



**PLEC DE CLÀUSULES TECNQUES
DEL PROCEDIMENT OBERT, AMB
TRÀMITACIO ORDINARIA, PER A
L'ADJUDICACIO DEL CONTRACTE
ADMINISTRATIU DE MANTENIMENT
DELS EDIFICIS I DEPENDENCIES DE
L'AJUNTAMENT DE CUNIT.**





ÍNDEX

1	CONDICIONS GENERALS.....	3
1.1	Objecte del Plec.....	3
1.2	Prescripcions reglamentàries.....	3
2	ÀMBIT D'APLICACIÓ DEL CONTRACTE.....	5
2.1	Manteniment Conductiu.....	5
2.2	Manteniment Preventiu.....	6
2.3	Gestió Energètica.....	7
2.4	Manteniment Correctiu.....	7
2.5	Inspeccions periòdiques per Organismes de Control.....	8
2.6	Operaris.....	8
2.7	Llistat i calendari d'actuacions inicials per l'empresa adjudicatària.....	9
2.8	Devolució dels serveis.....	9
2.9	Fase de captura del coneixement i planificació de la transició:.....	9
2.10	Fase d'execució de la transició:.....	10
3	MANTENIMENT TÈCNIC-LEGAL.....	10
4	MANTENIMENT INSTAL·LACIONS DE CLIMATITZACIÓ.....	11
4.1	Manteniment programat de les instal·lacions.....	12
5	MANTENIMENT INSTAL·LACIONS CONTRA INCENDIS I SISTEMES DE DESFUMATGE.....	14
5.1	Manteniment preventiu.....	14
5.2	Manteniment correctiu.....	15
6	MANTENIMENT SOBRE EL CONTROL DE LA LEGIONEL·LOSIS.....	15
6.1	Requisits tècnics de l'empresa.....	15
6.2	Procediments.....	15
7	ASSESSORAMENT.....	15
8	DESCRIPCIO GENERAL DE LES INSTAL·LACIONS.....	15
8.1	Exclusions.....	15
9	MITJANS A OFERIR.....	15
10	CONTROL DELS TREBALLS, INFORMES I ORGANIGRAMA GENERAL.....	15
10.1	Control dels treballs.....	15
10.2	Organigrama genèric de l'estructura bàsica de funcionament.....	15
11	RESPONSABLE TÈCNIC AJUNTAMENT DE CUNIT.....	15
12	SERVEI 24 HORES.....	15





13	SISTEMA INFORMÀTIC PER A LA GESTIÓ DEL MANTENIMENT.....	27
14	LLISTAT DE PLÀNOLS I DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA.....	28
15	PREVENCIÓ DE RISCOS LABORALS.....	28
16	GESTIÓ DE RESIDUS.....	29
17	OBLIGACIONS I RESPONSABILITATS DELS CONTRACTISTES.....	30
17.1	Prescripcions tècniques generals.....	30
18	REGIM ECONÒMIC.....	31
18.1	Pressupost de licitació.....	31
18.2	Materials inclosos en la quota fixa de manteniment.....	32
18.3	Certificació i facturació.....	33
Annex 1.	Llistat Edificis.....	35
Annex 2.	Punts dificultat dels edificis.....	36



1 CONDICIONS GENERALS

1.1 Objecte del Plec

Es objecte d'aquest plec de condicions, definir l'abats per a la prestació del Servei de Conservació i Manteniment dels edificis i dependències de titularitat municipal de l'Ajuntament de Cunit.

En el present plec es fixen i determinen les condicions tècniques i funcionals que han de regir els treballs i serveis de manteniment tècnic-legal, preventiu i correctiu, conductiu i gestió energètica dels edificis i de les seves instal·lacions. *La modalitat de manteniment serà manteniment preventiu, normatiu i conductiu, gestió energètica e informatització del servei amb un cost fix, amb certificació mensual pels serveis prestats.*

Les instal·lacions es classifiquen en un llistat d'actius que recullen els principals elements de les instal·lacions. Aquestes inclouen d'altres petits equipaments i accessoris no llistats però necessaris per al seu correcte funcionament i control, en aquests casos s'ha d'entendre el manteniment de tota la instal·lació en el seu conjunt.

1.2 Prescripcions reglamentàries

Per a la correcta prestació del servei seran d'obligat compliment les normes reglamentàries que regeixen els treballs descrits en el present plec i, d'entre aquestes:

Instal·lacions Elèctriques

- *Reial decret 842/2002, pel qual s'aprova el Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió i les seves Instruccions Tècniques complementàries (ITE).*
- *Reial decret 337/2014, pel qual s'aprova el Reglament sobre condicions tècniques i garanties de seguretat en instal·lacions elèctriques i les seves instruccions tècniques complementàries ITC-Reglament Alta Tensió 01 a 23*
- *Guia Tècnica d'Aplicació REEAE*

Instal·lacions Tèrmiques

- *Reial decret 1027/2007 de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en els Edificis (RITE) i les seves Instruccions Tècniques complementàries (ITE).*
- *Instrucció 04/2008 SIE que regula els requeriments que han de complir les instal·lacions tèrmiques en els edificis a Catalunya.*
- *Instrucció de 6 d' abril de 2011 de la direcció General d' Energia, Mines i Seguretat Industrial de la Generalitat de Catalunya.*
- *Reial decret 1244/1979, de 4 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament d'Aparells a Pressió.*
- *Ordre de 31 de maig de 1985 per la qual s'aprova la Instrucció Tècnica Complementària MIE-AP12 que complementa el Reial decret 1244/1979, de 4 d'abril.*
- *Reial decret 3099/1977, de 8 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de Seguretat per a plantes i Instal·lacions Frigorífiques.*



Instal·lacions de gas, xarxa o equips consumidors

- *Reial decret 2913/1973, de 26 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de Servei Públic de Gasos Combustibles.*
- *Reial decret 1434/2002, de 27 de desembre, pel qual es regulen les activitats de transport, distribució, comercialització, subministrament i procediments d'autorització d'instal·lacions de gas natural.*
- *Ordre de 18 de novembre de 1974, per la qual s'aprova el Reglament de xarxes i escomeses de combustibles gasosos.*
- *Ordre de 17 de desembre de 1985, per la qual s'aprova la Instrucció sobre documentació i posada en servei de les instal·lacions receptores de gasos combustibles i la Instrucció sobre Instal·ladors Autoritzats de gas i Empreses Instal·ladors.*
- *Reial decret 1428/1992, de 27 de novembre, pel qual es dicten les disposicions d'aplicació de la Directiva del Consell de les Comunitats Europees 90/396/CEE sobre aparells de gas.*
- *Reial decret 919/2006, de 28 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament tècnic de distribució i utilització de combustibles gasosos i les seves instruccions tècniques complementàries ICG 01 a 11.*

Instal·lacions Contra Incendis

- *CTE DB SI i DB SUA*
- *Reglament de Seguretat contra incendis RSCIEI R.D 2267/2004*
- *Reglament d'Instal·lacions de Protecció Contra Incendis RIPCI R.D 1943/1993*

Comunicacions CCTV

- *Reial decret 346/2011, de 11 de març, pel que s'aprova el Reglament regulador de les infraestructures de comunicacions per a l'accés als serveis de telecomunicacions a l'interior de les edificacions.*

SEGURETAT I SALUT

- *Llei 31/1995 de 8 de novembre, de Prevenció de Riscos Laborals.*
- *Reial Decret 1627/1997 de 24 d'octubre, pel qual s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut en les obres de construcció.*
- *Reial Decret 485/1997 de 14 d'abril, sobre disposicions mínimes en matèria de senyalització de la seguretat i salut en el treball.*
- *Reial Decret 1215/1997 de 18 de juliol, pel que s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut per a la utilització pels treballadors dels equips de treball.*
- *Reial Decret 773/1997 de 30 de maig, sobre disposicions mínimes de seguretat i salut relatives a la utilització pels treballadors d'equips de protecció individual.*

RESIDUS



- *Llei 6/1993 de 15 juliol, reguladora dels residus.*
- *Llei 15/2003 de 13 de juliol, de modificació de la Llei 6/1993, de 15 de juliol, reguladora dels residus.*

GENERAL

- *Condicions imposades per la direcció del servei, pels serveis tècnics municipals, Ordenances Municipals i Decrets de la Generalitat de Catalunya.*
- *Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.*
- *Normes UNE i EN aplicables.*
- *Normes tecnològiques de l'edificació.*
- *Qualsevol altra norma o disposició legal aplicable aprovada o que s'aprovi durant la vigència del contracte.*

2 ÀMBIT D'APLICACIÓ DEL CONTRACTE

2.1 Manteniment Conductiu

L'abast d'aquest servei inclou operacions de gestió del sistema de control com els horaris d'arrencada i parada, consignes de treball de les diferents instal·lacions, lectura de mesures de paràmetres i senyals per a la verificació del funcionament, lectura i registre de comptadors de consum, posada en marxa i aturada de màquines segons el calendari de funcionament del edificis subjectes al contracte.

