



PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS

1. OBJECTE DEL CONTRACTE	1
1.1 OBJECTE.....	ERROR! No s'ha definit el marcador.
1.2 OBJECTIUS.....	1
2. INSTAL·LACIONS OBJECTE DEL SERVEI DE MANTENIMENT INTEGRAL.....	2
2.1 RESPONSABILITATS DEL SERVEI DE MANTENIMENT	2
2.2 SISTEMES I SUBSISTEMES INCLOSOS EN EL SERVEI DE MANTENIMENT	3
3. DESCRIPCIÓ DELS SERVEIS DE MANTENIMENT	6
3.1. MANTENIMENT PREVENTIU	6
3.2. MANTENIMENT NORMATIU.....	7
3.3. MANTENIMENT CORRECTIU	8
3.4. SERVEI D'ATENCIÓ PERMANENT	11
3.5. SERVEI DE GESTIÓ ENERGÈTICA	12
4 GESTIÓ DEL MANTENIMENT	15
4.1 INVENTARI DE LES INSTAL·LACIONS	15
4.2 PLA DE MANTENIMENT	15
4.3 LLIBRE DE MANTENIMENT DE L'EDIFICI	17
4.4 GESTIÓ DE LA DOCUMENTACIÓ TÈCNICA	17
4.5 GESTIÓ INFORMÀTICA DEL SERVEI DE MANTENIMENT	17
4.6 SEGUIMENT DEL CONTRACTE.....	18
4.6.1. Aspectes generals	18
4.6.2. Informe trimestral de seguiment	19
4.6.4. Informe anual de seguiment	20



5. CONDICIONS PARTICULARS D'EXECUCIÓ DEL MANTENIMENT.....	20
5.1 MITJANS HUMANS PER A LA PRESTACIÓ DEL SERVEI	20
5.2 MITJANS TÈCNICS PER A LA PRESTACIÓ DEL SERVEI	21
5.3 MATERIAL DE REPOSICIÓ I MANTENIMENT CORRECTIU	21
5.4 CONDICIONS D'EXECUCIÓ MEDIAMBIENTAL	23
6 CONDICIONS GENERALS DEL CONJUNT DEL MANTENIMENT.....	23
6.1 RESPONSABILITATS DEL CONTRACTE	23
6.2 SEGURETAT I SALUT LABORAL.....	25
6.3 GESTIÓ DELS RESIDUS	26
ANNEX 1. EDIFICIS OBJECTE DEL SERVEI.....	28
ANNEX 2. FITXES I DOCUMENTACIÓ GRÀFICA DELS EDIFICIS	31
ANNEX 3. ALTRES ACTUACIONS I CORRECTIUS EXTRES	32
ANNEX 4. INSTRUCCIONS PER A L'ELABORACIÓ DE PRESSUPOSTOS.....	33



PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS

1. OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte del present plec és l'establiment de les prescripcions tècniques per a l'execució del servei de manteniment multitècnic i millora de l'estàndard ambiental i l'eficiència energètica de les instal·lacions tècniques dels edificis de la Direcció General dels Agents Rurals (en endavant DGAR) del Departament d'Interior, dividit en 4 lots, per l'any 2025. El llistat d'edificis inclosos en el contracte es troba en l'Annex 1.

Aquets edificis estan agrupats en els següents Lots, detallats en l'annex 1 d'aquest plec:

- Edificis de les Àrees Regionals de Barcelona i de Catalunya Central (Lot 1)
- Edificis de l'Àrea Regional de Girona (Lot 2)
- Edificis de les Àrees Regionals de Lleida i d'Alt Pirineu (Lot 3)
- Edificis de les Àrees Regionals de Tarragona i de Terres de l'Ebre (Lot 4)

1.1 Objectius

El servei de manteniment objecte del present contracte té com a finalitat principal realitzar una correcta gestió de les instal·lacions dels edificis esmentats, des del punt de vista tècnic, així com assolir els següents objectius:

- a) Mantenir en bon estat de funcionament i conservació les instal·lacions dels edificis.
- b) Assegurar el funcionament continuat, eficaç i eficient de totes les instal·lacions dels edificis.
- c) Garantir que les eventuais incidències en els edificis tinguin el menor impacte possible així com reduir-ne el temps de resolució mínim necessari.
- d) Aconseguir un alt grau de fiabilitat i seguretat de les instal·lacions.
- e) Realitzar una adequada explotació i gestió de les instal·lacions des del punt de vista tècnic i energètic.
- f) Mantenir actualitzada la documentació tècnica de l'edifici (arxiu documental, esquemes, plànols, memòries i altra documentació).
- g) Mantenir i millorar el nivell del compliment de les normatives elèctriques, de climatització, de consum d'aigua, de seguretat, etc, d'acord a les inspeccions tècniques oficials realitzades per Entitats d'Inspecció i Control.

El servei inclourà doncs el manteniment preventiu, el normatiu i el correctiu de les instal·lacions dels edificis compresos dins l'àmbit d'aplicació d'aquest plec.



Seràn d'aplicació i d'obligat compliment totes aquelles Normes i Reglaments d'àmbit europeu, nacional, autonòmic i local amb les seves respectives modificacions vigents i futures, essent objectiu i responsabilitat de l'adjudicatària vetllar pel seu compliment.

2 INSTAL·LACIONS OBJECTE DEL SERVEI DE MANTENIMENT INTEGRAL

2.1 Responsabilitats del servei de manteniment

L'empresa adjudicatària haurà de vetllar pel manteniment de les instal·lacions objecte del contracte amb la premissa de que en tot moment les instal·lacions estiguin en correcte funcionament o, en cas d'haver de realitzar-se qualsevol mena de manteniment correctiu, de pal·liar la reducció momentània de confort amb les mesures provisionals necessàries, tendents a disminuir-la el màxim possible. Per aquest motiu serà responsable de:

1. Utilitzar les tecnologies que permeti la legislació vigent, sempre actualitzades per la situació que dicti el mercat en tot moment, optimitzant les prestacions de servei als usuaris, confort, seguretat i imatge i minorant els costos fins a nivells raonables, d'acord amb els objectius quantitatius i qualitatius determinats pels representants de l'Administració.
2. Aportar solucions tècnic-econòmiques homogènies que facilitin l'organització, direcció, execució i control del manteniment de les instal·lacions sota la seva responsabilitat, amb mentalitat d'enginyeria de manteniment i en benefici de l'Administració.
3. Manteniment, subministrament i reposició, prèvia aprovació de la DGAR, de tots els equips i materials que componen les instal·lacions descrites.
4. Portar a terme les revisions reglamentaries de tots els equips o instal·lacions d'acord, com a mínim, amb els terminis reglamentaris, inclòs aquelles que la normativa determini que han d'efectuar els Organismes de Control (OC), encara que vagin a càrrec de l'administració, així com la posterior esmena de les deficiències que constatin les actes d'aquestes entitats d'acord amb les condicions d'aquest plec.
5. L'empresa adjudicatària del contracte haurà de responsabilitzar-se de la realització de les operacions de manteniment preventiu, d'acord amb la taula 3.1, 3.2 i 3.3 del RITE (Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en els Edificis) i d'acord amb les periodicitats que s'hi estableixen.



6. Així com també tindrà l'obligació de mantenir les instal·lacions de Baixa Tensió, d'acord amb les especificacions definides en el RD 842/2002, de 2 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió.
7. Informar als responsables de l'Administració de qualsevol canvi normatiu que pugui comportar la necessitat de realitzar actuacions en els edificis per al seu compliment. Cas que no es notifiques aquest canvi i, com a conseqüència d'aquesta omisió, l'Administració hagués d'afrontar algun tipus de sanció administrativa, l'import d'aquesta serà repercutit a l'empresa adjudicatària.
8. Informar per escrit als representants de l'Administració de qualsevol deficiència o defecte de funcionament o incompliment de la normativa que pugui observar.
9. Informar per escrit als representants de l'Administració de les instal·lacions que s'hagin vist afectades i les solucions adoptades com a conseqüència d'obres d'ampliació i/o millora.
10. Proporcionar a l'Administració i conservar-ne còpia de tota la documentació justificativa de les operacions realitzades, tant en suport paper com informàtic, incorporant-la en els informes de seguiment.

