



**PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNiques PER L'ADJUDICACIÓ DELS
CONTRACTES DEL MANTENIMENT DE LES INSTAL·LACIONS TÈRMiques, DE
PRODUCCIÓ D'AIGUA CALENTA SANITÀRIA I DE VENTILACIÓ DELS
EQUIPAMENTS ADMINISTRATIUS, SOCIALS, CULTURALS I EDUCATIUS**

Exp. 2024F035000011

INDEX

- 1.- Objecte
- 2.- Finalitat del servei
- 3.- Abast del contracte
- 4.- Execució del servei
 - 4.1 Manteniment normatiu
 - 4.2 Manteniment correctiu
 - 4.3 Manteniment preventiu i conductiu
 - 4.4 Horaris i programacions de temperatura
- 5.- Recursos humans i mitjans
- 6.- Gestió del contracte
- 7.- Marc legal

1.- Objecte:

Aquest plec de prescripcions tècniques té per objecte concretar el servei de manteniment de les instal·lacions tèrmiques, les instal·lacions d'aigua calenta sanitària i les instal·lacions de ventilació de diferents equipaments municipals.

Les instal·lacions objecte d'aquest contracte s'han agrupat en dos lots diferents segons les necessitats i tipus d'instal·lació municipal i es troben ubicades en els següents centres:

LOT 1 – EQUIPAMENTS ADMINISTRATIUS, SOCIALS I CULTURALS

1.- Estació Jove	Passeig Països Catalans, s/n
2.- Espai Jove el Satèl·lit	C. Dr. Ferran, 21-baixos
3.- Espai Jove La fàbrica	C. Manuel de Falla, 26
4.- Centre Recursos de la Gent Gran	Plaça de la Vila, s/n
5.- Vivenda	C. Pacheco, 23 - P1a
6.- Espai social C.Pacheco	C. Pacheco, 23 -baixos
7.- Centre de Serveis socials (Àngel Guimerà)	C. Àngel Guimerà, 106-108
8.- Local Filadores	C. Filadores



9.- Oficina Habitatge i annex (C.Àngel Guimerà)	C. Dr. Ferran, 7
10.- Mas Mota	Plaça Catalunya, s/n
11.- Centre d'aliments (CDA)	C. Pere Coll i Güitó, 6
12.- Local Anselm Clavé 3 (local Tramuntana_espai Som Salt)	C. Anselm Clavé, 3
13.- Local social (C.Àngel Guimerà, 76)	C. Àngel Guimerà 76
14.- Local Greco	C. Gaudí
15.- Jutjat de Pau	Passatge Sagrada Família, s/n
16.- Local C.Major – actual EMO	C. Major, 164
17.- Pis de La Ràdio	C. Major, 163
18.- Biblioteca Massagran	C. Major, 204
19.- Coma Cros - Biblioteca	C.Sant Antoni, 1
20.- Coma Cros - Museu	C.Sant Antoni, 1
21.- Coma Cros - Ateneu	C.Sant Antoni, 1
22.- Coma Cros - Sala cos	C.Sant Antoni, 1
23.- Coma Cros - Viver	C.Sant Antoni, 1
24.- Coma Cros - Escola de música	C.Sant Antoni, 1
25.- Naus Guixeres - Arxiu	Passatge Fàbrica Tèxtil Coma Cros, 9
26.- Naus Guixeres – nau 10	Passatge Fàbrica Tèxtil Coma Cros, 10
27.- El Canal	Plaça Can Patrac, 1
28.- Escola de Belles Arts (Mas Llorenç)	C. Lluís Moreno, s/n
29.- Local de protecció civil	Passeig Països Catalans
30.- Casa de la Vila - E.S- sist.central	Plaça Lluís Companys 1
31.- Casa de la Vila - E.S- PB	Plaça Lluís Companys 1
32.- Casa de la Vila - E.S- P1	Plaça Lluís Companys 1
33.- Casa de la Vila - E.S I C - P2	Plaça Lluís Companys 1
34.- Casa de la Vila - E.C- PB	Plaça Lluís Companys 1
35.- Casa de la Vila - E.C- P1	Plaça Lluís Companys 1
36.- Casa de la Vila - E.N- espai est	Plaça Lluís Companys 1
37.- Casa de la Vila - E.N- espai oest	Plaça Lluís Companys 1
38.- Casa de la Vila - Espai Pis	Plaça Lluís Companys 1
39.- Aparcament Sta.Caterina	Avda. de la Pau, s/n

LOT 2 – EQUIPAMENTS EDUCATIUS

1.- EB Carrilet	Passeig Països Catalans, 1
2.- EB Lledoner	C.Sant Dionís, 25
3.- Escola Gegant del Rec	Passatge Joan Güell i Olivé, 1
4.- Escola Les Deveses	C. Dr.Ferran, 88
5.- Escola El Veïnat	C. Enric Granados, 8
6.- Escola La Farga	C. Sant Dionís, 40
7.- Escola El Pla	Passeig Marquès de Camps, 50
8.- Escola Silvestre Santaó	Passeig Josep Ma.Folch i Torres, 8
9.- Escola d'educació especial La Maçana	Passeig Josep Ma.Folch i Torres, 6

S'adjunta com a annex a aquest plec, la relació de les instal·lacions tèrmiques, d'aigua calenta sanitària i de ventilació d'aquests edificis.