El servei de manteniment conductiu s'haurà de prestar respecte de totes les instal·lacions objecte del contracte i especialment a les de climatització, calefacció i energia reactiva.

El contractista es farà càrrec de les propostes de regulació d'ús de les instal·lacions que es facin des de els edificis objecte d'aquest plec tècnic, adreçades a optimitzar l'eficiència energètica.

L'empresa adjudicatària haurà de dur a terme l'operativa diària de totes aquelles operacions de control, comprovació, verificació i ajust, necessàries perquè les instal·lacions proporcionin en tot moment les prestacions de servei sense interrupcions ni incidències.

La relació d'operacions de conducció de les instal·lacions són les següents:

- *Posada en marxa i aturada de les instal·lacions, d'acord amb la programació establerta i necessitats d'utilització.*
- *Supervisió i control del correcte funcionament de les instal·lacions.*
- *El seguiment i establiment de paràmetres en els sistemes de gestió automàtics de les instal·lacions i tenir cura dels avisos sobre les avaries de les instal·lacions informades per aquest sistemes.*
- *La gestió de les incidències i de les ordres de treball derivades, per tal de resoldre - les satisfactòriament.*
- *Manteniment d'un arxiu digital de documentació de la conducció de les instal·lacions en que s'inclourà i detallaran les mesures efectuades, observacions, aturades, etc.*



2.2 *Manteniment Preventiu*

L'objecte d'aquest servei són les actuacions de manteniment dirigides al compliment de les prescripcions incloses en la normativa d'aplicació, a la garantia de l'adequat funcionament en els períodes d'ús, la durabilitat de les instal·lacions i la fiabilitat en la seva seguretat, així com en el compliment de les prescripcions i número de revisions incloses en la normativa d'aplicació.

En les operacions de manteniment preventiu estarà inclòs el material i mà d'obra necessaris per a desenvolupar les diferents tasques descrites al Plec de Condicions Tècniques. L'empresa adjudicatària establirà una programació per les operacions incloses en aquest servei, i en tot cas la proposta definitiva haurà de ser aprovada per l'Ajuntament de Cunit.

S'adjuntaran programes on quedaran reflectides les operacions de manteniment objecte d'aquest servei, especificant les operacions a realitzar i les dates concretes quan es realitzaran.

En casos concrets es requerirà la realització d'una inspecció específica dels equips per especialistes o segons les recomanacions del fabricant:

- S.A.I
- Control
- Bombes de Calor
- Climatitzadors
- Producció Aigua
- Sanejament Coberta
- Netejes específiques de façana, coberta.
- Control de legionel·la
- Portes correderes automàtiques
- Transformadors i Cel·les de Mitja Tensió.
- Contra Incendis
- WI-FI
- Parallamps

Les operacions mínimes a realitzar a les instal·lacions objecte d'aquest servei seran com a mínim les comprovacions establertes per la normativa en cada cas i segons l'indicat a les games de l'inventari d'actius, on es descriuen les operacions de manteniment i la seva freqüència en les diferents fitxes.

El manteniment comprèn també, a títol orientatiu i no limitatiu, els treballs següents:

- La substitució periòdica d'elements que han finalitzat la seva vida útil o bé que han esdevingut defectuosos per causa de desgast o de mal funcionament, d'acord amb les recomanacions de les empreses fabricants.



- Les revisions periòdiques dels elements de les instal·lacions i obra civil.
- Les neteges periòdiques i canvi de filtres, de les canalitzacions dels conductes d'aire.
- La substitució de lubricants.
- Les neteges periòdiques dels desguassos de cobertes i urbanització exterior
- La revisió periòdica de l'estat de teulades i la substitució dels elements danyats.
- Les operacions periòdiques de neteja de tots els elements de les instal·lacions, els seus entorns i de les seves sales tècniques d'ubicació.
- La realització dels repassos de pintura en els elements de les instal·lacions danyats per cops o corrosions o per acció del sol i elements atmosfèrics.
- La prevenció i el control de la legionel·losi, mitjançant l'adopció de mesures higièniques i sanitàries d'acord amb la normativa vigent.

2.3 Gestió Energètica

S'efectuaran com a mínim les comprovacions d'eficiència energètica indicades en els diferents Reglaments.

Es demanarà l'anàlisi i els informes dels consums, d'eficiència energètica i propostes de millora.

2.4 Manteniment Correctiu

L'Ajuntament de Cunit disposarà d'una dotació econòmica de 20.000€/any, per poder realitzar petites reparacions. Aquestes reparacions, tindran un màxim de 200€ per reparació. Tots els pressupostos que superin aquest import, es regiran per les condicions de l'apartat 4 del present PLEC.

El contractista realitzarà sobre les instal·lacions, els treballs de reparació, substitució, ajust, regulació, necessaris per a la recuperació de la funcionalitat de la instal·lació.

Podrà ser a petició de l'Ajuntament de Cunit, sent els qui coordinen totes les peticions, les dates d'actuació, els sistemes ha utilitzar i les reparacions a realitzar, l'eina de comunicació sempre serà el Gestor de Manteniment, sent excepcionalment les trucades telefòniques si fossin actuacions urgents.

Les incidències detectades en les revisions o inspeccions oficials, seran corregides pel contractista sense cost dins del temps marcat en els informes, i serà comunicada de la resolució al Responsable del Contracte.

La empresa adjudicatària enviarà un informe, aquest assenyalarà dia, hora, procedència de l'avís, solucions adoptades, hora d'inici i final de les operacions correctores, en els casos que els temps de reparació de l'averia sigui major de 24 hores.

En la seva oferta les empreses licitadores assenyalaran les condicions en que es realitzarà aquest manteniment correctiu, i els casos en que les reparacions no siguin realitzades per personal propi, sinó per personal Tècnic de la empresa fabricant dels equips.

Així mateix, indicaran les condicions de funcionament dels sistemes, mentre es produeixen aquestes operacions, incloent-hi en el seu cas, els mitjans provisionals i extraordinaris que puguin aportar-se, per mantenir unes condicions acceptables d'explotació. En qualsevol cas, prèvia petició municipal, s'elaborarà en un termini inferior a les 24 hores, un informe en el



que s'expliqui detalladament, la data d'avaria, la causa, solucions proposades, dates de reparació.

En el cas que es produeixi una avaria, com a conseqüència d'un deficient manteniment preventiu per part del contractista, el cost de la reparació anirà al seu càrrec, en els casos que s'esgoti el temps de vida útil l'Ajuntament de Cunit assumirà el cost de substitució.

No es consideraran com a manteniment correctiu, les modificacions i ampliacions d'equips i instal·lacions.

En cas que les averies no quedin resoltes en el temps establert, l'Ajuntament de Cunit estarà capacitat per poder encarregar els treballs a un tercer i es deduirà de la certificació mensual del contracte.

L'Ajuntament de Cunit podrà sol·licitar al contractista l'execució de les modificacions i millores que estimi oportunes, prèvia presentació d'un pressupost.

2.5 Inspeccions periòdiques per Organismes de Control

Pel que fa a les revisions i inspeccions de les instal·lacions, es seguirà el que disposen els Reglaments de cada instal·lació i resumits en les taules de manteniment Tècnic -Legal.

S'haurà de donar suport amb personal tècnic especialitzat en les revisions tècnic -legals i les no reglades específicament quan sigui necessari.

