



PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PER A L'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE DEL SERVEI DE MANTENIMENT DE LES INSTAL·LACIONS DE CLIMATITZACIÓ DE LES DEPENDÈNCIES MUNICIPALS

1. Objecte del contracte

Servei de manteniment normatiu, preventiu i correctiu de les instal·lacions d'aire condicionat que l'Ajuntament de Blanes té en diferents dependències.

Les instal·lacions objecte del contracte són:

Passeig de Dintre, 29 (Oficines generals) - Instal·lació central i màquines individuals

Passeig Pau Casals, 39 (Oficines)

Ctra. Malgrat, 16 (Serveis Municipals)

c/ Roig i Raventós, 2 ("Casa Saladrigas")

Av. Estació, 43 (Escola SAFA)

Av. Estació, 43 (CPD Informàtica)

Av. Joan Carles I, 120 (Policia Local)

Passeig Catalunya, 2 (Biblioteca) – Totes les instal·lacions existents

c/ Sant Bonòs, 5 ("Els Padrets")

Pl. Catalunya (Oficina turisme)

Pl. dels Càmpings (caseta 1)

Pl. dels Càmpings (caseta 2)

c/ Ample, 26 (Teatre de Blanes) - Totes les instal·lacions existents

c/ de la Vela, 15 (AAVV Sa Massaneda)

Crta. Estació, edif. SA PLANASSA, nau 4 (Joventut) – Instal·lacions actualment en funcionament

c/ Lluís Companys - Francesc Macià (Serveis Socials) – Totes les instal·lacions existents

Av. de la Pau, 4 (Mitjans de Comunicació)

c/ Unió, 13 (Arxiu Municipal)

L'adjudicatari haurà de garantir la conservació i bon funcionament de les instal·lacions, amb l'objectiu següent:

- Donar compliment a les obligacions establertes per la normativa vigent referent al manteniment de les instal·lacions i elements inclosos al contracte.
- Garantir la disponibilitat permanent dels edificis amb un servei de manteniment eficient i de qualitat, d'acord als requisits normatius que els siguin aplicables.
- Responsabilitzar-se del funcionament correcte de les instal·lacions per mantenir el nivell adequat de confort, d'acord amb les normatives vigents de seguretat i salut en el treball, i els criteris de gestió establerts per la propietat, evitar la degradació dels equips i poder garantir total seguretat als ocupants i usuaris dels edificis.
- Assegurar una disponibilitat i assistència permanent i eficient del servei de manteniment, per part de l'empresa adjudicatària.

Les omissions en aquest plec o les descripcions dels detalls que siguin indispensables per portar a terme correctament els treballs de manteniment i conservació de les instal·lacions, no eximiran al contractista de l'execució dels esmentats detalls, que s'hauran de realitzar segons el bon ofici i costum dels treballs objecte del contracte.



Seràn a càrrec del contractista disposar de la maquinària, eines empleades per reparar les avaries, així com les empleades en les revisions del manteniment preventiu.

L'adjudicatari haurà de realitzar les operacions i feines necessàries per tal d'aconseguir els objectius de qualitat que s'indiquen a continuació:

- Aconseguir el millor estat de conservació.
- Complir i mantenir les especificacions de rendiment i qualitat establerts per a cadascú dels equips.
- Assegurar el funcionament ininterromput i eficaç de les instal·lacions i equips, minimitzant les possibles parades per avaria i assolint un alt índex de disponibilitat.
- La seguretat integral referida a aspectes tècnics d'aquests equips i instal·lacions.
- El compliment de la normativa referida a les instal·lacions i equips objecte d'aquest contracte.
- La prestació d'un eficient i eficaç Servei de Manteniment de les instal·lacions del centre que permetin perllongar les funcions tècniques pels que varen ser requerides en el seu moment.

Aquest manteniment té la finalitat de reparar, en els terminis més curts possibles, tota avaria o anomalia comunicada pel contractant a l'adjudicatari.