L'escola El Gegant del Rec té dos edificis, durant la primera anualitat només s'inclou l'edifici antic i a la segona anualitat i a partir del 01.09.2024, s'incorpora l'edifici nou (veure inventari).



En aquest annex s'indica la part més significativa de la instal·lació de cada equipament. És així com el contracte inclou de manera genèrica els sistemes de detecció de gas, totes les canalitzacions i conductes del sistema, vàlvules, detectors i sondes de temperatura, claus, pulsadors de seguretat, radiadors, aixetes, autòmats, programadors, elements d'evacuació tant de fums com d'aigua, filtres i reixes, etc. Aquesta relació d'equips és de caràcter informatiu i en cap cas exclou el fet d'haver de mantenir la resta de la instal·lació no compresa en aquesta relació.

Si l'inventari es modifica per substitucions a nivell d'elements (no ampliacions ni sistemes complets per nous espais on donar servei de clima/calefacció/ACS) els elements incorporats al parc d'instal·lacions municipal passen a ser objecte del contracte sense cost addicional.

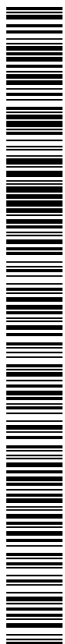
Si l'inventari es modifica per ampliacions o nous sistemes de climatització *en un nou equipament*, queda contemplat incorporar el seu manteniment al contracte com a modificació del contracte i s'aplicarà el preu unitari de la mà d'obra adjudicada pel manteniment preventiu, objecte de la licitació. Si l'inventari es modifica per ampliacions o nous sistemes de climatització *en un equipament ja objecte d'aquest contracte*, en aplicació de l'art.309 de la LCSP, fins una despesa del 10%, no es considerarà modificació i s'inclourà en el contracte, aplicant els preus unitaris de la mà d'obra adjudicada pel manteniment preventiu.

2.- Finalitat del servei

El servei a contractar té com a finalitat mantenir en tot moment en perfecte estat de funcionament les instal·lacions llistades.

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

- 1.- Aconseguir el millor estat de conservació
- 2.- Complir i mantenir les especificacions de rendiment i qualitat establerts per a cadascú dels equips
- 3.- 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
- 4.- La seguretat integral referida als aspectes tècnics dels equips i instal·lacions
- 5.- El compliment de la normativa referida a les instal·lacions i equips objecte d'aquest contracte



6.- La prestació d'un eficient i eficaç servei de manteniment de les instal·lacions dels centres, en base a la reglamentació vigent.

3- Abast del contracte:

El contracte contempla les instal·lacions tèrmiques i d'aigua calenta sanitària dels edificis objecte del contracte, així com els diferents sistemes de ventilació que disposin, sistemes de suport amb plaques solars i la instal·lació elèctrica fins on es detalla a continuació.

El contracte engloba els manteniments preventiu, normatiu, conductiu i correctiu que es descriurà a continuació.

Manteniment preventiu

Amb les operacions de manteniment preventiu es pretén aconseguir una reducció dels riscos per a la seguretat física de les persones usuàries de les instal·lacions, de les pèrdues de disponibilitat dels edificis, de les interrupcions de l'activitat, de la freqüència de les reparacions i, per tant, de les despeses econòmiques conseqüents.

D'aquesta manera, el manteniment preventiu inclouria, a títol orientatiu, les següents actuacions:

- La substitució periòdica dels elements que han finalitzat la seva vida útil o bé quan han esdevingut defectuosos per causa de desgast o del mal funcionament, d'acord amb les recomanacions del fabricant i el manteniment normatiu planificat.
- Les revisions periòdiques dels elements de les instal·lacions.
- L'avaluació periòdica del rendiment dels equips generadors de calor/fred
- Assessorament energètic; En aplicació del RITE, l'empresa realitzarà un seguiment de l'evolució del consum d'energia i aigua de les instal·lacions.
- En instal·lacions d'energia solar: verificació anual del compliment de l'exigència de la HE 4 del CTE.
- La posada en marxa per inici de temporada
- Les neteges periòdiques de filtres, canalitzacions i conductes d'aire. O substitució de filtres.
- La substitució de lubricants.
- Les operacions periòdiques de neteja de tots els elements de les instal·lacions, els seus entorns i de les seves sales tècniques d'ubicació.