L'empresa assumirà la gestió i realització dels treballs necessaris (documentació tècnic-legal), així com també els tràmits, gestió i costos de les OCA's i altres inspeccions a realitzar per empreses o instal·ladors oficials autoritzats, havent d'acreditar i arxivar oportunament

2.6 Operaris

Tots els operaris tindran la categoria professional acreditada mínima d'oficial de primera. Prèviament a l'inici del contracte caldrà que la empresa adjudicatària presenti els currículum vitae del personal que prestarà el servei per tal de rebre el vistiplau dels serveis tècnics de l'Ajuntament de Cunit.

En cas d'absència d'aquests operaris, hauran de ser substituïts per uns altres de les mateixes característiques dins de les 24 hores següents al moment en què s'hagi produït l'absència de qualsevol d'ells. En cap cas, l'eventual absència d'aquests operaris podrà eximir a l'adjudicatari del compliment efectiu i en termini de les feines programades dins la prestació del servei essent de la seva exclusiva responsabilitat procedir a l'adequada i ràpida substitució dels esmentats operaris.

Per tal de prestar el servei objecte d'aquest plec l'empresa adjudicatària repartirà el personal proposat tenint en compte la distribució de perfils professionals que s'indiquen tot seguit i la quantitat mínima de cadascun:

- 1 tècnic que pugui acreditar competències professionals d'electricista recollides en la normativa vigent.



- 1 tècnic que pugui acreditar competències professionals de mantenidor d'aire condicionat i fluids i electromecànica de manteniment recollides en la normativa vigent.

2.7 Llistat i calendari d'actuacions inicials per l'empresa adjudicatària

S'estableix el següent llistat i calendari d'actuacions per la fase inicial d'implementació del present contracte.

1. Una vegada feta proposta d'adjudicació i previ a la formalització del contracte es presentaran el currículum vitae dels candidats: 7 dies a comptar des del dia següent a la formalització del contracte.
2. L'empresa adjudicatària presentarà els currículum vitae dels candidats destinats, a l'Ajuntament de Cunit que decidirà si són el perfil buscat.
3. Revisió de l'inventari. Termini: 1 mes a comptar des del dia següent a la formalització del contracte.
4. L'empresa adjudicatària revisarà les instal·lacions i determinarà si l'inventari és correcte, passat aquest temps, tots els elements passen a estar inclosos dins del manteniment.
5. Pla de manteniment preventiu i normatiu. Termini: 1 mes a comptar des del dia següent al de l'inici de la vigència del contracte.
6. La planificació de les tasques de manteniment normatiu i preventiu ha de quedar fixada dins el primer mes de aplicació del contracte.
7. Implementació del GMAO. Termini: 2 mesos a comptar des del dia següent a la formalització del contracte.
8. Informe seguiment: 1 mes a partir de la implantació del GMAO. I posteriorment, mensualment.

2.8 Devolució dels serveis

Amb una antelació mínima de quinze dies abans de finalitzar el període contractual s'ha de programar un traspàs dels serveis. Aquest traspàs s'ha de realitzar de forma que en tot moment el funcionament dels sistemes quedin garantits durant el període de transició, de l'adjudicatari d'aquest contracte cap els nous adjudicats.

2.9 Fase de captura del coneixement i planificació de la transició:

Aquesta fase es durà a terme amb el nou adjudicatari en el termini de 15 dies previs a la finalització del contracte, i correspon a l'adjudicatari del present contracte la factura dels serveis, essent el responsable del seu compliment.



Aquesta fase s'integra per les actuacions següents:

1. L'adjudicatari d'aquest contracte facilitarà la col·laboració i la informació necessària, sense cap cost addicional, al nou adjudicatari del servei, concretament, l'adjudicatari es compromet a recollir i posar a disposició del nou prestatari del servei, i documentació relacionada amb el desenvolupament, millora i /o implementacions efectuades sobre el programa GMAO que s'hagin efectuat al llarg de la vigència del contracte per indicació de l'Ajuntament de Cunit.
2. L'adjudicatària d'aquest contracte es compromet a posar a disposició de l'Ajuntament de Cunit o del nou prestatari del servei els mitjans tècnics que permetin donar continuïtat a la gestió del manteniment assistit per ordinador en la versió GMAO que hagi desenvolupat durant l'execució del present contracte. Aquesta obligació no suposarà un cost addicional per a l'Ajuntament de Cunit.

2.10 Fase d'execució de la transició:

Tot el període de transició, des de l'inici de la fase de captura fins al final de la fase d'execució de la transició, no superarà el termini d'un mes.

L'empresa adjudicatària d'aquest contracte lliurarà, sense cap cost, en suport informàtic, la documentació següent:

- Un resum de la documentació tècnica i dels informes dels sistemes de manteniment
- Si es disposa de documentació tècnica específica o metodologia concreta, es lliurarà la documentació associada.
- Documentació tècnica, còpia de seguretat, etc. de la versió del GMAO resultant del desenvolupament efectuat al llarg de la vigència del contracte.
- Relació de tasques de manteniment realitzades durant el període immediatament anterior al traspàs de l'aplicació.
- Relació de tasques de manteniment identificades i pendents de realitzar-se a la data del traspàs de l'aplicació.
- Quan les tasques incloguin algun manual d'usuari, es lliurarà l'esmentat document.

L'empresa adjudicatària d'aquest contracte realitzarà, dins de la dedicació prevista en els serveis objecte d'aquest contracte, unes sessions d'explicació de la documentació tècnica lliurada.

L'Ajuntament de Cunit i l'empresa adjudicatària planificaran conjuntament l'elaboració dels informes indicats de forma que no alteri l'execució dels serveis objecte d'aquest contracte.

3 MANTENIMENT TÈCNIC-LEGAL

L'adjudicatari serà responsable de mantenir les instal·lacions d'acord amb la normativa vigent i de vetllar perquè a totes les instal·lacions se'ls facin totes les revisions pertinents en els períodes establerts per les entitats de control.

Serà obligació de l'adjudicatari informar a l'Ajuntament de Cunit de qualsevol canvi, amb temps suficient per poder realitzar les inspeccions reglamentàries.



Els equips i instal·lacions als que se li aplicarà aquest tipus de manteniment, serà d'acord amb les especificacions dels reglaments industrials, tant de caràcter general, comunitari, nacional o autonòmic, d'obligat compliment, així es requereixi.

A aquests efectes, l'adjudicatari elaborarà un "Manual de Manteniment Tècnic-Legal", que reculli les instal·lacions i equips afectats, el sistema operatiu a desenvolupar, tasques, revisions i documentació necessàries per dur-les a terme.

L'adjudicatari disposarà de tota la informació i serà responsable de l'elaboració dels Llibres Oficials de Manteniment, actualitzats a la data de la darrera revisió normativa duta a terme. Aquesta documentació sempre restarà dipositada a l'Ajuntament de Cunit.

Serà responsabilitat de l'adjudicatari la notificació a l'Ajuntament de Cunit de qualsevol canvi de la legislació, durant la vigència del present contracte, que obligui a la modificació total o parcial de les instal·lacions o equips.

Tècnicament no diferirà del manteniment preventiu i també serà dut a terme mitjançant cicles preestablerts subjectes a calendari planificat a lliurar pels oferents, segons sigui indicat pels diferents organismes oficials. La diferència consistirà en què, si bé en el manteniment preventiu cada licitador proposarà, segons el seu criteri professional, els serveis concrets de manteniment per a cada element, en el cas de manteniment Tècnic-Legal s'aplicarà de forma rigorosa el que prescriu la normativa vigent.

4 MANTENIMENT INSTAL·LACIONS DE CLIMATITZACIÓ

L'objecte principal d'aquesta prestació es la de mantenir les instal·lacions de climatització, per assegurar el seu funcionament al llarg de la seva vida útil, la seva màxima eficiència energètica, garantint la seguretat i la protecció del medi ambient. Per aquesta raó la s'inclou una sèrie de revisions, inspeccions, proves i actuacions que són obligatòries per normativa o que s'interpreten com a necessàries imprescindibles per part de l'Ajuntament de Cunit.