En totes les seves actuacions l'empresa adjudicatària actuarà, quan s'escaigui, en coordinació amb les empreses externes que facin les tasques de manteniment especialitzat d'àrees específiques o qualsevol altre industrial directament contractat per l'Administració.

El criteri tècnic a seguir és l'especificat a les clàusules del present Plec recaient la interpretació del mateix a l'Administració.

2.2 Sistemes i subsistemes inclosos en el servei de manteniment

A mode d'exemple, i **sense caràcter limitatiu**, els sistemes i subsistemes inclosos dintre d'aquest servei seran les que es relacionen a continuació respecte de les quals s'haurà de complir la normativa vigent d'aplicació, inclòs les inspeccions periòdiques reglamentàries que han d'efectuar les Entitats d'Inspecció i Control, així com la posterior esmena de les deficiències que constatin les actes d'aquestes entitats d'acord amb les condicions d'aquest plec:

Electricitat i enllumenat

Comprèn tota la instal·lació elèctrica de Baixa Tensió; l'enllumenat, tant de servei com d'emergència; bateries; mecanismes, etc. Comprèn també tots els tipus de quadres



generals i de distribució, instal·lacions de generació d'energia solar fotovoltaica, xarxes de terra, parallamps i proteccions de les instal·lacions.

Protecció contra incendis (PCI)

Comprèn tota la xarxa de detecció i extinció d'incendis als diferents centres i segons les seves característiques: extintors d'incendi, les xarxes de canonades, hidrants, grups de pressió i els corresponents quadres elèctrics de control, BIEs, detectors, sistemes d'extinció automàtica i resta instal·lació associada (composta per central, alimentadors, ampolles d'extinció, detectors, polsadors i sirenes), instal·lació completa de detecció de CO (composta per central i detectors), polsadors, dispositius emissors de senyals acústics i lluminosos, portes tallafocs i instal·lacions associades, inclòs retenidors magnètics, dipòsit d'aigua contra incendis i instal·lacions de tractament associades, sistemes i comportes de ventilació i sobrepressió, airejador, enllumenat d'emergència, senyalització, equips de mànegues, portes tallafocs i qualsevol altre element relacionat de manera directa o indirecta amb les instal·lacions de protecció contra incendis.

Climatització i ventilació

Comprèn tots els sistemes de generació i distribució de fred i calor inclosa la conducció de tots els sistemes de les instal·lacions, ja siguin centralitzats o no, així com els sistemes de ventilació. Inclouent la producció de calor amb calderes de gas, gasoil i biomassa, sistemes de geotèrmia, aerotèrmia, captació tèrmica solar, en els edificis com s'indica a les fitxes.

Aparells a pressió

Calderes, instal·lacions d'aire comprimit, bescanviadors de calor, calderins, etc. Inclou també escalfadors, canonades, estat de la combustió, etc.

Instal·lacions de gas

En el cas de subministrament a través de gas canalitzat, es considerarà la totalitat de la instal·lació des de l'entrada a comptador fins a la connexió a elements terminals, o sigui l'àmbit d'actuació serà la part de la instal·lació des de la línia d'enllaç, amb l'escomesa de la companyia subministradora, fins a les instal·lacions de producció o distribució. (en el cas que l'edifici disposi d'aquesta instal·lació) i control analític dels passos de combustió de les calderes.

En cas de gasos líquids emmagatzemats en dipòsits, quedaran inclosos en el contracte tots aquells elements que no sigui responsabilitat de l'empresa comercialitzadora.



Instal·lacions petrolíferes

Instal·lacions corresponent a dipòsits de gasos líquats del petroli (GLP), de gasoil, etcètera.

Instal·lacions d'aigua freda i calenta sanitària i de sanejament

Comprenen totes les instal·lacions generals de fontaneria (aigua freda, aigua calenta i aigua descalcificada), aïllaments, canonades, comptadors, descalcificadors, dipòsits, filtres, grups de pressió, purgues, bombes, vàlvules, aixetes, plaques solars, accessoris, aparells sanitaris i els seus accionaments: inodors, urinaris, lavabos, sifons, etc. També els elements del clavegueram, desguassos, drenatge, baixants, sifons, arquetes, sistemes de bombeig, foses sèptiques o pous, buneres, embornals i clavegueram que siguin propis de l'edifici. Estan incloses les actuacions de prevenció i control de la legionel·losi segons la normativa vigent.

Comunicacions, veu i dades i megafonia

Comprèn les xarxes de veu i connexions de veus, dades i megafonia, cablejat estructurat, punts de treball per a les connexions de maquinari informàtic i interfons d'accessos.

Instal·lacions de tancament i accés

Comprèn portes automàtiques d'accés (incloses les cèdules de detecció, bateries i elements de seguretat). També inclouen portes, finestres i persianes.

Mobiliari

Comprèn petites reparacions del mobiliari d'oficina o taulells, tant fix com mòbil. Comprèn també el trasllat de materials i de mobiliari i equips d'oficina, en cas de canvis d'ubicació o remodelacions organitzatives.

Obra civil i urbanització

Comprèn petites reparacions d'oficis: ram de paleta, pintura i revestiments, vidres, persianes, finestres, portes, panys i frontisses. Inclou el desmuntatge i muntatge de mampares per a redistribucions de l'edifici.



Cobertes

Les cobertes dels edificis que indiquem s'hauran de netejar periòdicament. Com a tasques de preventiu s'han previst 2 neteges a l'any. Entre altres coses, les neteges són per treure qualsevol element que pugui embussar els baixants d'aigües, també s'han de netejar les clara-boies dels edificis que en tinguin.

3 DESCRIPCIÓ DELS SERVEIS DE MANTENIMENT

3.1 Manteniment preventiu

El manteniment preventiu comprèn totes aquelles operacions sistemàtiques planificades que permetin mantenir els nivells de disponibilitat i funcionalitat de les instal·lacions, per assegurar la continuïtat del servei i retardar, en el temps, el deteriorament produït per l'ús, mantenint en tot moment el seu rendiment a nivells similars a la posada en marxa de la instal·lació.

L'empresa adjudicatària haurà de realitzar i/o actualitzar l'inventari exhaustiu de l'estat de les instal·lacions objecte del present contracte, en un termini de quatre (4) mesos com a màxim, després de la formalització del contracte. Aquest inventari incorporarà un anàlisi del tipus de màquines, per aplicar el manteniment més ajustat i incorporar la durada útil de les instal·lacions, d'acord amb les recomanacions dels fabricants. Aquestes dades seran introduïdes en el programa de gestió de manteniment.

En el moment de la formalització del contracte s'haurà d'especificar el temps i els mitjans que s'empraran, tenint en compte la periodicitat que s'ha establert per a cadascun dels equips descrits, en aquest plec de prescripcions tècniques.

Les actuacions realitzades es faran constar en l'informe trimestral que s'haurà de presentar a l'Administració, detallant les operacions realitzades i el conjunt de deficiències detectades, els materials substituïts i, eventualment, els treballs recomanats per garantir una millor fiabilitat del funcionament de les instal·lacions.

La descripció detallada d'elements i les operacions i tasques a realitzar, així com la freqüència, qualificació de l'operari i el temps previst en cada intervenció, quedaran concretades segons la legislació específica corresponent, **quedant reflectides al Pla de Manteniment que ha de lliurar l'adjudicatària a l'Administració, en un termini no superior a tres (3) mesos des de la data de formalització del contracte.**

L'empresa adjudicatària sol·licitarà i obtindrà, a cost seu, qualsevol permís administratiu que sigui necessari pel desenvolupament de l'activitat contractada.



També serà responsabilitat de l'adjudicatària, subministrar, apilar i gestionar tot el material, equips, eines i mitjans auxiliars necessaris, per tal d'acomplir els objectius del present del contracte i informar a l'Administració de l'evolució del mateix.