- Servei d'assistència i assessorament en les visites o reunions amb els ens territorials i/o entitats d'inspecció i control reglamentari i empreses que facin actuacions de neteja i desinfecció de les instal·lacions. D'aquesta manera, es farà assistència també a les actuacions de neteja i desinfecció de les instal·lacions atenant a l'empresa que la faci i comprovant que aquesta deixi la instal·lació en correcte estat de funcionament. Aquestes assistències seran independents de les revisions periòdiques de la instal·lació. També estarà obligat a assistir i assessorar en aquelles reunions amb els usuaris de les instal·lacions per una correcta gestió de l'ús de la instal·lació i de les avaries que s'hi produeixin.

Manteniment normatiu

Les actuacions de manteniment normatiu són aquelles que es regulen per la normativa legal vigent, en el sentit més estricte. Disposicions legals, normes i reglaments tècnics d'obligat compliment.

El programa de manteniment tindrà en compte la següent reglamentació:

- Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios y sus Instrucciones complementàries RD 1027/2007 de 20 de julio. Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria. (RITE en endavant)
- RD 1618/1980, Norma UNE 100030 de Prevención de la Legionelosis en las Instalaciones de edificios
- Reglamentació relativa a les instal·lacions de gas i dipòsits de gasoil, així com les especificacions i recomanacions dels fabricants.
- Reglamentació relativa al manteniment d'instal·lacions solars tèrmiques (plec de condicions Tècniques del IDAE 2002).
- Codi tècnic de l'edificació.

En termes econòmics, aquest manteniment s'inclou com a manteniment preventiu.

Manteniment conductiu

Aquest manteniment consisteix en la realització de tasques que persegueixen el rendiment òptim de les instal·lacions, similars a l'inici de la seva posada en marxa.

El manteniment conductiu comprèn, a títol orientatiu, els treballs següents:



- La supervisió, control, manipulació i maniobres d'ajustament dels paràmetres de funcionament dels elements de les instal·lacions (temperatures, pressions, etc.), en general i els ajustos dels sistemes de producció d'aigua calenta sanitària per evitar risc de legionel·losis, en concret.

- La posada en marxa i aturada de les instal·lacions.

En termes econòmics, aquest manteniment s'inclou com a manteniment preventiu.

Manteniment correctiu

El manteniment correctiu consisteix en la realització dels treballs no programats, necessaris per a la reparació de les avaries sobrevingudes a les instal·lacions.

4.- Execució del servei

4.1 Manteniment preventiu, normatiu i conductiu:

4.1.1 – Programa de manteniment normatiu i preventiu:

L'empresa adjudicatària haurà de presentar, dins el termini de dos mesos des de l'entrada en vigor del contracte, el programa del manteniment de totes les instal·lacions objecte del contracte.

Aquest programa de manteniment especificarà les *operacions de manteniment preventiu i del programa de gestió energètica i la seva periodicitat*. Que han de ser com a mínim les especificades a la ITE3 del RITE i les dels plecs de condicions tècniques d'aquest contracte.

En el programa es planificaran les visites periòdiques normatives i les dates quan es faran les avaluacions periòdiques del rendiment dels generadors tèrmics. No obstant, pels centres que s'indiquen a continuació s'ampliarà el nombre de visites i/o s'afegiran les operacions de manteniment preventiu de la següent manera:

- Segons el tipus de funcionament dels aparells d'aire condicionat (independentment dels altres sistemes de l'equipament), la taula 3.1 de la ITE 3 del RITE s'aplicarà de manera que si només s'utilitza l'aparell per fred, es farà una revisió anual, si s'utilitza l'aparell per fred i calor, es revisarà dues vegades l'any.

Així mateix, si el sistema es fa servir per climatització i per ACS, també es revisarà dues vegades l'any. Aquest funcionament es determina en els annexos 1 i 2.



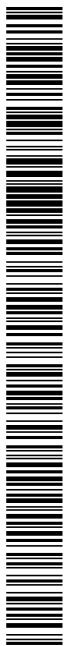
- Centres amb sistema de calefacció amb radiadors: caldrà purgar els radiadors una vegada a l'any, abans de l'inici de la temporada d'hivern.
- Centre Tramuntana (LOT 1), ubicat al C.Anselm Clavé 3, caldrà revisar la instal·lació com a mínim 3 vegades l'any.
- Centre Casa de la Vila – EC – P1 – INFORMÀTICA (LOT1): els aparells de la sala rack es revisaran com a mínim 2 vegades l'any.
- Local del C.Major (actual EMO) (LOT 1): els sis purificadors mòbils es netejaran els filtres exteriors dos cops/any i els filtres interiors, un cop/any.
- Escola Silvestre Santaló (LOT 2): l'equip de climatització i ventilació de la sala d'audioprotesista es revisarà i netejarà com a mínim 2 vegades l'any.
- Escola bressol El Carrilet (LOT 2): les operacions del sistema d'ACS i calefacció es realitzaran dues vegades a la temporada d'hivern.

No obstant, en el supòsit de fer-se necessari inspeccions addicionals per imperatiu legal, aquestes s'hauran de realitzar i s'entendran incloses en el preu global de l'adjudicació.