Les prestacions que inclouen dins de la quota de manteniment preventiu, normatiu són els següents:

- Manteniment programat (predictiu i preventiu) de les instal·lacions segons les instruccions i periodicitats que indica el RITE i posteriors modificacions.
- Operacions de canvi d'estació (calor-fred i fred-calor) dels equips de calefacció i climatització.
- Programa d'eficiència energètica de les instal·lacions segons les instruccions i periodicitats que indica el RITE i posteriors modificacions.
- Manteniment de l'inventari de les instal·lacions i documentació complementària.
- Servei de guàrdia i emergències.
- Assistència tècnica puntual en gestió energètica.
- Assistència tècnica per les inspeccions periòdiques d'eficiència energètica de les instal·lacions tèrmiques de potència tèrmica nominal, en règim de generació de calor o de fred, superior a 70 kW, amb un Organisme de Control Autoritzat segons les periodicitats que indica la instrucció de 6 d'abril de 2011 de la Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat Industrial.
- Revisió de la xarxa hidràulica de les instal·lacions d'ACS amb acumuladors i circuit de retorn segons especificacions del decret vigent de condicions higiènic-sanitàries per a la prevenció i control de la legionel·losi, exclusivament de les instal·lacions objecte



d'aquest plec i siguin subjectes a la normativa relacionada.

- Assistència tècnica per les inspeccions periòdiques pel control i la prevenció de la legionel·losi de les instal·lacions d'alt risc (instal·lacions d'ACS amb acumuladors i circuits de retorn). Solament s'aplicarà en les instal·lacions objecte d'aquest plec i siguin subjectes a la normativa relacionada.
- Assistència tècnica per les tasques de manteniment de les instal·lacions solars tèrmiques per la producció d'ACS.
- Revisió i anàlisi de la xarxa de conductes d'aire i de la qualitat ambiental de l'aire interior dels equipaments.
- Revisió anual dels sistemes de telegestió de la climatització amb els fabricants corresponents.

Els productes i utilitatge necessari per a realitzar les revisions i actuacions esmentades, es consideren incloses en el preu indicat per aquesta prestació.

S'exclou la detecció de les anomalies fora de les inspeccions previstes, atès que el servei de reparació actuarà responent als avisos rebuts.

En general, totes les tasques d'aquesta prestació requereixen un coneixement previ de les instal·lacions pel que es considera que s'han de realitzar de forma habitual amb el personal adscrit al contracte. Tot i així, es podrà subcontractar alguna de les tasques indicades si es justifica degudament i sempre que la suma dels serveis subcontractats no superi el límit del 25% del pressupost d'aquesta prestació.

4.1 Manteniment programat de les instal·lacions

L'objecte d'aquest servei són les actuacions de manteniment dirigides a la garantia de l'adequat funcionament de les instal·lacions en els períodes d'ús, la durabilitat de les instal·lacions i la fiabilitat en la seva seguretat, així com el compliment de les prescripcions i nombre de revisions incloses en les normatives vigents.

El manteniment programat engloba tasques de manteniment predictiu i preventiu que es defineixen de la següent manera:

- Manteniment predictiu: monitoritzar o prendre certs paràmetres de les instal·lacions per detectar anomalies incipients i solucionar-les de manera anticipada.
- Manteniment preventiu: realitzar una sèrie d'accions planificades d'acord amb el Pla de treball proposat, que permetin anticipar-se a les avaries

A continuació es mostren quines seran les operacions programades en les instal·lacions objecte de contracte:

Taula 4.1: Instal·lació de climatització de potència nominal inferior o igual a 70 Kw

1. Neteja dels evaporadors	A
2. Neteja dels condensadors	A



3.Drenatge, neteja i tractament del circuit de torres de refrigeració	A
4.Comprovació de l'estanqueïtat i nivells de refrigerant i oli en equips frigorífics	A
5.Revisió i neteja de filtres d'aire	4t
6.Revisió d'aparells d'humidificació i refredament evaporatiu	A
7.Revisió i neteja d'aparells de recuperació de calor	A
8.Revisió d'unitats terminals aigua-aire	A
9.Revisió d'unitats terminals de distribució d'aire	A
10.Revisió i neteja d'unitats d'impulsió i retorn d'aire	2t
11.Revisió d'equips autònoms	A

A: anual

2t: dues vegades per temporada (any); una a l'inici de la mateixa i l'altre a la meitat del període d'ús.

4t: trimestral

Taula 4.2: Instal·lació de climatització de potència nominal superior a 70 Kw

1	Neteja dels evaporadors	t
2	Neteja dels condensadors	t
3	Drenatge, neteja i tractament del circuit de torres de refrigeració	2t
4	Comprovació de l'estanqueïtat i nivells de refrigerant i oli en equips frigorífics	m
5	Comprovació de nivells d'aigua en circuits	m
6	Comprovació d'estanqueïtat de circuits de canonades	t
7	Comprovació d'estanqueïtat de vàlvules d'intercepció	2t
8	Revisió i neteja de filtres d'aire	m
9	Revisió d'aparells d'humidificació i refredament evaporatiu	m
10	Revisió i neteja d'aparells de recuperació de calor	2t
11	Revisió d'unitats terminals aigua-aire	2t
12	Revisió d'unitats terminals de distribució d'aire	2t
13	Revisió i neteja d'unitats d'impulsió i retorn d'aire	t
14	Revisió d'equips autònoms	2t
15	Revisió de bombes i ventiladors	m



- | | |
|---|----|
| 16 Revisió de l'estat de l'aïllament tèrmic | t |
| 17 Revisió del sistema de control automàtic | 2t |
| 18 Revisió de la xarxa de conductes segons criteris de la norma UNE 100012: "Higienización t de sistemas de climatización y ventilación" | |
| 19 Revisió de la qualitat ambiental segons criteris de la norma UNE 171330: t "Procedimientos de inspección de la Calidad Ambiental Interior" | |
| 20 Revisió del vas d'expansió i/o dipòsit d'inèrcia | m |
| 21 Revisió de bateries d'intercanvi tèrmic | t |
| 22 Inspecció i estat conservació de les fixacions als conductes i al sostre t | |
| 23 Comprovació del funcionament del desguàs d'unitats interiors. Reparació si es detecten 2t obstruccions. Neteja de les safates de condensats i aplicar biocida, si cal. | |
| 24 Revisió d'unitats terminals de distribució d'aire | 2t |

2t: dues vegades per temporada (any); una a l'inici de la mateixa i l'altre a la meitat del període d'ús.

t: una vegada per temporada (any)

m: una vegada al mes; la primera a l'inici de la temporada

5 MANTENIMENT INSTAL·LACIONS CONTRA INCENDIS I SISTEMES DE DESFUMATGE

5.1 Manteniment preventiu

Definició:

Es considera manteniment preventiu el conjunt de les operacions necessàries per a conservar la instal·lació en les condicions correctes de funcionament. Inclou la neteja i revisió del sistema; la reparació substitució dels components i peces que calgui, abans que els seus defectes o desgast no afecti el funcionament normal de les instal·lacions; la ma d'obra corresponent. Es considera inclòs en el manteniment preventiu:

El manteniment simple: les revisions ordinàries periòdiques definides als Reglaments Tècnics i normativa vigent així com totes aquelles operacions recomanades pels fabricants i instal·ladors.

El manteniment sistemàtic: en aquest cas, l'adjudicatari haurà de realitzar actuacions per a prevenir l'aparició d'avaries futures, així com assegurar la vida útil dels equips e instal·lacions.

El manteniment condicional: Suposa la vigilància continua de l'element mitjançant sensors o controls dels seus paràmetres funcional i tecnològics.

Operacions incloses:

Queden incloses dins del manteniment preventiu les operacions de manteniment conductiu que es pugui ordenar per part de l'Ajuntament de Cunit, tal com: la connexió i desconexió de les instal·lacions o equips que requereixin un tractament específic, la modificació dels temps d'activació d'equips determinats. En general l'empresa adjudicatària desenvoluparà totes aquelles operacions rutinàries, tenint en compte les noves condicions com a climatològiques o les dependències municipals comprenen els següent aspectes:

Respecte al manteniment preventiu, aquest comprèn totes aquelles operacions



sistemàtiques planificades, les indicades a les especificacions del fabricant per cada equip, i les previstes a les disposicions legals que li siguin d'aplicació en la vigència del contracte, que permetin mantenir els nivells de disponibilitat i funcionalitat de les instal·lacions, per assegurar la continuïtat del servei i retardar el deteriorament produït per l'ús, mantenint en tot moment el seu rendiment a nivells similars a la posada en servei de la instal·lació.