El manteniment preventiu inclou 2 visites anuals a cada edifici en què es faran totes les tasques de manteniment de clima i baixa tensió així com de la resta d'instal·lacions incloses dins el plec. Els edificis que tinguin instal·lacions que, per normativa, requereixin més de 2 intervencions anuals s'hauran de fer totes les visites i actuacions que la normativa de cada element requereixi.

En aquells edificis on s'indica que s'ha de netejar la coberta s'haurà de realitzar una neteja completa dues vegades cada any. Independentment de si hi ha línia de vida o no l'empresa adjudicatària serà responsable de realitzar la tasca amb els mitjans de seguretat adequats.

3.2 Manteniment normatiu

Són totes les actuacions d'obligat compliment necessàries per garantir i mantenir les instal·lacions en general i els equips específics, com a responsables del seu correcte funcionament.

Les operacions de manteniment normatiu es detallaran al Llibre Oficial de Manteniment, que hauran de ser signats i segellats per les empreses autoritzades amb la finalitat de poder ésser presentats a requeriment dels organismes competents i subministrarà la informació i documentació necessària del control i avaluació a l'Administració, segons les especificacions d'aquest plec:

- a) L'empresa es farà responsable del manteniment normatiu de totes les instal·lacions incloses al plec.
- b) L'empresa adjudicatària ha de col·laborar en la gestió i execució de les revisions i inspeccions tècniques obligatòries a Organismes de Control Autoritzats (OCA), que assumirà l'administració. En funció del resultat d'aquesta inspecció, l'empresa adjudicatària haurà de mantenir i millorar les instal·lacions objecte d'aquest plec, així com assumir l'esmena de les deficiències que constatin les actes d'aquestes entitats d'acord amb les condicions d'aquest plec.

3.2.1 El manteniment normatiu implica la utilització dels llibres oficials següents:

- Llibre oficial de manteniment d'instal·lacions de climatització, calefacció i ACS.
- Llibre oficial de manteniment de baixa tensió, exigit en el Reglament i que apareix reflectit en el Decret 363/2004, de 24 d'agost, de la Generalitat de Catalunya.



- Llibre de registre de manteniment, neteja i desinfecció de les instal·lacions d'ACS i AFS, en la prevenció i control de la legionel·losi.
- Resta de llibres i registres preceptius en relació amb les instal·lacions objecte d'aquest contracte.

3.2.2 El manteniment normatiu - legal abastarà els següents àmbits o instal·lacions:

- Instal·lacions elèctriques de Baixa Tensió (REBT- RD 842/2002).
- Instal·lacions de climatització (Codi Tècnic de l'Edificació- RD 314/2006 i posteriors modificacions i correccions, RITE-RD 1027/2007, i les ITC corresponents).
- Instal·lacions de portes automàtiques (Codi Tècnic de l'Edificació- RD 314/2006 i posteriors modificacions i correccions, i UNE-EN12635 : 2002 + A1:2009).
- Aparells a pressió (Reglament d'equips a pressió i instruccions tècniques complementàries - RD 809/2021).
- Instal·lacions de gas (Reglament tècnic de distribució i utilització de combustibles gasosos i instruccions tècniques complementàries – RD 919/2006).
- Instal·lacions petrolíferes (Reglament d'Instal·lacions Petrolíferes – RD 2085/1994).
- Instal·lacions frigorífiques (Reglament de seguretat per instal·lacions frigorífiques i instruccions tècniques complementàries – RD 552/2019).

A l'informe trimestral que correspongui, l'empresa adjudicatària adjuntarà la documentació corresponent a haver satisfet les actuacions reglamentaries esmentades.

3.3 Manteniment correctiu

El manteniment correctiu consistirà en aquells treballs no planificats de les diferents especialitats, necessàries per reparar les avaries causades per l'envelliment, per l'ús i les incidències de les instal·lacions, i s'identificaran dos tipus d'actuació, urgent i no urgent en funció de la gravetat de l'avaria i de la zona afectada.

Es tracta d'aquelles operacions dirigides a resoldre deficiències puntuals en els equips, instal·lacions o infraestructures de l'edifici, independentment de les causes que les motivin. En cas d'ésser detectada una avaria o deficiència de funcionament d'un equip, element o instal·lació, l'adjudicatària procedirà a la seva reparació o substitució, prèvia



aprovació per part dels representants de l'Administració de la solució proposada, suportada amb un informe tècnic i el corresponent pressupost.

Els materials emprats per a reposicions o reparacions hauran d'ésser de solvència reconeguda i amb les acreditacions de qualitat corresponents per aquells productes que la requereixin, essent aplicats d'acord amb les normes del saber fer i les recomanacions d'ús dels fabricants. Es sobreentén que les acreditacions de qualitat acceptades són les que compleixin les respectives normes d'aplicació en l'àmbit territorial que ens ocupa.

Així mateix, l'adjudicatària posarà especial interès en seguir un criteri d'homogeneïtat de materials instal·lats i només en cas d'impossibilitat, instal·larà materials diferents però semblants i compatibles amb les solucions constructives presents en l'edifici.

La utilització de materials que no compleixin aquests requisits podrà ser objecte de rescissió del contracte.

El material necessari per aquest manteniment correctiu es facturarà seguint les instruccions de l'Annex 4.

Els preus de referència dels materials seran de la base de preus de l'ITEC (al quals s'afegirà el 13% de benefici industrial i el 6% de despeses generals) o bé el preu unitari de catàleg del subministrador. Aquests preus caldrà justificar-los en el pressupost segons el cas, amb la base de preus de l'ITEC o amb la corresponent fotocopia del catàleg del subministrador o l'equivalència.

En el cas de que sigui necessari disposar de mà d'obra, els preus es facturaran segons els preus oferts en aquest concurs per l'empresa adjudicatària, prioritzant l'execució en horari laborable sempre que les característiques de l'actuació ho permetin.

Un cop acceptat aquest pressupost per part de l'Administració, s'executaran les feines i es tramitarà la corresponent factura.

En aquest sentit l'Administració es reserva el dret d'exercir de subministrador de tot o de part del material, sense menyscapte de les responsabilitats de l'empresa adjudicatària.

L'empresa adjudicatària haurà de disposar de totes les eines necessàries per a la realització del manteniment normatiu i preventiu, descrit en aquest plec i correrà amb les despeses dels mitjans materials complementaris necessaris (vehícles, maquinària, bastides, plataformes elevadores, etc, així com les despeses de llicències municipals, retirada de residus a abocador, ...), així com de la seva conservació i manteniment.



Qualsevol intervenció per manteniment correctiu es comunicarà mitjançant l'aplicació de gestió del manteniment. En cas que l'actuació s'hagi de realitzar fora d'horaris laborables, la comunicació es realitzarà per telèfon i correu electrònic amb acusament de rebuda i posteriorment serà informada en el programa de gestió de manteniment.

El manteniment correctiu anirà a càrrec de l'empresa adjudicatària, sempre que sigui possible, per la poca urgència i per la programació de les feines, aquest manteniment correctiu s'intentarà executar aprofitant les visites de manteniment preventiu planificades. En aquells casos en que el manteniment correctiu comporti la presentació de pressupostos de materials, l'Administració es reserva el dret a demanar un pressupost de comparació i fins i tot adjudicar aquestes feines a terceres empreses que aportin ofertes tècniques més interessants.

L'Administració es reserva el dret de demanar dues ofertes més per cada manteniment correctiu, no urgent, i de substitució d'equips que superi l'import de 2.000 €.

El preu de contracte inclou aquest servei d'assistència tècnica a qualsevol avís d'avaría o urgència sense cap límit de visites ni d'horari.

La tasca del servei de 12 h, no serà només la de diagnosticar l'abast de la possible incidència i els passos a seguir per a solucionar-la, sinó la de restablir la situació inicial efectiva i immediatament amb els mitjans tècnics i humans necessaris o, com a mínim, establir mecanismes que disminueixin el màxim possible els efectes sobre els usuaris de la incidència mentre la situació no es pot solucionar definitivament, amb criteris d'eficiència i manteniment del màxim confort possible pels usuaris.