Les instal·lacions es revisaran també a *nivell elèctric*, comprovant la correcta connexió des de l'element del sistema fins al punt de connexió a la xarxa de l'edifici (allò no contemplat en les revisions/inspeccions elèctriques segons RBT).

Per aquelles instal·lacions tèrmiques amb potència tèrmica nominal total instal·lada en generació de calor o fred igual o superior a 70kw, o la que estableixi la normativa vigent, l'empresa emetrà el corresponent *certificat de manteniment anual*, amb el contingut i realitzant la tramitació indicada en el RD 238/2013.

Així mateix, presentarà el *programa de funcionament* de les instal·lacions de potència tèrmica nominal superior a 70kw indicant, segons IT 3.7: horari de posta en marxa i parada de la instal·lació, ordre de posta en marxa i parada dels equips, programa de modificació del règim de funcionament (segons època de l'any i festius), programa de parades intermitges del conjunt o part dels equips, programa i règim especial per caps de setmanes i condicions especials de l'ús de l'edifici i condicions exteriors excepcionals.



4.1.2 –Visites periòdiques i registre d'operacions:

L'execució i control de les visites periòdiques de les instal·lacions es realitzaran de la següent manera:

Segons el programa presentat i aprovat, l'adjudicatari coordinarà les revisions periòdiques amb el responsable del centre.

Un cop realitzada la revisió programada, l'operari aixecarà una acta de l'operació,

donant fe de l'actuació de manteniment realitzada, on s'indicarà:

- La instal·lació objecte de l'actuació
- L'actuació feta: manteniment preventiu / altres
- La data i hora (dia/mes/any, hora d'entrada i sortida de l'actuació)
- L'operari que ha realitzat la actuació
- Signatures de l'operari i del responsable del centre
- Estat de la instal·lació i observacions / suggeriments d'actuació.

* Els resultats dels programes s'han d'indicar dient si l'element està Ok / No Ok i també amb dades numèriques.

Per tant, l'acta de treball el signarà l'operari i el conserge o persona responsable de l'edifici, tant a l'entrada com a la sortida, quedant registrades les hores de treball.

L'acta ha de deixar clar si hi ha alguna incidència a solucionar.

El vist-i-plau de l'actuació quedarà sota responsabilitat del responsable del contracte, que podrà sol·licitar supervisar la feina feta.

Així doncs, les actes no implicaran la supervisió de les feines realitzades i no suposaran que es rebí l'actuació com a correcta, només seran indicatives d'haver respost al programa aprovat.

Si durant una revisió es detecta una avaria, s'informarà via telefònica i per correu electrònic als serveis tècnics, aquest correu podrà ser substituït, segons consideri el responsable del contracte, per l'entrada de la incidència al gestor que disposa l'Ajuntament a tals efectes. Aquests valoraran la opció de realitzar-ho en el mateix moment, o bé, es gestionarà com un manteniment correctiu, realitzant un pressupost de reparació. El pressupost de reparació en cas de realitzar-se en el mateix moment no inclourà el concepte de desplaçament.

D'aquestes actes se'n faran dues còpies: Una còpia es lliurarà als serveis tècnics de l'Ajuntament, al responsable del contracte, i la segona còpia serà pel contractista.

En cas que alguna acta no es pugui presentar tot seguit de la operació de manteniment, no es trigarà més d'una setmana en lliurar-se.



Sense el lliurament d'aquesta acta al responsable del contracte per part de l'Ajuntament, no es podrà presentar i, per tant, cobrar la factura pertinent als treballs realitzats. Així mateix i fent referència al primer paràgraf d'aquest apartat, es consideraran treballs no realitzats aquells, les actes dels quals indiquin que el responsable del centre (o delegat) és absent, deixant d'aportar, d'aquesta manera, la conformitat de la presència del tècnic per part de la propietat.

Les actes es podran presentar digitalment, entregant-les per correu electrònic o disposant-les a través del programa de gestió d'incidències en el cas del manteniment correctiu, segons consideri el responsable del contracte. No obstant, no s'eximeix a l'empresa contractista que aquestes estiguin adientment omplertes i signades pel tècnic i pel responsable (o delegat) del centre.

L'Ajuntament disposa d'un programa de gestió d'incidències que el contractista, *podrà utilitzar per gestionar aquest manteniment, segons convingui el responsable del contracte* i, si així ho disposa, l'empresa tindrà l'obligació d'utilitzar per realitzar el control i el registre de les operacions a través del programa, sense cost addicional. Per això, caldrà que disposi dels corresponents equips informàtics propis per dur la gestió i tot l'equip tècnic a disposició d'aquest contracte tindrà la obligació de rebre la instrucció sobre l'ús del programa. Si el programa es canvia o es modifica, l'empresa adjudicatària continuarà tenint la obligació d'utilitzar el nou programa.

4.1.3. – Manteniment conductiu

L'empresa adjudicatària haurà de fer els ajustos necessaris a les instal·lacions per tal de tenir els diferents sistemes funcionant correctament. Aquestes actuacions no tindran cost addicional i queden inclosos en el preu del contracte (com a manteniment preventiu).