La reparació de les avaries haurà de ser resolta per l'adjudicatari en els terminis indicats en aquest plec de prescripcions tècniques. Si per la gravetat de l'avaria la reparació requereixi un major termini, l'adjudicatari haurà de notificar-lo raonadament a la persona responsable del manteniment.

L'adjudicatari es compromet a deixar els paràmetres de Qualitat de l'Aparell després de cada reparació, al mateix nivell que tenia, prèviament a l'avaria o anomalia, sense que existeixi límit en el número d'intervencions ni en la seva duració durant la vigència del contracte.

2.- NORMATIVA APLICABLE

El servei objecte del contracte s'ajustarà en tot moment a les exigències establertes per la normativa vigent aplicable en cada moment per a cada tipus d'instal·lació, considerant-se d'obligació compliment la normativa següent:

- Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió. Reial Decret 842/2002 de 2 d'agost i BOE número 224 de 18 de setembre de 2002 (Nou Reglament de Baixa Tensió), i les seves posteriors revisions i correccions.
- Document bàsic d'estalvi d'energia (DB-HE), del Codi Tècnic de l'Edificació aprovat en el RD 314/2006 de 17 de març i les seves posteriors revisions i correccions.
- Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en Edificis (RITE) i les seves Instruccions Tècniques Complementàries (IT), segons Reial Decret 1027/2007 de 20 de juliol i les seves posteriors revisions i correccions.
- Reglament de seguretat per a plantes i instal·lacions frigorífiques Reial Decret 552/2019 de 27 de setembre, i les seves posteriors revisions i correccions.
- Real Decreto 486/1977, de 14 d'abril, pel qual s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i salut en els llocs de treball.



- Normativa vigent en matèria de prevenció i control de la legionel·losi i altres patògens amb afectació a la salut.
- Reglament d'instal·lacions de protecció contra incendis. Reial Decret 513/2017 de 22 de maig, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions de protecció contra incendis.

De la mateixa manera caldrà donar compliment a totes aquelles altres disposicions legals vigents aplicables al servei d'aquest plec de condicions, encara que no hagin estat citades expressament, així com les modificacions i actualitzacions que se'n puguin derivar amb posterioritat.

Serà responsabilitat de l'adjudicatari la notificació a l'Ajuntament de qualsevol canvi de la legislació, durant la vigència del contracte, que obligui a la modificació total o parcial de les instal·lacions o dels equips. Si no es realitzés aquesta notificació i l'Ajuntament fos, com a conseqüència, objecte de sanció administrativa, l'import d'aquesta li seria descomptada de la facturació a l'adjudicatari.

3.- DESCRIPCIÓ DEL SERVEI DE MANTENIMENT

L'empresa adjudicatària haurà de realitzar totes les operacions de manteniment normatiu, preventiu i correctiu necessàries per a la conservació de les instal·lacions i elements constructius en condicions òptimes de funcionament.

Manteniment normatiu

L'empresa adjudicatària serà responsable de mantenir les instal·lacions d'acord amb la normativa vigent i vetllar perquè a totes les instal·lacions es realitzin les actuacions corresponents dins dels períodes establerts normativament, incloses aquelles que requereixin la intervenció d'Organismes de Control Autoritzats.

Serà a càrrec de l'Ajuntament la contractació dels Organismes de Control Autoritzats per realitzar les inspeccions que corresponguin. Tot i això, serà responsabilitat de l'empresa adjudicatària, el control de terminis i comunicació dels venciments a l'Ajuntament, i la responsabilitat de verificació de les actuacions d'inspecció havent d'estat present durant aquestes algun responsable o representant de l'empresa durant aquestes. L'empresa haurà d'aportar al seu càrrec els mitjans materials i humans necessaris per l'assistència a les inspeccions, i el manteniment de la documentació resultant, de forma ordenada i disponible en tot moment.

Les actuacions de manteniment normatiu hauran de quedar concretades, i diferenciades com a tal, al Pla de manteniment bàsic de les instal·lacions generals i infraestructures de l'Ajuntament, que l'empresa adjudicatària haurà de presentar dins del primer trimestre de vigència del contracte, i que haurà de ser validat expressament per l'Ajuntament.