És per aquest motiu que el personal destinat a aquest servei 12 h hauran de conèixer els edificis que formen part del lot assignat.

Dins del manteniment correctiu podem diferenciar diferents situacions:

3.3.1 Avís de reposició

S'entén per avís de reposició, aquella sol·licitud per part dels usuaris de l'edifici o dels representants de l'Administració de substitució de qualsevol material fungible que l'empresa tindrà en estoc ja sigui a l'edifici o altres magatzems per a la seva ràpida disponibilitat.



3.3.2 Avaria No urgent

S'entén per avaria **No urgent** aquella aturada total o parcial d'una instal·lació o aquell defecte de l'edifici que no ocasioni una interrupció de l'activitat de l'edifici i que no suposi un perill per a les persones i els bens que en ell s'hi trobin, però sí una disminució en el confort dels usuaris.

3.3.3 Avaria Urgent

SEGUIMENT DE CORRECCIÓ

S'entén per avaria **urgent** aquella deficiència que es pugui produir a qualsevol element del sistema elèctric o de climatització (entre altres) que conforma l'edifici i que pot ocasionar una interrupció total o parcial en l'activitat de l'edifici, una disfunció greu en el confort dels usuaris o un perill per a les persones o bens que es trobin al immoble, o totes aquelles situacions que determini l'equip directiu del centre, o el cap de serveis responsable.

El tractament i la gestió dels diversos casos de correctiu s'acabaran de particularitzar en la reunió entre l'adjudicatària i els responsables de l'Administració que tindrà lloc durant els primers dies d'execució del contracte o prèviament a la seva signatura.

En cas de retard en la resolució d'avaries (siguin urgents o no) o com a conseqüència de tasques planificades de qualsevol tipus de manteniment, que afectin a les condicions mínimes de seguretat i salut en treball, l'empresa mantenidora haurà de garantir la possibilitat de treballar dintre dels paràmetres mínims que estableix la normativa vigent d'aplicació (subministrament temporal d'equips per garantir la temperatura de confort, el nivell lumínic, l'ús de maquinari informàtic, etc.)

3.4 Servei d'atenció permanent

La naturalesa dels sistemes i la importància dels serveis que es presten als edificis requereixen que aquells torns o períodes festius on no hi hagi presència de personal tècnic estiguin coberts per un sistema d'avis d'avaries que cobreixi 24 hores / 365 dies l'any, amb l'obligació per part de l'empresa de prestar el servei de forma immediata (presència i actuació en menys de 2 hores des de l'avis). Amb aquesta finalitat, l'empresa adjudicatària disposarà d'un telèfon de contacte permanent per a rebre avisos en cas d'avaría urgent o emergència.



3.5 Servei de gestió energètica

El principal objectiu del servei de gestió energètica és aconseguir un estalvi del consum, una reducció de la intensitat energètica i l'optimització energètica de les instal·lacions mitjançant una adequada explotació, conducció i manteniment de les mateixes.

En concret les actuacions per la reducció dels consums energètics i d'aigua comprenen:

- Diagnòstic i recomanacions per l'establiment dels paràmetres de funcionament òptims de les instal·lacions amb una adequació dels consums als usos reals de les instal·lacions.
- Detecció i proposta de reducció dels consums no necessaris.
- Determinació de la configuració òptima dels equips per un funcionament eficient.
- Determinació de les consignes de temperatures i les programacions horàries, segons els requeriments de cada centre.
- Mesures organitzatives per la reducció dels consums.
- Diagnòstic i recomanacions per l'optimització de la contractació dels subministraments energètics.
- Monitorització energètica, al menys dels subministraments generals (electricitat, gas i aigua) i de la temperatura i humitat relativa interior i exterior.
- Formació i conscienciació als usuaris i als gestors de l'edifici.
- Implementació, supervisió i seguiment de:
 - o Instal·lacions d'equipaments de control i gestió
 - o Gestió optimitzada i conducció eficient de les instal·lacions i equips
- Mesura i verificació dels estalvis assolits amb la gestió realitzada.

Finalitzat el contracte els equips i instal·lacions incorporats pel contractista durant la prestació del servei de gestió energètica quedaran en titularitat del centre i en condicions de funcionament.

Àmbit de les actuacions

Per tal d'aconseguir la reducció dels consums energètics, el contractista executarà el pla d'actuació, mesures de control i seguiment inclòs en la seva oferta, que tindrà per



objecte els àmbits següents, en funció de la seva viabilitat tenint en compte les instal·lacions existents i el seu estat:

a) Monitorització

Els indicadors mínims a recollir són:

- Consum de combustible: Gas Natural.
- Consum d'electricitat general: Energia activa
- Consum d'aigua.
- Temperatura i humitat relativa exterior i interior

b) Climatització i aigua calenta sanitària

- Establiment de temperatures de confort.
- Establiment de paràmetres operatius en la producció de fred i calor per calefacció i ACS (T. Impulsió, T. Acumulació, horaris de funcionament)
- Establiment de paràmetres operatius en UTA (horaris i nivells)
- Establiment de paràmetres operatius en la distribució de climatització (horaris en fan-coils i unitats terminals, vàlvules termostàtiques en radiadors, millora regulació i zonificació)
- Aïllament de canonades
- Reducció dels calefactores elèctrics individuals

c) Il·luminació

- Adequació als horaris d'ús (programadors, detecció de presència, protocols manuals d'encesa i apagada).
- Reducció de la intensitat lumínica en funció de l'aportació exterior i les necessitats de cada zona (reducció del nombre de pantalles i/o làmpades, sectorització de circuits d'enllumenat)
- Substitució de les lluminàries existents per unes de més eficients, com els tubs fluorescents per LED i eliminant les reactàncies.



d) Organització

- Formació, informació i conscienciació dels usuaris dels equipaments (Jornades de formació, comunicacions, rètols informatius per a il·luminació i equips)
- Establiment de rols organitzatius per la interlocució, difusió, seguiment, control i supervisió de les mesures.
- Modificació horaris de neteja o d'altres activitats.

e) Altres serveis

- Adequació d'horaris: servei de neteja, manteniments.
- Millora de l'eficiència de:
 - o Ordinadors, impressores i altres equips electrònics
 - o Ascensors
 - o Màquines de venda.

f) Optimització de la contractació

- Adequació de la potència contractada
- Correcció del consum d'energia reactiva
- Optimització del preu de les tarifes i períodes de contractació
- Desplaçament de càrregues a períodes mes econòmics

g) Consum d'aigua

- Reducció dels consums d'aigua sanitària en aixetes i cisternes
- Substitució del sistema de fluxors per banys amb cisterna de doble descàrrega

L'informe trimestral i anual de seguiment: es lliurarà en els 15 dies naturals del mes següent al que es refereixi l'informe. Aquests document recollirà la informació en els termes que descriu en el punt 5.7 del present PPT.



4 GESTIÓ DEL MANTENIMENT

4.1 Inventari de les instal·lacions

Durant els dos primers mesos de vigència del contracte, l'empresa adjudicatària elaborarà i/o actualitzarà l'inventari de les instal·lacions per a la seva correcta gestió i identificació, introduint les dades en el programa de gestió de manteniment.

Una vegada l'inventari estigui implementat al GMAO, la DGAR haurà de validar expressament la qualitat de les dades introduïdes.

L'inventari s'haurà de mantenir totalment actualitzat durant la durada del contracte. Aquest inventari s'haurà d'actualitzar al GMAO.

També caldrà mantenir actualitzades les fitxes dels edificis que s'annexen en el present plec. És responsabilitat de l'empresa adjudicatària la veracitat del contingut de les fitxes.

4.2 Pla de manteniment

Durant els tres primers mesos de vigència del contracte, l'empresa adjudicatària presentarà un Pla de Manteniment, on es relacionin les tasques de manteniment preventiu i normatiu, detallant les activitats a realitzar i la seva periodicitat. El Pla es generarà amb el programa de gestió de manteniment i ha de ser complet i ha d'estar suficientment definit.