Pel que fa a les instal·lacions contra incendis, es consideren incloses les actuacions que estableix el Reglament d'instal·lacions de Protecció contra Incendis (RD. 1942/1993) en les taules I i II. Quan la senyalització i l'evacuació, es verificarà l'estat dels rètols i de l'enllumenat d'emergència de tots els edificis subjectes a la normativa.

L'empresa adjudicatària haurà de presentar en la seva oferta un programa de manteniment preventiu que especificarà les operacions a realitzar, el calendari de revisions proposat, els treballs a realitzar, indicant la freqüència de les operacions de manteniment per cada element i la seva duració, així com, les millores que consideri d'acord amb la seva experiència.

L'empresa contractista adjudicatària haurà de complimentar les Ordres de Treball Preventiu (OTP) amb indicació de totes les incidències detectades i un resum de les observacions cada vegada que es realitzi una revisió. En el cas que es detectin anomalies en les revisions de manteniment preventiu, caldrà adjuntar també una recomanació d'actuació valorada que serà sotmesa a consideració i decisió de l'Ajuntament de Cunit.

Materials i operacions excloses:

- a) Les reparacions o substitució de peces o materials deteriorats pel mal us o causes alienes a la utilització racional de les instal·lacions, així com els desperfectes ocasionats per actes vandàlics, incendis o sinistres que afectin l'edifici.
- b) Qualsevol canvi a les característiques o aportació d'elements no inclosos originàriament als sistemes d'instal·lacions contra incendis, els desperfectes a l'estètica de la instal·lació.
- c) En aquests casos, l'adjudicatari farà la reparació immediatament i, tot seguit, emetrà el corresponent informe a la propietat amb la valoració econòmica de la seva intervenció.

La propietat investigará els fets i la procedència de càrrec emès per l'adjudicatari, resolent-lo en el termini més breu possible.

5.2 Manteniment correctiu

Definició:

Es considera manteniment correctiu la solució de les avaries en els sistemes contra incendis i sistemes de desfumatge, molt especialment les que afectin al seu servei normal e impedeixin el seu normal funcionament. Es detallen les operacions i materials inclosos, els exclosos i les condicions d'atenció d'avisos.

L'Ajuntament de Cunit disposarà d'una dotació econòmica de 20.000€/any, per poder realitzar petites reparacions. Aquestes reparacions, tindran un màxim de 200€ per reparació. Tots els pressupostos que superin aquest import, es regiran per les condicions de l'apartat 4



del present PLEC.

El contractista realitzarà sobre les instal·lacions, els treballs de reparació, substitució, ajust, regulació, necessaris per a la recuperació de la funcionalitat de la instal·lació.

Podrà ser a petició de l'Ajuntament de Cunit, sent els qui coordinen totes les peticions, les dates d'actuació, els sistemes ha utilitzar i les reparacions a realitzar, l'eina de comunicació sempre serà el Gestor de Manteniment, sent excepcionalment les trucades telefòniques si fossin actuacions urgents.

Les incidències detectades en les revisions o inspeccions oficials, seran corregides pel contractista sense cost dins del temps marcat en els informes, i serà comunicada de la resolució al Responsable del Contracte.

La empresa adjudicatària enviarà un informe, aquest assenyalarà dia, hora, procedència de l'avís, solucions adoptades, hora d'inici i final de les operacions correctores, en els casos que els temps de reparació de l'averia sigui major de 24 hores.

En la seva oferta les empreses licitadores assenyalaran les condicions en que es realitzarà aquest manteniment correctiu, i els casos en que les reparacions no siguin realitzades per personal propi, sinó per personal Tècnic de la empresa fabricant dels equips.

Així mateix, indicaran les condicions de funcionament dels sistemes, mentre es produeixen aquestes operacions, incloent-hi en el seu cas, els mitjans provisionals i extraordinaris que puguin aportar-se, per mantenir unes condicions acceptables d'explotació. En qualsevol cas, prèvia petició municipal, s'elaborarà en un termini inferior a les 24 hores, un informe en el que s'expliqui detalladament, la data d'avaria, la causa, solucions proposades, dates de reparació.

En el cas que es produeixi una avaria, com a conseqüència d'un deficient manteniment preventiu per part del contractista, el cost de la reparació anirà al seu càrrec, en els casos que s'esgoti el temps de vida útil l'Ajuntament de Cunit assumirà el cost de substitució.

No es consideraran com a manteniment correctiu, les modificacions i ampliacions d'equips i instal·lacions.

En cas que les averies no quedin resoltes en el temps establert, l'Ajuntament de Cunit estarà capacitat per poder encarregar els treballs a un tercer i es deduirà de la certificació mensual del contracte.

L'Ajuntament de Cunit podrà sol·licitar al contractista l'execució de les modificacions i millores que estimi oportunes, prèvia presentació d'un pressupost.

6 MANTENIMENT SOBRE EL CONTROL DE LA LEGIONEL·LOSIS

S'hauran de realitzar els controls de les instal·lacions subjectes a ser susceptibles de produir legionel·la, en el cas que es detecti un positiu, s'hauran de prendre totes les mesures per tal d'eliminar la presència de la legionel·la a les instal·lacions.

L'empresa adjudicatària ha de complir l'especificat a la normativa vigent.

- Real Decreto 487/2022, de 21 de juny, por el que s'estableix els requisits sanitaris per a la prevenció i el control de la legionel·losis.



- Decret 352/2004, de 27 de juliol, pel qual s'estableixen els criteris higiènic-sanitaris per a la prevenció i control de la legionel·losi.
- Ordre SCO/317/2003, de 7 de febrer, pel qual es regula el procediment per a la homologació dels cursos de formació del personal que porta a terme les operacions de manteniment higiènic-sanitari de les instal·lacions objecte del RD 909/2001, de 27 de juliol.
- Real Decreto 830/2010, de 25 de juny, pel que se estableix la normativa reguladora de la capacitat per a realitzar tractaments amb biocides.
- RD 742/2013 de 27 de setembre, pel qual es regulen els criteris higiènic-sanitaris de les piscines.
- RD 1341/2007 de 4 d'octubre, sobre la gestió de les aigües de bany.

6.1 Requisits tècnics de l'empresa.

Presentar el certificat de la inscripció al Registre oficial d'establiments i serveis plaguicides (ROESP) per poder dur a terme la seva activitat.

Acreditar la capacitat d'una persona responsable que haurà de realitzar el diagnòstic de situació, planificació, realització i avaluació dels tractaments, de supervisar els riscos, així com de definir les mesures necessàries a adoptar de protecció personal i del medi. També serà responsable de definir les condicions en les quals s'haurà de realitzar l'aplicació del desinfectant i de signar el certificats del servei realitzat.

Disposar d'un mínim de 2 treballadors que acreditin haver superat els cursos de formació i capacitat homologats per realitzar operacions de manteniment higiènic-sanitari, segons l'apartat de Decret 352/2004. Tot el personal tècnic que realitza treballs de control i desinfecció ha de tenir la qualificació necessària conforme al RD 830/2010 per poder realitzar els tractaments.

6.2 Procediments

Les actuacions a realitzar inclouran les especificades a la normativa que sigui d'aplicació, a més també haurà de complir amb les Guies Tècniques per a la prevenció i control de la legionel·losi en instal·lacions publicades pel Ministeri de Sanitat i els requisits realitzats per l'Agència de Protecció de la Salut. També han de complir les pautes de treball especificades i recomanades pel Servei de prevenció de riscos laborals.

Pel que fa als autocontrols de les xarxes d'aigua de consum en les instal·lacions municipals d'ús públic, s'ha de donar compliment al Reial Decret 140/2003, de 7 de febrer, pel qual s'estableixen els criteris sanitaris de la qualitat de l'aigua de consum i el programa de vigilància i control de les aigües de consum humà publicat pel Departament de Salut de la Generalitat.

Els productes biocides utilitzats per l'empresa han d'estar inscrits en el Registre Oficial de Biocides del MSSSI i els desinfectants per al tractament de l'aigua de consum humà han de complir amb l' ORDRE SSI/304/2013.