El pla de manteniment bàsic de les instal·lacions generals i infraestructures de l'Ajuntament haurà d'incloure almenys: una descripció detallada de les operacions a realitzar per totes les instal·lacions i elements objecte del contracte, la periodicitat de les mateixes, i els protocols a utilitzar en la seva execució. Aquest pla no serà excloent en cap cas i serà suficientment obert com per poder adaptar-lo a les necessitats específiques de cada edifici i/o instal·lació, i alhora flexible per incorporar les noves aplicacions que sorgeixin amb el pas del temps.

Manteniment preventiu



El manteniment preventiu comprendrà l'execució de totes aquelles operacions sistemàtiques a realitzar sobre les instal·lacions i elements objecte del servei que permetin mantenir els nivells de disponibilitat i funcionalitat a curt, mig i llarg termini.

La descripció de les operacions i tasques a realitzar, així com la freqüència, la qualificació dels operaris i el temps previst en cada intervenció, es definiran d'acord amb la legislació vigent i en consens amb l'Ajuntament, havent de quedar aquestes concretades, a l'igual que les operacions de manteniment normatiu, al pla de manteniment bàsic de les instal·lacions generals i infraestructures de l'Ajuntament, d'acord amb el que s'ha especificat en l'apartat anterior.

No obstant i això, es considera com a obligatori les següents actuacions mínimes:

Dues revisions any en caràcter general: primera quinzena de juny i primera quinzena de desembre.

Sis revisions a l'any en instal·lacions que atenen serveis informàtics: febrer, abril, juny, agost, octubre i desembre:

- Av. Estació, 43 (CPD Informàtica)
- Sala servidors en el departament de Policia Local.

En el supòsit de fer-se necessàries inspeccions addicionals per imperatiu legal, aquestes s'hauran de realitzar i s'entendran incloses en el preu global de l'adjudicació.

L'Empresa Instal·ladora autoritzada haurà de tenir capacitat suficient per a poder realitzar el manteniment d'acord amb la potència instal·lada en el local i disposar de personal en plantilla, o la possibilitat de col·laboracions externes, amb títol facultatiu.

El manteniment continuat en les instal·lacions corresponents a Av. Estació, 43 (CPD Informàtica) i sala servidors en el departament de Policia Local), haurà d'estar totalment garantit. Justificant de cadascuna de les sis revisions realitzades haurà de ser lliurat al responsable del departament en qüestió i al responsable del contracte del manteniment.

Manteniment correctiu

L'empresa adjudicatària haurà de realitzar totes aquelles intervencions no sistemàtiques (manteniment correctiu) quan la necessitat vingui posada de manifest pel manteniment normatiu, preventiu o per les incidències que puguin sobrevenir durant el transcurs del contracte a les instal·lacions i elements objecte del mateix, independentment de les causes que les motivin.

Serà obligació de l'empresa adjudicatària comunicar al responsable del servei de manteniment de l'Ajuntament, amb caràcter immediat, aquelles anomalies que es detectessin durant el transcurs del servei.

Aquest manteniment té la finalitat de reparar, en els terminis més curts possibles, tota avaria o anomalia comunicada pel contractant a l'adjudicatari.

La reparació de les avaries haurà de ser resolta per l'adjudicatari en el termini indicat a continuació. Si per la gravetat de l'avaria la reparació requereixi un major termini, l'adjudicatari haurà de notificar-lo raonadament a la persona responsable del manteniment.



L'adjudicatari es compromet a deixar els paràmetres de Qualitat de l'Aparell després de cada reparació, al mateix nivell que tenia, prèviament a l'avaria o anomalia, sense que existeixi límit en el número d'intervencions ni en la seva duració durant la vigència del contracte.

A més de les visites programades, el contracte inclourà, sense límit d'actuacions, totes les visites que siguin necessàries amb motiu de solucionar avaries en els diferents equips.