Aquest Pla no serà exclouent i serà suficientment obert com per poder-ho adaptar a les necessitats dels edificis. Per a la redacció del Pla es facilitarà l'adjudicatària, per a la seva anàlisi, l'accés a la documentació que es disposi relativa a l'obra civil i les instal·lacions.

L'actuació del personal de manteniment ha de basar-se íntegrament en el seu contingut i seguir les seves indicacions. L'estructura d'aquest pla ha de ser flexible i capaç d'incorporar les noves aplicacions que sorgeixin amb el pas del temps.

El Pla de Manteniment haurà de ser validat pel responsable del contracte, part de la DGAR, en el termini màxim de 2 mesos des de la seva recepció.

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

- a) **Abast.** Descripció de criteris per a una bona conducció de les instal·lacions, així com una descripció de les principals activitats que són objecte dels serveis de manteniment objecte d'aquest plec.



- b) **Inventari.** Relació real de totes i cadascuna de les instal·lacions tècniques existents a l'edifici d'acord amb el plec.
- c) **Fitxes de manteniment.** Descripció de les especificacions tècniques de manteniment de cada actiu de la instal·lació. Classificació de les fitxes per manteniment d'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.
- d) **Fitxes de l'edifici.** L'empresa adjudicatària haurà d'omplir, o verificar quan s'escaigui, les dades de les fitxes de les instal·lacions dels edificis objecte del servei contractat, que subministrarà la DGAR. S'annexen les fitxes dels edificis d'oficines comarcals i pels d'àrees bàsiques d'agents rurals.
- e) **Actes - resum d'activitats.** L'empresa adjudicatària haurà d'elaborar els corresponents Actes – resum de les activitats de verificació, validació, seguiment, inspecció i assaig de les instal·lacions de cada edifici inclòs en el contracte.
- f) **Pla executiu de conservació i manteniment.** Estudi i definició de les tasques de manteniment preventiu i normatiu de les instal·lacions. 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 emprar, 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 dels seu temps total necessari.

- g) **Gestió del servei.** Estudi organitzatiu del manteniment. Estructura funcional de la direcció, la supervisió, la coordinació, la informació, el seguiment, etc., per tal de realitzar eficaçment el Pla executiu de conservació i manteniment i les prescripcions específiques d'aquest plec.

L'empresa adjudicatària ha d'implementar el Pla de Manteniment al programa de gestió del manteniment assistida per ordinador (GMAO) per tal de realitzar eficaçment el Pla executiu de conservació i manteniment.

L'empresa adjudicatària 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.



4.3 Llibre de manteniment de l'edifici

S'haurà d'elaborar un "Llibre de manteniment de les instal·lacions" per a cada edifici, d'acord a les instruccions legals vigents.

Tota aquesta documentació s'haurà de lliurar digitalment a la DGAR i garantir que a cada edifici, es disposa d'aquesta informació.

4.4 Gestió de la documentació tècnica

La propietat de la documentació tècnica, subministrada o generada, relativa al servei objecte del present plec és exclusiva de l'Administració (DGAR) i no podrà ser utilitzada per l'adjudicatari per cap altra finalitat que no sigui l'execució d'aquest servei .

En el cas de que l'adjudicatari constatés alguna errada en qualsevol tipus de documentació lliurada per l'Administració (DGAR), haurà d'informar-la i si s'escau esmenar-la.

L'adjudicatari haurà de mantenir un registre de catàlegs de les peces, materials, equips i instal·lacions, així com dels documents certificats de garantia de materials dins del corresponent annex, per instal·lacions i equips, del Llibre de manteniment de l'edifici. Així mateix mantindrà un registre de tots els certificats corresponents a revisions realitzades ja siguin oficials o no.

Totes les actuacions relatives al objecte del present plec hauran de quedar convenientment documentades, mitjançant ordres i comunicats de treball d'acord a l'estructura de dades definida a l'aplicació de gestió de manteniment (GMAO).

Tota la documentació sobre les tasques de manteniment realitzades s'hauran de dur al dia, essent arxivades i a disposició de l'Administració (DGAR) sempre que aquesta consideri oportú.

4.5 Gestió informàtica del servei de manteniment

La gestió del manteniment (GMAO) de les instal·lacions dels diferents edificis objecte del contracte es farà a través d'un programa assistit per ordinador, del qual l'empresa adjudicatària haurà d'obtenir les llicències, i haurà de donar accés a la DGAR via web per poder-lo visualitzar i gestionar com a usuari.



Així mateix, s'ha de garantir que la programació de tasques preventives es realitzarà des de la central de l'empresa adjudicatària, que haurà d'informar via e-mail a la DGAR de totes les tasques que es programin setmanalment. Així mateix, tant les actuacions de caràcter preventiu (ordres de treball) com les de caràcter correctiu hauran d'estar introduïdes en el programa informàtic, havent de quedar reflectides les incidències en el funcionament de les instal·lacions.

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

D'aquestes gestions informàtiques s'emetrà per part de l'adjudicatari els informes que la DGAR cregui necessaris.

L'estructura de les dades es realitzarà d'acord amb els indicacions de la DGAR, a fi de que en un futur aquestes puguin ser fàcilment transferides a un GMAO propi de l'Administració o un altre sistema que es determini. Una vegada finalitzada la vigència del contracte, s'entregarà la totalitat de les dades a la DGAR en el format acordat i l'Adjudicatari no tindrà cap dret sobre el banc de dades generat durant l'execució del contracte.

El contractista està obligat a l'actualització de gammes i normes i a la seva posterior modificació en el programa informàtic segons la normativa vigent, així com a la introducció dels actius en la estructura del programari en funció de les instal·lacions objecte del contracte. Durant el temps d'execució del contracte, l'adjudicatari mantindrà sempre actualitzat l'inventari de la base de dades del programa implantat, així com les fitxes dels edificis.

L'empresa adjudicatària també actualitzarà els plànols "As Built", així com els esquemes de principi de les instal·lacions a mantenir durant el temps que duri el contracte en cas de que aquests existeixin i es modifiquin per actuacions fetes de manteniment correctiu.

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

4.6 Seguiment del contracte

4.6.1 Aspectes generals

El contractista està obligat a elaborar i lliurar a la DGAR els informes de seguiment i control del contracte que es preveuen a continuació, sense els quals no podrà ser certificada de conformitat la recepció dels serveis executats.



Les dades s'han de recollir en continu i presentar-les en els informes trimestrals i anuals. Els apartats relacionats dels informes són els mínims imprescindibles, quedant oberta la possibilitat d'incorporacions que l'adjudicatari i l'òrgan contractant acordin durant la marxa del contracte. Tota aquesta documentació es facilitarà al responsable del contracte en suport informàtic.

La DGAR podrà demanar qualsevol altre informe puntual sobre la situació de les instal·lacions o de les actuacions a prendre, si es considera rellevant o necessari per al bon funcionament de l'edifici.

4.6.2 Informe trimestral de seguiment

L'empresa contractista lliurarà a la DGAR un informe trimestral de seguiment del contracte, en els 15 dies naturals següents a la finalització del trimestre al que es refereix l'informe. Aquest document recollirà la informació o continguts següents:

- a) Ha d'incloure un informe tècnic en relació amb el manteniment preventiu, indicant les actuacions preventives que s'han dut a terme de conformitat amb el programa de manteniment bàsic aprovat, el nombre d'hores invertides, el personal que s'hi ha destinat i, quan s'escaigui, les reparacions efectuades indicant l'import dels materials substituïts. En tots els casos, s'haurà d'acompanyar la informació de control del servei de qualsevol instal·lació o equip considerat d'interès.
- b) Així mateix, ha d'incloure un informe tècnic de l'activitat duta a terme en el trimestre anterior en relació amb el manteniment correctiu amb indicació d'avaries, defectes o anomalies a les instal·lacions, número d'ordres de treball realitzades i hores emprades (control de l'activitat).