Al igual que el manteniment preventiu i correctiu, la necessitat d'ajustar els sistemes pot venir donada: pels usuaris (informada a través del/la responsable del contracte per part de l'Ajuntament) amb un avís de disfuncionament o essent una nova /diferent necessitat de funcionament del sistema o bé per l'empresa de manteniment, detectada en la revisió del manteniment preventiu. D'aquesta manera i al igual que el manteniment preventiu i correctiu,, es generarà acta de treball: una còpia serà pel contractista i l'altra serà lliurada al/la responsable del contracte per part de l'Ajuntament en un termini màxim d'una setmana.

La posada en marxa i aturada de les instal·lacions i reprogramació del funcionament per canvi de temporada serà sol·licitada per la/el responsable del contracte per part



de a través d'un correu dirigit al responsable tècnic de l'empresa mantenidora. Un cop feta la sol·licitud l'empresa haurà de disposar les instal·lacions en ordre en el termini màxim de dues setmanes pel lot 1 i una setmana pel lot 2. En cas d'haver-hi alguna incidència, l'empresa informará d'immediat al/la responsable del contracte a través d'un correu electrònic i/o una trucada.

L'actuació de posar en marxa la instal·lació i/o re programar el funcionament de les instal·lacions serà independent de la revisió de manteniment preventiu pertinent. No obstant, aquesta revisió, pel bé del funcionament i manteniment de la instal·lació, ha de fer-se amb previsió, abans del canvi, i/o durant el mes després de la sol·licitud.

4.2 Manteniment correctiu

El contracte inclou, sense límit d'actuacions, totes les visites que siguin necessàries amb motiu de solucionar avaries en els diferents equips.

4.2.1 - Resolució d'avaries:

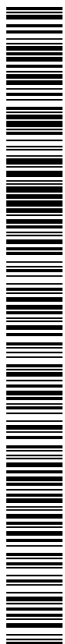
- En cas de produir-se qualsevol avaria l'Ajuntament avisarà a l'empresa encarregada del manteniment, mitjançant avís telefònic i/o del gestor d'incidències i/o d'un correu electrònic, *la qual estarà obligada a resoldre la incidència dins les 24 hores següents, en jornada laborable*. S'entendrà per resolta la incidència que la instal·lació torni a funcionar normalment i amb seguretat. No obstant, es farà *atenció i acta de presència en el centre on s'hagi produït la avaria en el termini màxim de dues hores*, informant als serveis tècnics de l'Ajuntament de l'abast de la avaria i el termini aproximat de resolució via telefònica i *per escrit*, a través del gestor d'incidències i/o un correu. El temps estipulat de dues hores és criteri d'adjudicació, per això, en cas que l'adjudicatari hagi ofert una hora, aquest termini serà una hora.
- Quan l'avaría impedeix el desenvolupament ordinari de l'activitat de l'edifici o pot comportar un perill per a les persones, per a la seguretat de l'edifici o per a les mateixes instal·lacions es considerarà una avaria de caràcter urgent. Per la seva gestió, l'Ajuntament podrà exigir la presència de l'empresa de manteniment *en màxim una hora* i la seva resolució haurà de quedar resolta a partir de llavors i en el mínim temps possible.



Si l'empresa mantenidora no respon a allò indicat en l'apartat anterior, assumint la possibilitat de l'aplicació de la penalitat corresponent, l'Ajuntament es reserva el dret d'avisar a una altra empresa per fer assistència i resoldre la problemàtica.

- El contracte contempla una atenció al client 24h – 365 dies/any per casos de caràcter urgent. Es gestionaran les incidències com avaria de caràcter general (resolució en 24 hores i atenció i acta de presència al centre en màxim 2 hores o segons allò adjudicat) malgrat la persona de contacte per part de l'Ajuntament serà la mateixa persona que dóna l'avis (pot ser diferent del/la responsable del contracte per part de l'Ajuntament), s'informarà per correu electrònic i via trucada telefònica a la persona responsable del contracte. El cost de la intervenció, si correspon, serà calculat com si fos una avaria de caràcter general.
- Si per causes alienes a l'empresa mantenidora no es pogués atendre la sol·licitud dins del termini previst (atenció presencial a les 2 hores, o allò adjudicat, o solucionat en 24h), l'empresa passarà un breu informe per correu electrònic, en 24 hores, al Responsable del Contracte dels motius justificats i proposarà nou termini i mesures adoptades provisionalment perquè no s'impedeixi el desenvolupament ordinari de l'activitat i que no comporti un perill per a les persones, la seguretat de l'edifici o les instal·lacions.
- En cas de ser necessària la substitució de peces o equips, el contractista està obligat a elaborar un pressupost, en el que es contempli el cost del material i el de la mà d'obra oferta en la licitació, que lliurarà a l'Ajuntament en un termini màxim de dos dies laborables a través del gestor d'incidències i/o un correu electrònic (segons allò estipulat per les parts).
- Si per la complexitat de l'avaría la reparació requereix d'un major termini, l'adjudicatari ho informarà raonadament, en 24 hores, al Responsable del Contracte i proposarà un nou termini i les mesures adoptades provisionalment perquè no s'impedeixi el desenvolupament ordinari de l'activitat i que no comporti un perill per a les persones, la seguretat de l'edifici o les instal·lacions.