Els procediments de treball han d'incloure una descripció detallada de la metodologia i protocol a emprar en el procés de neteja i desinfecció, detallant tots els elements que s'inclouen: els procediments de control, de neteja i desinfecció, de presa de mostres, terminis, persones responsables. Aquests procediments s'hauran de documentar i presentar al responsable del Servei.



7 ASSESSORAMENT

Quan l'Ajuntament de Cunit ho requereixi, l'empresa prestarà assessorament tècnic, per a tots els centres, en les següents matèries:

- Seguretat de les instal·lacions i adaptació a la normativa vigent.
- Previsió de possibles problemes, avaries o incidències greus en les instal·lacions.
- Informar i col·laborar en l'actualització del programa de manteniment a realitzar en cada centre, indicant detalladament els canvis i actualitzacions de l'inventari dels equips a mantenir en cadascun dels edificis, així com el tipus de manteniment i activitats a realitzar en cada ocasió.
- Propostes d'optimització per a un millor aprofitament i rendiment econòmic de les instal·lacions i de la seva eficiència de funcionament. Inclou, entre uns altres, els següents estudis i inspeccions:
 - o Estudis de demanda d'energia reactiva i mesures correctores.
 - o Estudis per a estalvi energètic en enllumenat interior i exterior.
 - o Estudis lumínics generadors d'estalvi energètic en il·luminació.
 - o Inspeccions termogràfiques periòdiques.
 - o Anàlisi de sorolls en instal·lacions de ventilació.
 - o Anàlisi de la qualitat de l'aire en instal·lacions amb conducte.
- Propostes d'optimització per a la millora de la contractació amb empreses subministradores d'electricitat, gas o aigua.
- Estudis de viabilitat d'introducció d'energies renovables.
- Anàlisis i previsió de costos de reposició d'instal·lacions i quadres d'amortització.
- Sol·licitud de permisos i llicències.
- Preparació de pressupostos.
- Qualsevol altres tasques de gestió tècnica necessàries per a l'adequat manteniment dels centres, com per exemple documentació tècnico-legal relacionada amb manteniment normatiu.

8 DESCRIPCIO GENERAL DE LES INSTAL·LACIONS

Els grups de manteniment seran:

Electricitat en baixa tensió

- a) Escomeses en Mitja Tensió, Cel·les de Mitja Tensió (línia, proteccions, mesuradors)
- b) Quadres generals de distribució i secundaris.
- c) Derivacions.
- d) Quadres elèctrics interiors i exteriors.
- e) Preses de corrent i connexions d'aparells.
- f) Instal·lacions de veu i dades amb proveïdors homologats per l'IMI.
- g) Equips de compensació d'energia reactiva.
- h) Xarxa de terra.
- i) Equips d'enllumenat interiors i exteriors.
- j) Instal·lacions interiors i línies.
- k) Sistemes de prevenció de sobretensions i protecció amb parallamps.
- l) Mecanismes, proteccions, etc.
- m) Comptadors individuals i general.
- n) Equips eixugamans elèctrics.



- o) Allargs de preses de corrents i bases múltiples.
- p) Equips de generació d'energia (plaques solars).

Climatització (calefacció, aire condicionat i control)

- a) Equips generadors de fred o calor.
- b) Climatitzadors.
- c) Motobombes.
- d) Bombes de circulació.
- e) Acumuladors.
- f) Vasos d'expansió.
- g) Bescanviadors.
- h) Quadres de força.
- i) Quadres de control i regulació.
- j) Equips autònoms de climatització (Split, portàtils, de finestra,...).
- k) Elements de control i regulació.
- l) Equips terminals (radiadors de xapa o de ferro, fancoils,...).
- m) Xarxes de distribució, comportes, elements de difusió, vàlvules i accessoris.
- n) Ventilació i extracció de fums.
- o) Torres de refrigeració.
- p) Tancs d'aigua i equips auxiliars.
- q) Tractaments preventius i correctius de la legionel·la.
- r) Realització d'anàlisi o analítiques sobre la legionel·la.
- s) Neteja de reixetes de ventilació, tant d'impulsió com de tornada, en zones comunes o de pas, sense perjudici que procedeixi a la neteja quan es realitzin tasques de reparació o substitució de les mateixes en despatxos i dependències.
- t) Reixes de sortida.

Grups electrògens

- a) Grups electrògens.
- b) Equips auxiliars.

Instal·lacions de parallamps i descarregadors de sobretensió

Prevenició i control de la legionel·losi

Protecció contra incendi

- a) BIES.
- b) Ruixadors
- c) Grups de pressió.
- d) Xarxes de distribució i sistema de distribució.
- e) Aljubs.
- f) Columnes seques.
- g) Hidrants.
- h) Equips d'extinció d'incendis (extintors portàtils i extinció per agents gasosos).
- i) Comportes tallafocs.
- j) Equips d'enllumenat d'emergència

Instal·lacions audiovisuals



- a) Control AMC sala principal i polivalent.
- b) Dimers
- c) Megafonia ambiental i d'avisos.
- d) Electroacústica sales principals, polivalents, música de càmera i sales de conferència.
- e) Video-projecció: sala principals, polivalents, música de càmera i sales de conferència.
- f) Cablejat (àudio, vídeo, coaxial, triax, etc)
- g) Antenes de televisió terrestre i satèl·lit.
- h) Automatismes i motoritzacions de pantalla, làmpades i clústers.

Instal·lacions automàtiques

- a) Portes automàtiques.
- b) Tancaments domòtics
- c) Gestió tècnics centralitzada.

Obra Civil

A continuació es detallen els treballs inclosos dins del *manteniment correctiu* en cas d'intervenció per avaria d'instal·lacions, humitats/fuites procedents d'instal·lacions, filtracions procedents de cobertes, mitgeres o façanes i elements d'obra civil que puguin patir alguna anomalia respecte al seu estat original:

- a) Envans d'obra
- b) Envans de pladur
- c) Enguixat de sostres i paraments
- d) Pintat de sostres i paraments
- e) Elements de formigó armat menors: grades de camps de futbol, elements sense funció estructural
- f) Baranes metàl·liques: subjecció i pintura en cas de degradació o corrosió
- g) Falsos sostres continus o de plaques
- h) Calaixos d'obra de baixants
- i) Trencadissa de paviments de formigó, de terratzo, gres, porcellànica o ceràmic, vinílics, terra laminat, parquets, moquetes, tarimes, llosetes
- j) Col·locació de testimonis en casos on s'observin possibles afectacions estructurals en forma d'esquerdes o fissures
- k) Els paraments que quedin afectats, es pintaran a la mateixa tonalitat, si en el cas que el to no sigui el mateix en tots els paraments s'haurà de pintar la totalitat de la sala.

Pintura

- a) Es seguirà estrictament el pla d'activitats preventives dissenyat per l'adjudicatari i aprovat per l'Ajuntament de Cunit per determinar quins edificis i quines zones disposaran de les accions preventives.

Cobertes

- a) S'assumiran com a manteniment correctiu, aquells treballs consistents



en substitució o reparació de:

- b) Làmines impermeables en casos de goteres i filtracions puntuals (l'empresa no assumirà el cost de la substitució de la totalitat de la impermeabilització d'una coberta en cas de l'esgotament de vida útil d'aquest element)
- c) Recobriments de grava
- d) Aïllaments
- e) Teules
- f) Paviments
- g) Punts conflictius: buneres, xemeneies, canvis de pendent, claraboies, accessos per trapes, canals...
- h) Fixació d'elements com antenes, equips d'aire condicionat, plaques solars.
- i) Neteja de lluminàries en zones comunes o de pas, sense perjudici que procedeixi a la neteja quan es realitzin tasques de reparació o substitució de les mateixes en despatxos i dependències
- j) Neteja de patis i de terrasses (i les seves cobertes)

Fusteria, Serralleria i Murs acústics, com a manteniment correctiu.

- a) Portes automàtiques.
- b) Portes enrotllables de magatzem.
- c) Portes de fusta antipànic i molla.
- d) Portes d'alumini amb antipànic i molla.
- e) Finestres i portes automàtiques.
- f) Murs acústics.
- g) Reparació de mobiliari.
- h) Serralleria
- i) Serralleria en general
- j) Serralleria d'alumini

Vidrieria, com a manteniment correctiu

- a) Substitució de vidrieres
- b) Estaran inclosos els treballs de reparació i substitució dels sistemes de tancament dels elements anteriorment citats.