4.6.3 Informe trimestral de seguiment d'eficiència energètica:

Es lliurarà en els 15 dies naturals del mes següent al que es refereixi l'informe. Aquests document recollirà com a mínim la informació següent:

- Consums globals per font energètica i aigua (€ i kWh).
- Estalvis mensuals per font energètica i aigua (kWh) .
- Estalvi econòmic mensual
- Descripció justificativa de qualsevol correcció feta sobre el conjunt de dades analitzades.
- Justificació dels estalvis assolits.



- Detall dels preus utilitzats per el càlcul en euros dels estalvis aconseguits.
- Un apartat d'observacions, informes tècnics i comentaris que es trobi adient formular.

Els estalvis es calcularan en funció de la línia base ajustada i els consums reals.

Per definir el consum energètic, s'indicarà el període de lectura de cada comptador, la superfície construïda, el valor de la lectura i l'evolució en el temps d'aquests valors. Per a la confecció de l'evolució temporal dels consums, caldrà unificar-los en kWh absoluts i kWh/m² de superfície construïda.

Els estalvis assolits també s'indicaran en termes d'emissions de CO₂ estalviades.

Tipus	Rati	Unitats
Energia elèctrica	0,321	kg de CO ₂ / kWh elèctrics
Gas natural	0,18	kg CO ₂ / kWh-gas natural

4.6.4 Informe anual de seguiment

Un cop finalitzat el servei, independentment del corresponent informe trimestral, l'empresa contractista lliurarà a la DGAR un informe resum de l'activitat realitzada durant l'any, desglossat per trimestres, que constarà de les mateixes seccions que l'informe mensual, incloent les conclusions i documentació resum anual.

5 CONDICIONS PARTICULARS D'EXECUCIÓ DEL MANTENIMENT

5.1 Mitjans humans per a la prestació del servei

L'empresa adjudicatària, haurà de centralitzar l'organització del servei de les instal·lacions i la interlocució amb els representants de l'Administració, mitjançant la figura d'un responsable coordinador, enginyer industrial (tècnic o superior) amb 3 anys d'experiència contrastada en gestió de manteniments multitécnics en edificis i instal·lacions. La qualificació professional i acadèmica d'aquesta figura haurà de poder ser demostrada davant dels representats de l'Administració. Aquesta persona restarà adscrita al contracte.

Es prestarà el servei amb el personal tècnic necessari que executi les operacions de manteniment, per a que es pugui garantir la realització de les prestacions del servei, i estarà degudament identificat per donar-li accés a cada edifici.



5.1 Mitjans tècnics per a la prestació del servei

L'empresa adjudicatària disposarà del material necessari d'eines, maquinària, vehicles, aparells de mesura i neteja, mitjans d'elevació (plataformes elevadores, bastides, etc), per poder executar totes les feines demanades al plec de condicions quedant aquestes a disposició permanent de l'Administració per a la seva comprovació i revisió.

5.2 Material de reposició i manteniment correctiu

a) Material de reposició:

Les actuacions planificades en els manteniments preventius i normatiu inclouran dins del contracte els materials fungibles i elements auxiliars necessaris per dur a terme aquestes actuacions, com poden ser:

- Filtres d'aire i d'altres elements per fer el manteniment.
- Olis i greixos per a lubricar els equips ordinaris
- Productes de neteja de peces i elements de reparació
- Discs abrasius i paper de vidre
- Draps de neteja de peces i equips
- Estopa, cinta de "tefló" i similars
- Aigua destil·lada
- Nitrogen per a proves d'estanqueïtat i similars
- Propà o altres combustibles per a les eines de soldadura
- Estany o similars com a metall d'aportació a les soldadures del elements de clima
- Juntres d'estanqueïtat, pasta segelladora i similars
- Perns, cargols ordinaris i claus
- Broques, fulles de serra, cargols.
- Material d'estopada, juntes (bombes i vàlvules), molles, segellat.
- Corretges de transmissió.



- Rejuntats i soldadures
- Filtres i d'altres elements per fer el manteniment.
- Fusibles elèctrics
- Petit material divers que componen el manteniment preventiu

b) Bossa de material i accions de manteniment correctiu

L'import de la bossa de material i accions de manteniment correctiu serà diferent per cada Lot, depenent del nombre d'edificis que inclouen; el pressupost disponible per a cada lot està definit en la memòria.

El cost de la solució de les avaries, desperfectes, reposicions, substitucions, adequacions, etc, es podrà incloure en el servei contractat com a manteniment correctiu, prèvia aprovació per part dels representants de l'Administració de la solució proposada i suportada amb informe tècnic i el corresponent pressupost.

Un cop acceptats aquests pressupostos per part de l'Administració, es tramitarà la corresponent factura seguint les instruccions de l'annex 4.

Els preus de referència dels materials seran de la base de preus de l'ITEC (al quals s'afegirà el 13% de benefici industrial i el 6% de despeses generals) o bé el preu unitari de catàleg del subministrador. Aquests preus caldrà justificar-los en el pressupost segons el cas, amb la base de preus de l'ITEC o amb la corresponent fotocopia del catàleg del subministrador o l'equivalència.

En el cas de que sigui necessari disposar de mà d'obra, els preus es facturaran segons els preus oferts en aquest concurs per l'empresa adjudicatària, prioritzant l'execució en horari laborable sempre que les característiques de l'actuació ho permetin.

En aquest sentit l'Administració es reserva el dret d'exercir de subministrador de tot o de part del material, sense menyscar de les responsabilitats de l'empresa adjudicatària.

L'Administració es reserva el dret de seleccionar i recuperar per al seu patrimoni aquells elements constructius o materials que procedeixin de l'edifici objecte de reforma o reparació i que hagin de ser substituïts sense que això suposi indemnització ni cap compensació per a l'empresa adjudicatària.



5.2 Condicions d'execució mediambiental

Com a **condicions d'execució mediambiental** del contracte, s'estableix que les lluminàries, i tubs fluorescents, que calgui anar substituint com a manteniment correctiu, s'instal·laran tots de tecnologia tipus LED, i que les màquines noves que s'instal·lin com a manteniment correctiu-substitutiu disposaran com a mínim d'una Certificació Energètica classe A, amb l'objectiu de reduir les emissions de gasos d'efecte d'hivernacle, i contribuir a complir l'objectiu que estableix l'article 88 de la Llei 2/2011, de 4 de març, d'economia sostenible.

6 CONDICIONS GENERALS DEL CONJUNT DEL MANTENIMENT

6.1 Responsabilitats del contracte

L'empresa adjudicatària serà responsable del bon funcionament i perfecte estat de conservació de tots els elements i instal·lacions que són objecte del present plec, i ha de tenir en compte les següents condicions:

- a) L'empresa adjudicatària serà responsable del control i seguiment de les garanties dels de les instal·lacions i equipaments que integren els sistemes i subsistemes nous recent instal·lats, així com de comunicar les anomalies i desperfectes que es puguin produir d'aquestes instal·lacions i equipaments, coberts pels respectius períodes de garantia de terceres empreses, donant coneixement exacte de la seva execució i control a Planificació i Infraestructures del Departament d'Interior.
- b) L'empresa adjudicatària assumirà la responsabilitat de mantenir i millorar el nivell en què troba les instal·lacions d'acord a les revisions i inspeccions obligatòries normatives, així com de les actuacions realitzades a l'empara d'aquest plec.
- c) L'empresa adjudicatària serà responsable dels accidents, danys o perjudicis que poguessin causar com a conseqüència de la negligent realització dels treballs que exigeix la prestació dels serveis.
- d) L'empresa adjudicatària serà responsable de la qualitat dels treballs realitzats a l'empara d'aquest Plec, així com de la qualitat de les inspeccions i comprovacions que s'efectuïn tant com a conseqüència de l'aplicació dels diferents apartats d'aquest Plec com per iniciativa del Departament Interior.
- e) La realització dels treballs, inspeccions i comprovacions s'efectuaran sempre d'acord amb les normes i instruccions, i es duran a terme de manera que produeixin el mínim d'incomoditats o dificultats possibles als usuaris de l'edifici.