No obstant allò exposat anteriorment, el termini màxim per resoldre l'avaría queda limitat a un mes. Un cop passat el mes, l'Ajuntament podrà assessorar-se i demanar una segona opinió a un tercer. Aquesta nova empresa podrà analitzar i



manipular la instal·lació per tal de fer-ne una diagnosi. A tals efectes, l'Ajuntament informarà a l'empresa mantenedora d'aquest fet per si vol ser present. A partir d'aquí, serà decisió de l'Ajuntament les actuacions. Si es decideix per la solució proposada pel tercer, l'empresa està obligada a fer el servei i si aquest no l'executa en un termini de cinc dies hàbils, l'Ajuntament podrà decidir adjudicar els treballs a l'empresa assessora i penalitzar a l'empresa mantenedora amb el cost de l'assessorament i els treballs de reparació.

- Es fixarà sempre la data en què hagin de quedar resoltes les incidències.
- Per a l'organització del servei es posaran en contacte l'adjudicatari i el responsable municipal a efectes de comunicar les possibles incidències i determinar-ne les prioritats d'actuació.

Un cop s'hagi solucionat l'avaría, s'informarà per correu electrònic de l'actuació realitzada ben definida (data, lloc, element canviat – marca/model, etc.) i/o a través del gestor d'incidències als serveis tècnics (segons s'hagi acordat per les parts).

- En el cas de reparacions en equipaments amb aigua calenta sanitària, després de la reparació i abans de la posta en marxa de la instal·lació, caldrà realitzar un xoc tèrmic (pujar la temperatura de l'acumulador a 70°C, mantenir-lo a aquesta temperatura durant 2 hores i posteriorment i de forma consecutiva fer córrer l'aigua per cada punt final d'ACS generador d'aerosol durant un mínim de 5 minuts aigua a més de 65°C per cada punt.). Aquesta actuació s'inclou en el preu del contracte.
- En cas d'averies que afectin punts de la instal·lació de difícil concreció de manera escrita en el pressupost, s'aportarà una fotografia de la seva ubicació.
- Veure punt 4.2.3 d'aquest plec.

4.2.2 - Control i registre d'operacions:

Caldrà aixecar acta de treball on s'indicarà tot allò esmentat en l'apartat anterior i es deixarà constància escrita en el llibre de manteniment disposat en l'edifici on s'ha actuat.



Sense el lliurament d'aquesta acta al responsable del contracte per part de l'Ajuntament, no es podrà presentar i, per tant, cobrar la factura pertinent dels treballs realitzats.

No obstant, les actes no implicaran la supervisió de les feines realitzades i no suposaran que es rebi l'actuació com a correcte, només seran indicatives d'haver respost a la incidència avisada.

Pels equips que treballin amb gasos fluorats, en el cas de diagnosticar-se una fuga i un cop realitzada l'actuació, es farà una foto del punt on s'ha originat la fuga i s'enviarà per correu al/la tècnic/a responsable del contracte per part de l'Ajuntament. En cas de no fer aquesta foto i enviar-la tan bon punt s'acabi la reparació, la garantia del servei realitzat cobrirà totes les fugues que puguin succeir en l'equip durant els següents sis mesos.

L'Ajuntament disposa d'un programa de gestió d'incidències que el contractista utilitzarà per gestionar aquest manteniment. L'empresa tindrà la obligació d'utilitzar el programa per realitzar el control i el registre de les operacions, sense cost addicional. La gestió implica el trasllat dels pressupostos valorats. El control és donar resposta a les qüestions sobre la incidència i informar del seu estat. I el registre pot ser el lliurament de l'acta i, sempre, serà la redacció de la solució finalment executada. Per això, caldrà que disposi dels corresponents equips informàtics propis per dur la gestió i tot l'equip tècnic a disposició d'aquest contracte tindrà l'obligació de rebre la instrucció sobre l'ús del programa. Si el programa es canvia o es modifica, l'empresa adjudicatària continuarà tenint la obligació d'utilitzar el nou programa.

La gestió de les incidències es faran a través d'un sol interlocutor per part de l'empresa contractista, tant a nivell d'arranjament de la incidència com del pressupost. Per la facturació, s'accepta la interlocució amb una segona persona, però sempre la mateixa. Així mateix, els correus també seran únicament dos adreces de correus de contacte per part de l'empresa per la gestió.

