laboració amb el President de cada Comunitat de Propietaris, totes aquelles sol·licituds de reparació de les incidències de post-venda comunitàries.
- Des del seu nomenament, ocupar el càrrec d'Administrador de Comunitat, segons la definició donada al art. 553-18 CCCat, durant el primer any de vigència o per un període inferior, si es produeix la destitució anticipada del càrrec. Aquesta funció inclourà necessàriament la convocatòria i celebració de la Junta Ordinària per Comunitat i, si s'escau, una Junta extraordinària (sense cost addicional) per possible canvi d'administrador.

3.- Aspectes a considerar en la gestió dels serveis

En aquest apartat es detallen algunes particularitats que s'han de tenir present per la gestió correcta dels serveis encarregats.

- Liquidació de despeses contra la provisió de fons per la constitució de la Comunitat:
segons els contractes d'adjudicació d'habitatges de venda, totes les despeses que originin les altes dels subministraments, els consums i els contractes de manteniment dels serveis comuns que hagi pagat l'IMPSOL per compte de la Comunitat, li hauran de ser abonades una vegada efectuada la corresponent liquidació. A tal efecte l'IMPSOL demanarà una provisió de fons a cada adquirent que haurà de ser liquidada i

DOCUMENT PLEC TECNIC: Plec tècnic administrador R19 -Caserna	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: WE0LI-YFE8M-8UJ0E Data d'emissió: 11 de Desembre de 2023 a les 13:58:20 Pàgina 5 de 5	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Tècnic/a superior Dret Servei Jurídic-Administratiu 2 de IMPSOL. Signat 25/10/2023 10:45 2.- Cap de Servei Jurídic-Administratiu de IMPSOL. Signat 25/10/2023 15:05
	ESTAT SIGNAT



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 411720 WE0LI-YFE8M-8UJ0E 017B36E46E2DC9F2AD4FC2CB873036C73FCDABE) 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: https://gambito.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSOL



abonada/retornada contra el compte de la respectiva Comunitat, una vegada es determini l'import corresponent. Correspondrà a l'Administrador la revisió i gestió d'aquesta liquidació conjuntament amb l'IMPSOL.

- b) Càrrec d'administrador: la Junta constituent nomenarà a l'adjudicatari com Administrador de la Comunitat pel primer any de vigència. Pel cas de que la Comunitat de recent creació decidís destituir a l'administrador, l'adjudicatari només restarà obligat a romandre en el càrrec fins la celebració de la corresponent Junta extraordinària, restant obligat a finalitzar l'encàrrec relacionar a la postvenda per tot el període de vigència de la FASE 2.
- c) Honoraris per la gestió de la Comunitat: Un cop finalitzada la prestació de serveis per l'IMPSOL (FASE 1 i 2), els honoraris per ocupar el càrrec d'Administrador es pactaran i es pagaran directament amb cadascuna de les Comunitats de Propietaris que s'hagin creat.
- d) Canvis de titularitat en els contractes: tots els canvis de titularitat dels contractes de manteniment, subministraments o la resta de gestions especificades a la FASE 1 s'hauran de fer per escrit, presentant una còpia a l'IMPSOL. La gestió per canviar la titularitat requerirà un seguiment amb els proveïdors corresponents de les sol·licituds realitzades.

3.- Terminis d'execució dels treballs.

Per l'execució dels serveis enumerats per la **FASE 1** es fixa un període màxim de 2 mesos a comptar des de la data de celebració de la Junta constituent de les Comunitats.

La duració de la **FASE 2** serà com a màxim 3 mesos a comptar des de la data de la celebració de la Junta Constituent o per un període inferior si es produeix la destitució anticipada del càrrec.

4.- Forma de pagament dels serveis.

Una vegada correctament executades totes les gestions que compren la **FASE 1**, es pagarà el **60%** de l'import d'adjudicació. Serà necessària la presentació d'un "checklist" justificat dels canvis de titularitat realitzats.

El **40%** restant es pagarà a la finalització de la **FASE 2**, una vegada correctament executades totes les gestions que compren aquesta fase. Pel cas de que es produeixi una destitució anticipada en el càrrec, es calcularà la part proporcional dels honoraris per cada mes d'administració de la Comunitat.