- f) L'empresa adjudicatària informarà de qualsevol irregularitat, bé per defecte de les instal·lacions, equips i sistemes constructius que afectin a la seva funcionalitat, rendiment, seguretat, o bé que faci augmentar la despesa energètica o de consumibles, o pugui ser causa de futures avaries. En aquest cas es lliuraran els informes tècnics corresponents per atendre el servei.
- g) L'empresa adjudicatària tindrà cura del conjunt de les instal·lacions de l'edifici i de tots els espais ocupats per aquestes instal·lacions, amb l'obligació de mantenir nets: els locals, conductes, instal·lacions, així com impedir l'abassegament de materials combustibles. També serà responsable de mantenir la neteja de buneres de desguàs existents en aquestes àrees.
- h) L'equip humà destinat a la prestació del servei estarà dotat de la qualificació necessària i dels mitjans tècnics necessaris per a poder realitzar els treballs previstos.
- i) La DGAR podrà requerir en qualsevol moment el canvi o substitució del personal dedicat a la prestació del servei en el cas que es faci patent la no adaptació al lloc de treball, quan no reuneixi les condicions mínimes de competència necessàries per a prestar el tipus de servei que es demana o en el cas que no es duguin a terme les tasques assignades de forma correcta.
- j) En les intervencions que s'hagin de dur a terme segons prescripcions normatives i/o reglamentàries específiques, el personal assignat haurà de disposar dels corresponents carnets i acreditacions oficials que exigeixin els respectius reglaments.
- k) Totes les intervencions o treballs es realitzaran atenent a criteris d'eficàcia i qualitat, s'hauran d'executar amb una especial cura i finalitzaran amb una neteja rigorosa i immediata de la instal·lació intervinguda, duta a terme pels propis operaris que hagin executat el treball de manteniment.
- l) Les intervencions o treballs es duran a terme procurant el mínim de destorb al desenvolupament de les tasques administratives. Si calgués, i en certes operacions particularment molestes o sorolloses o bé que requereixin l'aportació de mitjans molt aparatosos, s'hauran d'establir horaris especials.
- m) Els òrgans competents de la DGAR podran efectuar en qualsevol moment les inspeccions i controls que considerin oportuns per a detectar qualsevol anomalia en la prestació del servei.
- n) L'empresa adjudicatària haurà d'acceptar els mecanismes de control de presència del personal que la DGAR consideri oportú efectuar.



- o) L'empresa adjudicatària haurà de conèixer les característiques dels edificis objecte del present plec i les seves instal·lacions, el seu estat de conservació, així com les normes de seguretat i reglaments aplicables a efectes de poder executar el servei de manteniment objecte d'aquest plec.
- p) L'empresa adjudicatària es haurà de lliurar, a la finalització del contracte, o en cas de rescissió, les instal·lacions, equips i materials en bon estat de conservació i funcionament, així com a reflectir-ho en un informe final que es lliurarà als responsables de la DGAR.

6.2 Seguretat i salut laboral

S'hauran de complir totes les normes de seguretat del centre i les requerides pel Servei de prevenció de riscos laborals.

El correcte funcionament de les instal·lacions s'entendrà d'acord als requisits exigits a les normes de seguretat i salut dels treballadors, pel que cal garantir aquestes condicions a totes les estades de l'edifici.

El personal de l'empresa adjudicatària haurà de complir en tot moment les normes de seguretat aplicables, derivats de la normativa de riscos laborals.

El personal sempre que estigui a l'interior del centre, per motiu de la seva funció, disposarà del uniforme de treball, que comportarà la seva correcta identificació i serà adient a l'activitat desenvolupada, i disposarà dels equips de protecció individual (EPI) i mitjans de protecció col·lectiva necessaris per dur a terme aquesta activitat, d'acord amb l'avaluació de riscos.

L'empresa haurà de complir, respecte al personal assignat, les normes i procediments en matèria de prevenció de riscos laborals, d'acord amb la legislació vigent (Llei 31/95), per la qual cosa aportarà la documentació que sol·liciti la Subdirecció General de Prevenció de Riscos i Salut Laboral, per tal de dur a terme la coordinació d'activitats empresarials en matèria de prevenció de riscos, complint en tot cas amb allò que dicta l'art. 24 de la Llei 31/1995 i el Reial Decret 171/2004 que el desenvolupa.

En el cas que es subcontractin a altres empreses o autònoms per fer feines incloses en el present contracte, l'empresa adjudicatària del present contracte, haurà d'avisar al promotor per tal que aquest pugui assignar un coordinador de seguretat i salut per coordinar aquesta feina/actuació.

En l'aplicació de productes químics, es procurarà utilitzar sempre els productes amb la menor toxicitat possible, restant expressament exclosos els cancerígens, molt tòxics, els perillosos per al medi ambient i els tòxics per a la reproducció humana. En cas de ser



necessària la utilització d'algun d'aquests productes, caldrà motivar-ho de manera suficient i per escrit, i el seu ús restarà condicionat a les pautes que fixi el Servei de Prevenció de riscos laborals del Departament d'Interior.

De tots els productes químics a utilitzar, l'empresa adjudicatària lliurarà abans d'iniciar la prestació del servei a la DGAR la fitxa de dades de seguretat. Es mantindran sempre en el seu envàs original, correctament etiquetats i tancats, excepte en el moment del seu ús. Qualsevol producte que no reuneixi aquests requisits serà rebutjat i substituït per un de nou.

L'empresa adjudicatària no emmagatzemarà ni mantindrà un estoc de productes químics als centres de treball de la DGAR, únicament es mantindran a les citades dependències els productes que estiguin en ús o un recanvi per als que s'estiguin esgotant.

6.3 Gestió dels residus

L'adjudicatari serà responsable directe de la correcta gestió dels residus que es generin per causa de les prestacions objecte del contracte i, en particular, haurà d'executar les actuacions següents:

- Segregar i gestionar els residus d'envasos usats i lliurar-los a un agent econòmic habilitat per a la seva recuperació, reutilització, reciclat o valoració.
- Gestionar els residus elèctrics i electrònics, independentment de la data d'adquisició del producte, quan l'adquisició del material estigui dintre de l'objecte del contracte.
- Utilitzar dissolvents biodegradables segons normes de OCDE, o dissolvents lliures de fosfats, o bé dissolvents recuperats. En cas que no sigui possible, s'haurà de justificar al responsable del contracte per part de la DGAR.
- Realitzar, com a mínim, una neteja trimestral dels filtres d'aire segons les especificacions del llibre d'instruccions de l'equip, amb independència de les instruccions reglamentàries.
- Realitzar, com a mínim, una neteja semestral dels filtres d'aigua.
- Realitzar un control anual d'emissió de sorolls.
- Utilitzar lubricants que no continguin substàncies amb traces de risc associades al medi ambient, ni afegir substàncies que intencionadament continguin compostos orgànics halogenats, compostos de nitrit, metalls o compostos



metàl·lics (Na, K, Mg, Ca), ni cap de les substàncies que pertanyen a la llista comunitària de substàncies prioritàries a les polítiques d'aigües (Decisió 2455/2001/CE) i a la llista OSPAR de productes químics d'acció prioritària. En cas que no sigui possible, s'haurà de justificar al responsable del contracte per part de la DGAR.

- Controlar que les plaques reflectores de les lluminàries es trobin en correcte estat de neteja i funcionament, als efectes d'evitar la reducció de l'eficiència dels equips.
- Realitzar la mesura dels gasos de combustió amb la periodicitat que es fixi al Pla de Manteniment.

Per tal de documentar el compliment de cadascun dels apartats anteriors, l'adjudicatari està obligat a presentar, semestralment, els registres de la correcta gestió dels residus.

Barcelona, a la data de la signatura

David Pagerols Lleonar
Responsable de Planificació i Infraestructures



6 ANNEX 1. EDIFICIS OBJECTE DEL SERVEI

En cas que, al llarg de la vigència del contracte de manteniment, una seu canviï d'immoble, el manteniment es farà a la nova seu, sempre que es mantinguin similars les condicions i característiques d'ambdós immobles.

I si s'elimina alguna seu, quedarà exclosa del contracte i per tant es descomptarà del pressupost de contracte l'import del manteniment d'aquesta seu.