4.2.3 - Presentació de pressupostos:

En cas de ser necessària la substitució de peces o equips, el contractista està obligat a elaborar un pressupost, en el que es desglossi el cost del material, dels mitjans auxiliars i el de la mà d'obra, en base a allò ofert en la licitació i que lliurarà a l'Ajuntament en un termini màxim de tres dies laborables. En el pressupost s'indicarà marca, model i característiques del producte, així com el codi de l'element que es substitueix, si s'escau. Els operaris a considerar en el pressupost de reparació i per

realitzar els treballs haurà de ser de la categoria (oficial o ajudant) adient a la complexitat/necessitat dels treballs. També es farà referència a l'acta de l'actuació i/o el tiquet generat com a incidència de quan s'ha detectat l'avaría o bé l'acta de la reparació.

Els pressupostos s'hauran de presentar en el termini màxim de tres dies després de la detecció de l'avaría. Si no és possible determinar el cost en aquest termini, es consensuarà el termini amb la persona responsable del contracte per part de l'Ajuntament. Per actuacions de caràcter urgent es presentarà el pressupost a posteriori.

Així mateix, si l'Ajuntament (responsable del contracte) no aprova, per desacord amb la proposta o amb els preus aplicats, un pressupost per resoldre una avaría, l'Ajuntament, indicant els *motius adientment justificats*, podrà demanar pressupost a una altra empresa que, en cas de realitzar-se, l'Ajuntament avisarà de quan es fa perquè l'empresa adjudicatària pugui supervisar els treballs per continuar assumint la garantia de la instal·lació.

En general, el contracte inclou, sense cost addicional, totes aquelles actuacions sobre les instal·lacions i que no impliquin un cost de material.

També inclou, sense cost addicional, les actuacions que només generin material fungible.

Així mateix, les actuacions que impliquin modificacions/adequacions puntuals dels sistemes (sense generar cost de material) també estan incloses en el contracte i no generaran pressupostos.

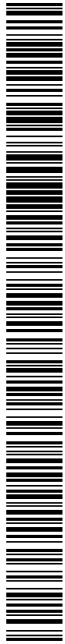
4.2.4 - Materials i recanvis:

Queda inclòs en el contracte el petit material fungible necessari per a portar a terme les diferents actuacions de manteniment, sense que representi un cost addicional i, per tant, no s'inclourà en els pressupostos de manteniment correctiu que es presentin. Així mateix, si l'actuació només implica el material fungible, l'actuació es considera inclosa en el contracte i no es podrà facturar a part.

S'entén com a petit material fungible, entre altres:

- Olis, filtrina, lubricants, greixos, productes de neteja tècnica, desincrustants, pastes conductives
- Broques, cargols, etc
- Material d'estopada





- Rejuntats, soldadures i encintats
- Petites càrregues de gas (fins a 1 kg + impost)
- Juntes de gomes i cargols per les boques d'home dels dipòsits
- Filtres (en general)
- Fusibles elèctrics
- Coles
- Etc.

4.2.5 - Garanties dels treballs realitzats:

El contractista respon dels defectes que presenti un producte durant els dos anys següents al lliurament del producte/component, o segons ho determini el propi producte.

El contractista respon del bon servei durant el període de sis mesos.

Per tant i posant dos exemples;

Les fuites de gas de les màquines de clima tenen la garantia de sis mesos. Si es fa la reparació i es detecta una fuga pel mateix lloc, aquesta segona i següents no es facturaran. Per aquest cas, és important lliurar fotografia de la localització de la reparació. Sense aquesta, l'Ajuntament es guarda la possibilitat de penalitzar amb la no facturació dels treballs.

Si es repara un component i torna a tenir problemes i/o en deriven en d'altres, es mirarà si el problema és del producte o del servei i la garantia cobrirà l'actuació durant dos anys o sis mesos, depenent de la causa, sense procedir a facturar una segona actuació.

4.2.6 - Gestió de residus:

Quan es canviï un element, l'empresa farà foto que farà arribar als serveis tècnics i procedirà a gestionar la seva retirada, si el tècnic responsable del contracte ho determina. El lloc de treball es mantindrà sempre net i lliure de residus.

4.2.4.3 Manteniment conductiu i preventiu

De la mateixa manera que pel manteniment normatiu i correctiu s'han disposat d'un termini de resposta, per les actuacions sol·licitades d'aquest tipus de manteniment es determina el mateix termini i condicions que l'estipulat en el manteniment correctiu. No obstant, les actuacions d'aquests manteniments no són subjectes a pressupostos i queden incloses en el contracte.



Així mateix, es deixarà constància escrita de l'actuació en el llibre de manteniment de la instal·lació.

4.4 Horaris i programacions de temperatura

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 el personal usuari dels centres o els serveis tècnics municipals qui fixi els dies i hores més idonis. Es trucarà sempre abans de presentar-se al centre.

L'empresa mantenidora s'encarregarà del manteniment de l'automatització de la temperatura de confort i del seu horari, sense cost addicional al del contracte de manteniment.

Les temperatures d'imposició establertes seran:

Hivern: temperatura interior de confort: 20°C – màxim 21°C

Estiu: temperatura interior de confort 26°C – mínim 25°C

Qualsevol modificació per adequar aquestes temperatures als diferents centres, així com els horaris dels sistemes programables els disposarà l'Ajuntament.