La falta d'assistència comportarà les penalitats següents:

Per manca d'assistència durant les 24h posteriors a l'avís: 50 €

Per manca d'assistència durant les 48h posteriors a l'avís: 100 €

Per manca d'assistència durant les 72h posteriors a l'avís: 150 €

Per cada 24h més de manca d'assistència, se sumaran 50 €

Amb caràcter general: En cas de produir-se qualsevol avaria, l'Ajuntament donarà avís a l'empresa encarregada del manteniment, mitjançant avís telefònic, fax o correu electrònic, la qual estarà obligada a resoldre la incidència amb la major brevetat possible (màxim 24 hores des de l'avís), en jornada laborable. S'entendrà per resoldre la incidència que la instal·lació torni a prestar el servei.

La manca d'assistència tècnica en les instal·lacions corresponents a Av. Estació, 43 (CPD Informàtica) i sala servidors en el departament de Policia Local, en un temps superior a l'indicat, tindrà una penalització doble a la de caràcter general. La reiteració en la manca d'assistència en aquestes instal·lacions, sense justificació raonada, podria ser causa de la rescissió del contracte.

Excepcionalment:

En el cas de produir-se l'avís en jornada festiva, l'empresa estarà obligada a resoldre la incidència dins les 72 hores següents a l'avís.

Si per causa aliena a l'empresa mantenidora no es pogués atendre la sol·licitud dins del termini previst, es posarà en coneixement del responsable del contracte el motiu de l'ajornament.

En cas de ser necessària la substitució de peces o equips, l'adjudicatari està obligat a elaborar un pressupost amb els preus ITEC de l'any en vigor aplicant el descompte que ha ofert en la seva proposta econòmica, que lliurarà a l'Ajuntament en un termini màxim de 5 dies laborables.

Si per la complexitat de l'avaria la reparació requereix un major termini, l'adjudicatari ho notificarà raonadament al responsable del contracte.

En aquests supòsits excepcionals, el responsable del contracte fixarà la data en què hagi de quedar resolta la incidència.

Si el contractista incompleix la data límit en què la instal·lació ha de tornar al servei, l'Ajuntament aplicarà les penalitats següents, les quals s'afegiran a les previstes amb anterioritat, sobre la manca d'assistència.

Per demora de 48h per sobre de la data límit: 100 €

Per demora de 72h per sobre de la data límit: 200 €

Per demora de 96h per sobre de la data límit: 300 €



Per cada 24h més de demora per sobre de la data límit, se sumaran 100 €

4.- SERVEI D'ASSESSORAMENT

L'empresa adjudicatària prestarà assessorament i consultoria a l'Ajuntament, respecte les matèries i qüestions relatives a les instal·lacions i elements constructius objecte del contracte.

En aquest sentit, l'empresa adjudicatària haurà de prestar assessorament en els processos de disseny, d'elaboració de projectes i/o de recepció d'instal·lacions i/o edificis, de les diferents dependències municipals.

En cas de variació de la legislació referent als elements objecte del contracte, l'empresa adjudicatària haurà d'informar al respecte a l'Ajuntament, comunicant-lo per escrit i facilitant les noves normes. Si aquestes variacions impliquessin la necessitat d'adequació de les instal·lacions i/o infraestructures l'empresa adjudicatària elaborarà un informe detallat, que haurà d'incloure una valoració econòmica de les modificacions a realitzar.

5.- MITJANS HUMANS

L'empresa adjudicatària designarà una persona responsable del contracte la qual haurà de tenir categoria mínima d'enginyer tècnic amb coneixements en climatització i que s'encarregarà de centralitzar, coordinar i organitzar les tasques pròpies del servei, i serà l'interlocutor vàlid amb el responsable del contracte en l'Ajuntament.

L'adjudicatari haurà d'adscriure a l'execució del contracte personal amb coneixements necessaris, d'acord amb l'adscripció de mitjans de l'apartat G4, per dur a terme les tasques assignades.