8.1 Exclusions

Els serveis no inclosos en el manteniment són:

- DDD (Control de Plagues)
- Neteja
- Anticoloms

9 MITJANS A OFERIR

El contractista haurà de dotar al seu personal de tota eina o maquinaria necessària, d'acord amb les diverses especialitats, o gremis professionals, així com els equips de mesura



precisos per a la verificació de tots els paràmetres i característiques que defineixin l'estat i funcionament de les instal·lacions, tenint que ajustar-se tot el material citat a la normativa vigent.

També haurà de proporcionar els mitjans auxiliars, tals com bastides, escales, màquines d'elevació, arnesos, cordes, senyalització i mitjans de seguretat etc., que resultin necessaris per a la realització de treballs.

Tota maquinària o estri que es precisi per a desenvolupar amb eficàcia les operacions de manteniment seran propietat del contractista i no representarà un sobrecost a l'Ajuntament de Cunit.

El contractista dotarà al seu personal de tots els mitjans seguretat (EPI's), obligats per la vigent llei 31/1995 de 8 de novembre sobre prevenció de riscos laborals, de la seva normativa complementària, i d'aquells altres que estimi oportú. Tots els uniformes aniran perfectament grafiats i identificats com a personal de manteniment.

Maquinària i Eines

Les màquines-eines i quants mitjans auxiliars es precisin per a la correcta execució dels treballs seran aportats i per compte del contractista. També haurà de disposar d'una oficina tècnica i de suport per les necessitats d'aquest servei.

La empresa adjudicatària, disposarà de l'estructura necessària i suficient del magatzem per subministrar els materials i maquinària o mitjans necessaris a peu d'obra pel que no s'admetrà i serà sancionada l'absència de personal dels talls, obres o reparacions amb motiu d'efectuar subministres.

Detall de Vehicles d'ús exclusiu pel contracte de manteniment.

El contractista haurà de tenir com a mínim per ús i disposició plena de personal de la contracta, durant la vigència del present Plec de prescripcions tècniques, els vehicles de transport que a continuació es detallaran. Aquests, hauran d'estar pintats i retolar pel contractista d'acord amb les instruccions del Responsable del Contracte.

1. Dos furgó pel transport de personal i repartiment de material, eines, maquinària...,etc
2. 1 Camió cistella per treballs fins a 16 m d'alçada, estarà disponible 24h a les dependències del contractista per tal de donar servei immediat a les possibles avaries a realitzar als enllumenats de les pistes esportives i per tots aquells treballs a realitzar en façana dels edificis de titularitat municipal.

Aquests mitjans de transport tenen la consideració de mínims amb una utilització total pel personal adscrit al contracte durant la jornada legal del mateix. En moments puntuals o amb dedicació parcial, pot ser necessari la utilització dels mitjans de transport complementaris, valorant-se en aquest aspecte les disponibilitats del contractista que en cap cas podrà adduir falta dels mateixos, quan el nombre de reparacions a realitzar, la urgència de les mateixes o el correcte aprofitament dels mitjans de personal així ho aconselli a criteri dels serveis tècnics municipals.

S'inclou la disponibilitat de dos telèfons mòbils inclús el cost de les trucades efectuades per la inspecció tècnica.



L'empresa contractista haurà de complir amb les següents condicions respecte dels diferents serveis a oferir. En cas de propostes en format d'Unió Temporal d'Empreses serà suficient amb que una de les empreses compleixi cada un dels requisits establerts:

- Instal·lacions elèctriques: estarà registrada i posseirà el corresponent certificat com a empresa instal·ladora autoritzada en baixa tensió categoria d'especialista. (IBTE).
- Instal·lacions de calefacció i climatització: estarà registrada i posseirà el corresponent certificat com a empresa instal·ladora i de manteniment.
 - o Especialitat en calefacció i Aigua Calenta Sanitària.
 - o Especialitat en climatització.
- Instal·lacions de fontaneria: que el servei es faci amb personal propi.
- Estarà registrada i posseirà el corresponent certificat com a empresa instal·ladora i mantenidora de sistemes de P.C.I en totes les especialitats.

Per altra tots els serveis que la empresa adjudicatària subcontracti a un tercer haurà de presentar una carta de compromís o conveni de col·laboració per justificar que la empresa que subcontractada complirà amb els requisits exigits per llei.

10 CONTROL DELS TREBALLS, INFORMES I ORGANIGRAMA GENERAL

10.1 Control dels treballs

Amb objecte de quantificar el compliment de les tasques de la gestió i de la provisió de serveis es planteja una estructura de treball i de control basada en nivells de qualitat de servei, la consecució del qual s'establirà mitjançant un sistema d'avaluació dels paràmetres més significatius i mesurables a través KPI's que deurà proposar l'adjudicatari i deuran ser aprovats per l'Ajuntament de Cunit.

Relació de Manteniment Correctiu i Preventiu:

Descripció: L'eficàcia d'un Departament de manteniment es mesura per la quantitat de tasques que pot fer de forma preventiva en relació amb aquells que fa respecte les correctores, quan s'ha produït un incident.

Objectiu estratègic: per controlar la política de manteniment preventiu com un sistema de millora general i reducció de costos per minimitzar el correctiu.

Mètrica: Nombre d'hores emprades en tasques correctores/nombre de tasques preventives

Fita: No superar el 0,2, és a dir que per cada hora de tasca correctora ha fet 10 hores de tasques preventives.

Feines de Manteniment Preventiu completades en data:

Descripció: La prevenció és el mètode de qualitat i manteniment eficaç. Tenir una bona



planificació del manteniment preventiu requereix un sistema de control de la seva execució. Aquest indicador és ideal per presentar-se com a variable a tenir en compte en qualsevol mòdul de càlcul de rendiment.

Objectiu estratègic: Comprovar que les tasques de prevenció són realitzades i completades en els temps estipulats i millorar el rendiment.

Mètrica: Nombre de tasques preventives acabat en termini/total de tasques preventives previstes x 100

Fita: més del 85%

Temps de Resposta del Departament de Manteniment:

Descripció: Mesura la velocitat de resposta de l'àrea de manteniment, els recursos que el departament de manteniment té i el tipus d'incident que requereix intervenció.

Objectiu estratègic: Desenvolupar i millorar processos d'atenció a les peticions per tal que siguin ràpides i eficients amb la finalitat de reduir-ne els temps.

Mètrica: Hores, el temps es mesurarà des del moment de que la sol·licitud de manteniment s'efectua fins al moment quan s'inicia l'actuació.

Fita: menys de 2 hores.

Per dur a terme el control del manteniment per part de l'Ajuntament de Cunit així com de les possibles incidències en les diferents instal·lacions s'estableixen les següents premisses:

- L'empresa contractada deixarà constància per escrit, mitjançant albarans signats pel responsable al càrrec de la instal·lació i la corresponent anotació en el llibre de manteniment de la instal·lació, de tots els treballs realitzats, així com dels materials emprats i aportarà còpia dels albarans als serveis tècnics de l'Ajuntament de Cunit.
- L'empresa contractada confeccionarà una fitxa en suport informàtic de dades dels manteniments a cadascuna de les instal·lacions que s'haurà de tenir actualitzada.
- S'entregaran els diferents informes de control de fuites de gas refrigerant, d'eficiència energètica dels diferents equips de climatització que ho requereixin i s'etiquetaran els diferents equips conforme a la normativa.
- Termografia anual de tots els quadres elèctrics de l'edifici.
- Es realitzaran totes les visites d'inspecció d'instal·lacions i control de treballs, per part Ajuntament de Cunit, que es considerin convenients per al correcte funcionament del servei.
- Informe de KPIs

L'adjudicatari tindrà la responsabilitat de tutelar i operar el sistema d'informació des de la posada en funcionament del servei i serà l'encarregat d'introduir i gestionar les dades relatives a cada un dels serveis i la recollida d'incidències que es puguin produir. Haurà de mantenir permanentment actualitzada tota la informació, les dades i continguts del Sistema d'Informació per avaluar amb la periodicitat establerta, la prestació del servei d'acord amb l'indicat sobre la qualitat del servei i penalitzacions.