5.- Recursos humans i mitjans

Es requereix adscripció de mitjans personals per les característiques tècniques del contracte i per tal que el servei de manteniment objecte del contracte sigui òptim; Amb allò requerit en el contracte, es vol garantir que el personal que gestioni el contracte i el personal que revisi i manipuli les instal·lacions tingui els coneixements tècnics necessaris en general (amb les titulacions demanades) i òptims en particular (essent personal adscrit), ja que amb el temps que un/a mateix/a operari/a dedica a les instal·lacions objecte del contracte aquest/a adquireix el coneixement del funcionament habitual d'aquestes, optimitzant el seu servei a l'hora de revisar les instal·lacions i també (i sobretot) per diagnosticar i solucionar possibles averies.

Pel bon servei i pel que pot implicar una averia, tant a nivell de desperfectes com d'afectació a persones i a l'activitat dels centres, qualsevol dia de l'any i a qualsevol hora, es justifica que almenys l'oficial ha de comptar amb una disponibilitat de 24h – 365 dies/l'any (fora d'horari laboral, pot ser un altre oficial amb els mateixos coneixements i titulació). Així mateix, cal designar un interlocutor i responsable del contracte que estigui a disposició d'aquest, amb els coneixements i titulació mínima d'enginyeria per garantir els coneixements tècnics que implica la gestió de les instal·lacions objecte d'aquest contracte.



També pel bon servei a nivell del funcionament global de les instal·lacions, l'empresa disposarà d'un/a treballador/a format/da en electricitat.

D'aquesta manera i complint tot allò exposat anteriorment, la plantilla mínima per l'execució d'aquest contracte ha de ser:

-A nivell d'operaris: un/a oficial i un/a ajudant. L'empresa també disposarà d'un/a treballador/a a disposició del servei que estigui format/da i acreditat/da en electricitat.

-A nivell de gestió del contracte: un/a tècnic/a amb titulació mínima d'enginyeria.

Per tot allò exposat, serà personal adscrit al contracte:

- Un Oficial amb titulació de carnet d'instal·lador/a mantenidor/a d'instal·lacions tèrmiques en els edificis (disponibilitat 24h-365 dies/any).
- Un Ajudant amb la titulació pertinent per poder realitzar tasques de grup 5
- L'Interlocutor/a i responsable del contracte amb els coneixements i titulació mínima d'enginyeria.
- Un electricista amb el certificat de professionalitat d'electricista.

Per la realització dels diferents treballs es tindrà en compte els coneixements necessaris dels operaris que els realitzin (categoria) i els pressupostos s'adequaran en aquest sentit. No obstant, el tècnic municipal podrà determinar la categoria necessària de l'operari per cada tasca.

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 a tal de posar-se en contacte amb ell en cas d'emergència. Així mateix es disposarà d'un telèfon d'emergències 24hores.

Seràn a càrrec del contractista totes les eines i mitjans empleats per portar a terme les actuacions de manteniment i assessorament objecte d'aquest contracte.

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 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 31/95 de 8 de novembre 1995 i a les mesures que puguin adoptar l'Oficina de Prevenció.

A nivell de mitjans tècnics, l'empresa ha de disposar de tot aquell equipament que sigui necessari per realitzar el correcte manteniment de les instal·lacions. Així mateix haurà de disposar d'instal·lacions tècniques adequades al servei a prestar.

L'empresa haurà de garantir els mitjans i la qualitat necessaris pel bon servei.

Si es detecta que alguna instal·lació requereix de millores d'accés i seguretat per realitzar els treballs de manteniment, s'informarà immediatament, per telèfon i per correu electrònic a l'Ajuntament i mai es realitzaran tasques que puguin posar en risc als operaris.

6.- Gestió del contracte

L'adjudicatari es compromet a tenir el suficient suport tècnic, administratiu i 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'averies 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 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.

L' Ajuntament convocarà les reunions que consideri oportunes amb l'objecte d'analitzar el funcionament del manteniment prestat i a les que assistirà, per part de l'empresa adjudicatària, el responsable del contracte i el tècnic responsable del manteniment.



7.- Obligacions de l'Ajuntament

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

Finalment l'Ajuntament s'obliga a pagar el preu establert en els terminis acordats.

8.- Marc legal

La normativa d'aplicació és tota aquella que fa referència a la seguretat, dimensionat, funcionament i ús de les instal·lacions d'aigua i de climatització. També és d'aplicació la normativa de seguretat de les instal·lacions elèctriques, de les de gas i de seguretat en el treball.

Es pot trobar el recull d'aquesta normativa al portal electrònic INFONORMA (<http://infonorma.gencat.cat/>)

Així mateix, serà d'obligat compliment, la normativa que dicti el corresponent departament de l'Ajuntament i les adequacions que siguin conseqüència de les inspeccions periòdiques obligades.

Serà responsabilitat del contractista 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.