L'Ajuntament haurà de disposar d'un telèfon de contacte de la persona responsable del compliment del contracte o, en el seu defecte, qui el substitueix, per tal de posar-se en contacte amb ell en cas d'emergència.

Durant els dies laborables, la comunicació entre l'Ajuntament i el responsable tècnic designat per l'empresa haurà de ser possible i fàcil.

6.- GESTIÓ DEL CONTRACTE

Durant els tres primers mesos des de l'inici del contracte, l'adjudicatari elaborarà un inventari resum de les instal·lacions que són objecte del contracte, el qual presentarà en un únic document-dossier. En aquest constarà, com a mínim:

Dependència [denominació]
Situació [situació exacta de la dependència]
Màquina/es exterior/s
Màquina/es interior/s

Durant el primer any del contracte, l'adjudicatari haurà de complementar la informació abans indicada amb la següent informació:

- Característiques tècniques, potències... de la/es unitat/s exteriors
- Característiques tècniques, potències... de la/es unitat/s interiors
- Fotografies [adjuntar fotografies de les unitats exteriors i interiors]



- Plànol-croquis

L'adjudicatari es compromet a tenir el suficient suport administratiu o informàtic per tal de disposar en tot moment d'informació actualitzada de totes i cadascuna de les instal·lacions objecte del contracte i haurà de facilitar als serveis tècnics de l'Ajuntament, sense cost addicional, tota la informació necessària referent a:

- Hores invertides en preventius i correctius.
- Peces substituïdes i detallades amb les seves referències.
- Incidències d'avaries repetitives (s'adjuntarà Informe sempre que sigui requerit)
- Anomalies imputables a l'usuari.
- Informació de l'estat dels equips.

L'adjudicatari accepta el control administratiu i/o tècnic per part de l'Ajuntament.

Els serveis tècnics de l'Ajuntament podran supervisar qualsevol actuació contractada, en la forma que cregui oportuna i sense limitacions.

Anualment, l'Ajuntament podrà exigir a l'adjudicatari la presentació d'un resum-informe en el que es contempli, com a mínim, els següents aspectes:

- Estat en que es troben les instal·lacions.
- Estat en que es deixen les instal·lacions.
- Mesures realitzades.
- Operacions de manteniment efectuades.
- Valoració de cadascuna de les instal·lacions.
- Suggeriments: d'actuació urgent.
 d'actuació necessària però no de caràcter urgent.
- Recomanacions.

Cada actuació generarà un comunicat de treball que signarà una persona responsable de la dependència en qüestió. Còpia de tots els comunicats de treballs (un per cada instal·lació, tant en el cas d'actuacions programades com no programades), s'haurà d'adjuntar al resum-informe abans esmentat. Els comunicats de treball seran document indispensable per a justificar que s'ha procedit a la revisió de les instal·lacions i, per tant, la seva no presentació impedirà la tramitació de les corresponents factures.

Si es tracta d'una actuació no programada, l'adjudicatari haurà de posar en coneixement del Departament d'Enginyeria el tipus d'incidència i l'actuació que s'ha dut a terme. Així mateix, haurà de presentar el corresponent comunicat de treball justificant de l'actuació.

Reunions periòdiques

L' Ajuntament podrà convocar reunions que al seu judici consideri oportunes a les que assistirà el Tècnic delegat del contractista, l'oficial del contractista i/o el responsable del contracte, a l'objecte d'analitzar el funcionament del manteniment prestat pel contractista.

Informes

Com a norma general, s'estableix que anualment l'Ajuntament podrà exigir a l'adjudicatari l'elaboració d'un informe exhaustiu de l'estat de tots els equips, tant des del punt de vista tècnic com legal, indicant clarament les deficiències observades.



Aquest informe serà lliurat al responsable del contracte i se l'adjuntarà còpia de tots els comunicats de treballs realitzats fins aquell moment i des de l'anterior informe.