Lot 1. Àrees Regionals Barcelona i Catalunya Central

Immoble	Àrea Regional	Municipi	Adreça
DGAR + Àrea General CAR + AB Vallès Occidental	Barcelona	Santa Perpètua de Mogoda	Ctra. B-140 Km 4,5 (Finca Torreferrussa)
AB Alt Penedès	Barcelona	Vilafranca del Penedès	C/ Comerç, 41, baixos
AB Baix Llobregat	Barcelona	Sant Boi de Llobregat	C/ Llançadores, 2-4 (C/ Tints, 13)
AB Vallès Oriental	Barcelona	Granollers	Av. Europa, 9 (nau C)
AB Pilots Agents Rurals	Barcelona	Sabadell	Ctra. de Bellaterra, s/n (Aeroport de Sabadell)
AB Garraf	Barcelona	Vilanova i la Geltrú	C/ Àncora, 33, nau 14-15 (Pol. Sínia de les Vaques)
AR Catalunya Central + AB Osona	Catalunya Central	Vic	C/ Llotja, 5 (Recinte Firal El Sucre)
AB Anoia	Catalunya Central	Igualada	Av. Pau Casals, 67-69
AB Bages	Catalunya Central	Manresa	C/ Prudenci Comellas, 23
AB Berguedà	Catalunya Central	Berga	C/ Rafel Casanova, 4-6



Lot 2. Àrea Regional de Girona

Immoble	Àrea Regional	Municipi	Adreça
AB Gironès	Girona	Girona	C/ Alacant, 44 (Polígon Industrial Mas Xirgu)
AB Baix Empordà	Girona	La Bisbal d'Empordà	C/ Ramón Serradell, 5-7 Nau B Parcel·la 6 (Polígon Industrial l'Aigüeta)
AB Garrotxa	Girona	Olot	C/ Compositor Prat i Forga, 9 Baixos
AB Pla de l'Estany	Girona	Banyoles	C/ Concòrdia de les Aigües de l'Estany, 26, Nau 2
AB Selva	Girona	Sta. Coloma de Farners	C/ Calau 7-11, 1r 3a
AB Ripollès	Girona	Ripoll	Pol. Industrial Mas d'en Bosch. Parcel·la 9 Nau 1-3
Base AR Port de Roses	Girona	Roses	Port de Roses

Lot 3. Edificis de les Àrees Regionals Lleida i Alt Pirineu

Immoble	Àrea Regional	Municipi	Adreça
AR Lleida + AB Segrià + AB Pla d'Urgell	Lleida	Lleida	Ronda Sant Martí, 2-6
AB Noguera	Lleida	Balaguer	C/ Vallfogona, 2 - Pol. Can Llong
AB Urgell	Lleida	Tàrraga	C/ Solsonès, Nau 12
Sitja Lleida	Lleida	Lleida	Ctra. Corbins, km 1,5
AR Alt Pirineu + AB Pallars Sobirà	Alt Pirineu	Sort	Ctra. d'Enviny LV-5222, km 0,8
AB Alt Urgell	Alt Pirineu	La Seu d'Urgell	Av. Guillem Graell, 71
AB Pallars Jussà	Alt Pirineu	Tremp	C/ Can Farga, 4



Lot 4. Edificis de de les Àrees Regionals de Tarragona i de Terres de l'Ebre

Immoble	Àrea Regional	Municipi	Adreça
AB Tarragonès	Tarragona	Tarragona	C/ Granit - C/ Plom (parcel·la 109, nau 3) Pol. Ind. Riu Clar
AB Alt Camp	Tarragona	Valls	Ctra. de Valls - Pla de Santa Maria, 253 (Pol. Ind. de Valls - Nau 1)
AB Baix Camp	Tarragona	Reus	C/ Mèxic, 23 (Pol. la Roureda)
AB Conca de Barberà	Tarragona	Montblanc	Ctra. de Lleida, s/n
AB Priorat	Tarragona	Falset	C/ Miquel Barceló, 33-35, Local B
AB Baix Ebre	Terres de l'Ebre	Tortosa	C/ Migdia, 24, A
AB Montsià	Terres de l'Ebre	Amposta	Ctra. d'Amposta a Sta. Bàrbara, Km 1,2
AB Ribera d'Ebre	Terres de l'Ebre	Móra d'Ebre	Av. Pius XII, 20
AB Terra Alta	Terres de l'Ebre	Gandesa	C/ Vint-i-sis, 2



7 ANNEX 2. FITXES I DOCUMENTACIÓ GRÀFICA DELS EDIFICIS

S'adjunta la relació de fitxes de cada edifici inclòs en el contracte, on es detallen les característiques de l'immoble, i es fa una relació orientativa no limitant de les seves instal·lacions.

A requeriment de les empreses, i condicionat a la signatura d'un document de compromís de confidencialitat, es lliuraran plànols de distribució dels edifici o locals inclosos al contracte.



8 ANNEX 3. ALTRES ACTUACIONS I CORRECTIUS EXTRES

Sota aquest concepte s'entenen totes aquelles actuacions que la DGAR encarregui a l'empresa adjudicatària i que no estiguin incloses dintre les obligacions establertes en el present plec les quals queden cobertes pel preu establert a l'apartat "Manteniment preventiu i normatiu dels edificis".

Els pressupostos es faran d'acord amb el preus de mà d'obra ofertats per l'empresa adjudicatària, (segons model facilitat a l'annex corresponent).

Així mateix, anirà a càrrec d'aquesta partida l'import dels materials que s'hagin de facturar i siguin necessaris per resoldre les avaries urgents i no urgents, les deficiències detectades en el desenvolupament del servei; deficiències derivades de les inspeccions tècniques reglamentàries, etc.

No es podrà iniciar cap actuació que no estigui validada per la DGAR mitjançant correu electrònic o aquells altres mitjans tècnics que l'adjudicatària posi a disposició de l'Administració.

Respecte d'aquestes actuacions l'empresa adjudicatària resta obligada a executar-les, llevat de justificació per escrit de les causes que consideri que l'impossibiliten dita execució.

La dotació econòmica per aquesta partida es fixa a efectes del preu inicial del contracte, i, per tant, no es veurà afectada per cap baixa de les ofertes presentades pels licitadors.

Aquests imports no representen cap compromís per a l'Administració d'executar-los en la seva totalitat.



9 ANNEX 4. INSTRUCCIONS PER A L'ELABORACIÓ DE PRESSUPOSTOS

Per a l'elaboració de pressupostos cal diferenciar:

1. Correctius derivats d'avaries o desperfectes ocasionats dintre del normal funcionament i que calgui resoldre en el transcurs del servei contractat.
2. Correctius derivats de les inspeccions tècniques obligatòries.
3. Correctius que calgui resoldre per ser avaries o desperfectes existents abans de l'inici del servei contractat, incloses les deficiències detectades en inspeccions prèvies a l'inici del contracte derivat d'aquest plec.
4. Correctius derivats d'accions de vandalisme, mal ús de tercers, accident o catàstrofe natural.
5. Subministrament de material de manteniment.
6. Subministrament d'equips o instal·lacions similars a les existents en els edificis i incloses en el present plec.
7. Petites millores que demani el Departament en el transcurs del servei contractat.
8. Assistències tècniques (sonometries, legalitzacions, projectes, etc...)

El termini màxim de presentació de pressupostos serà de 5 dies des de que s'efectua la sol·licitud per part de l'Administració.

El termini màxim d'execució de les actuacions aprovades serà de 10 dies, a no ser que la complexitat de les feines o terminis de lliurament de materials no sigui possible. En aquest cas, abans de començar els treballs l'administració i l'adjudicatària acordaran un termini d'execució des de la data d'acceptació del pressupost per part de l'administració.



El pressupostos de les actuacions a executar, s'hauran d'ajustar al següent model:

MATERIAL

- Unitat d'amidament del material
- Número d'unitats
- Descripció del material
- Preu unitari
- Preu total (unitats x preu unitari)

MÀ D'OBRA

- Número d'hores
- Tipus de treballador (oficial o ajudant)
- Preu unitari (PEA)