7.- HORARIS

Els treballs de manteniment s'hauran d'efectuar en hores adequades a fi de no interferir en el normal desenvolupament de l'activitat de les dependències municipals, essent l'Ajuntament qui fixarà els dies i hores més idonis.

8.- SEGURETAT DEL PERSONAL

El contractista dotarà a tot el personal a les seves ordres de tots els elements de seguretat i prevenció d'accidents que exigeixen les disposicions vigents (cinturons de seguretat, cascos protectors, guants aïllants, discriminadors de tensió, etc), havent de prendre mesures necessàries per a aconseguir que aquests elements siguin utilitzats pel personal, essent únicament del contractista la responsabilitat dels accidents laborals que pugui patir l'esmentat personal.

El contractista haurà d'ajustar-se al que s'indica en la Llei de Prevenció de Riscos Laborals i a les mesures que puguin adoptar l'Oficina de Prevenció.

En particular haurà de presentar avaluacions dels riscos inherents a les activitats de manteniment dels equips objecte d'aquest plec, així com Pla de Seguretat i Salut per a l'execució del contracte objecte d'aquest plec.

9.- OBLIGACIONS DE L'AJUNTAMENT

L'Ajuntament facilitarà a l'empresa adjudicatària el lliure accés a les instal·lacions o equips al personal de la mateixa degudament acreditat per a la realització de les seves funcions.

També mantindrà els equips en la situació mediambiental indicada pel fabricant, en les condicions que es reflecteixen en els Manuals Tècnics dels mateixos.

Finalment l'Ajuntament s'obliga a comunicar a l'adjudicatari qualsevol canvi que vulgui introduir en els equips objecte del present contracte i que pugui significar alteracions substancials en quant al contingut de la prestació pactada.

10.- DANYS. PÒLISSA DE COBERTURA

L'adjudicatari serà responsable dels danys que el seu personal ocasioni, ja sigui directament o indirectament, per negligència o per dolo en la prestació del servei, en els locals, instal·lacions o usuaris del centre, i respondrà de les possibles indemnitzacions, sempre a judici de l'Ajuntament, podent-se detreure la compensació econòmica corresponent de les factures que el contractista presenti.

No obstant això, i per a cobrir els riscos que puguin derivar-se de les seves actuacions, l'adjudicatari haurà de disposar d'una assegurança d'indemnització per responsabilitat civil amb un capital assegurat mínim de 600.000 € per sinistre i any i de 300.000 € per víctima. L'assegurança haurà d'estar vigent durant tot el termini d'execució del contracte.



Data de l'informe:

.....

Dependència:

.....

Situació:

.....

Climatitzadora 1:

[marca]

[model]

[potència frigorífica]

[potència calorífica]

[potència elèctrica]

Mides: *[llarg, ample i alt]*

Comentaris:

Climatitzadora 3:

[marca]

[model]

[potència frigorífica]

[potència calorífica]

[potència elèctrica]

Mides: *[llarg, ample i alt]*

Comentaris:

Climatitzadora 2:

[marca]

[model]

[potència frigorífica]

[potència calorífica]

[potència elèctrica]

Mides: *[llarg, ample i alt]*

Comentaris:

Climatitzadora 4:

[marca]

[model]

[potència frigorífica]

[potència calorífica]

[potència elèctrica]

Mides: *[llarg, ample i alt]*

Comentaris:

Unitat interior 1:

[correspon a climatitzadora ...]

...]

Mides: *[llarg, ample i alt]*

Comentaris:

Unitat interior 3:

[correspon a climatitzadora ...]

...]

Mides: *[llarg, ample i alt]*

Comentaris:

Unitat interior 2:

[correspon a climatitzadora

...]

Mides: *[llarg, ample i alt]*

Comentaris:

Unitat interior 4:

[correspon a climatitzadora

...]

Mides: *[llarg, ample i alt]*

Comentaris:



AJUNTAMENT DE
BLANES

Descripció de la instal·lació:

Fotografies:

Plànol-croquis:



AJUNTAMENT DE
BLANES