Tots els informes associats amb l'execució del servei s'hauran de poder obtenir directament per l'Ajuntament de Cunit del Sistema d'Informació. Els costos de desenvolupament i



d'implementació de nous informes, que l'Ajuntament de Cunit, estimi necessaris per a verificar el compliment del servei i el nivell de prestació d'aquest, seran per compte de l'adjudicatari.

Amb caràcter general es consideren necessaris informes periòdics (diaris, mensuals, trimestrals, anuals), que presentin la informació ordenada, agrupant i diferenciant clarament aquella informació relativa als elements crítics i que permeti diferenciar les actuacions realitzades de les pendents.

Especialment es consideren de gran importància aquells informes històrics que permetin verificar la traçabilitat de les actuacions del servei a llarg termini, tant de les operacions preventives com correctives.

10.2 Organigrama genèric de l'estructura bàsica de funcionament

L'adjudicatari en base als serveis a prestar proposarà l'estructura organitzativa més adequada i els mitjans humans i materials necessaris per complir amb les especificacions del nivell de servei exigít.

L'adjudicatari adjuntarà un organigrama del personal i dels recursos destinats al manteniment. Els serveis estaran gestionats per personal de l'Ajuntament de Cunit que supervisarà, organitzarà, controlarà i optimitzarà els serveis que el proveïdor executarà.

El contractista disposarà d'un equip de personal suficient per satisfer adequadament les condicions del PLEC, i abonarà les seves retribucions, incentius, pagues extraordinàries, assegurança socials, etc, els quals satisfaran en tot cas, el disposat en la vigència i els convenis que els afectin en cada moment.

Personal pel servei en el manteniment dels edificis municipals.

El contractista disposarà en tot moment, de com a mínim, el següent personal, destinat en un centre de treball fins a 60 km del terme municipal:

- 1 Tècnic: titulat en enginyeria a nivell mínim de Diplomat Universitari, amb acreditada experiència, mínima de cinc anys en la conservació de les instal·lacions objecte d'aquest PLEC, el qual, serà responsable de les decisions tècniques que hauran de ser preses en la prestació del servei, dirigint feines de manteniment, i la execució dels treballs, sense que això afecti a les responsabilitats contractuals de la contracta.
- 1 Cap d'equip, serà el responsable de coordinar els equips de treball, de les diferents especialitats.
- 1 Oficial 1^a Frigorista: seran els responsables d'executar les gammes de manteniment preventiu i normatiu, tanmateix assumiran l'atenció del manteniment correctiu que es pugui originar.
- 1 Oficial 1^a Electricista: seran els responsables d'executar les gammes de manteniment preventiu i normatiu, tanmateix assumiran l'atenció del manteniment correctiu que es pugui originar.
- 1 Oficial 1^a Fontaner:, serà el responsable d'executar les gammes de manteniment preventiu i normatiu, tanmateix assumirà l'atenció del manteniment correctiu que es



pugui originar.

- 1 Oficial 1ª Serralleria: Amb la experiència suficient per resoldre amb solvència les incidències objecte d'aquest contracte.

Per tal de poder donar suport als serveis tècnics s'haurà d'organitzar una oficina tècnica que durà a terme la gestió energètica i redacció de projectes concrets relacionats amb el punt 8 del present Plec, que en moments puntuals se li pugui demanar a l'adjudicatari, i haurà de compondre's:

- Comptar amb un Enginyer Tècnic Industrial titulat en plantilla, per desenvolupar els treballs objecte del plec.
- Comptar amb una persona capaç de desenvolupar-se en l'entorn GIS de l'aplicació i realització de pressupostos.
- Comptar amb una persona que acrediti el coneixement de programes de delineació informàtic, sent imprescindible l'Autocad d'Autodesk.
- Comptar amb una persona que amb el termini de 15 dies pugui utilitzar el programa de Gestió de Manteniment GMAO proposat per la empresa de manteniment i com usuari l'Ajuntament de Cunit.
- Comptar amb una persona que conegui el programa de gestió de subministraments energètics .

Necessàriament aquest personal operatiu pertanyerà a la plantilla del contractista. Per altre costat, el contractista decidirà quantes persones de cada ofici, estaran presents en els diferents treballs de manteniment inclosos en el contracte, segons la extensió o complexitat dels mateixos.

Es necessari com a mínim un d'ells conegui el Municipi, per un millor desenvolupament de les tasques.

11 RESPONSABLE TÈCNIC AJUNTAMENT DE CUNIT

L'Ajuntament de Cunit designarà un responsable tècnic del contracte, a qui correspondrà supervisar la seva execució i adoptar les decisions i dictar les instruccions necessàries amb la finalitat d'assegurar la correcta realització de les prestacions pactades.

El responsable del contracte per part de l'Ajuntament de Cunit, serà el Cap de Manteniment, i estarà personalitzada en el tècnic que es designarà a l'efecte i sobre el que recauran les atribucions i responsabilitats que, tant en l'ordre a la programació, coordinació i organització dels treballs, com el seu desenvolupament, inspecció, control, recepció i certificació previst en el plec pel responsable de l'Ajuntament de Cunit.

L'empresa de serveis estarà obligada en tot moment a prestar la seva col·laboració al responsable de l'Ajuntament de Cunit pel desenvolupament de les funcions que té encomanades.

12 SERVEI 24 HORES.



Per a les trucades d'averies de caràcter d'urgència es tenen que establir un servei permanent de 24 hores, els 365 dies de l'any, en les següents condicions:

Temps de resposta: s'entén com a tal, el que transcorre des de que se li comunica l'avís al contractista, fins que es presenta en els diferents centres.

1. Aquest temps serà com a màxim d'una hora.
2. Resolució d'averies: aquest servei serà atès per tècnics de manteniment polivalents, i té com a objectiu principal, l'establiment de les condicions mínimes de seguretat i funcionament de la instal·lació avariada.
3. Estarà inclosa en el preu de contracte, així com la ma d'obra i desplaçaments, sempre que els treballs realitzats s'incloguin en marc d'aquest Plec.

13 SISTEMA INFORMÀTIC PER A LA GESTIÓ DEL MANTENIMENT

L'empresa ha de proporcionar un software específic per a la gestió informatitzada del manteniment que permeti planificar i gestionar el manteniment preventiu, normatiu i especialment corrector del conjunt d'edificis objecte del contracte. Aquest programa ha de ser la font d'organització suficient per mantenir les instal·lacions adequadament i assegurar:

- Planificació jornades diàries de correctiu.
- Gestió de costos / temps
- Treballar amb lectures / consums
- Planificació del manteniment preventiu
- Generació i tractament d'ordres de treball del manteniment preventiu
- Creació de sol·licituds i generació i tractament d'ordres de treball del manteniment correctiu
- Generació d'informes de les operacions realitzades en cada edifici
- Llibre de manteniment específic per a cada edifici
- Descàrrega d'informes i pressupostos prèviament generats
- Comunicació entre el Servei Gestor (Ajuntament de Cunit) i els peticionaris de les incidències (Responsable de l'edifici).

Contindrà un llistat actualitzat dels edificis objecte del contracte per tal de poder generar les sol·licituds d'averies necessàries.

Aquest software ha de possibilitar el coneixement en temps real de la situació en què es troben les intervencions als diferents immobles mitjançant la creació d'informes amb la utilització de diferents filtres (edifici, dates, sol·licitant,...) per tal de facilitar la localització de les sol·licituds realitzades i en quin estat es troben. Aquests estats seran bàsicament els següents:

- Sol·licitada
- Acceptada
- En curs
- Pendent (especificar el motiu)
- Finalitzada



L'aplicació permetrà la descàrrega d'informes realitzats per l'empresa adjudicatària així com la descàrrega de pressupostos realitzats, prèviament indexats per tal d'una ràpida localització d'aquests. Aquest índex constarà, com a mínim, dels següents camps per a cada pressupost:

- Número
- Treball
- Edifici
- Import sense IVA
- Import amb IVA
- Sol·licitant
- Data de realització del pressupost
- Estat (Pendent d'adjudicació, adjudicat per ____, anul·lat, assumit per manteniment)

L'aplicació ha de permetre definir diferents perfils d'usuari, de manera que cada usuari tindrà dret a accedir a les parts de l'aplicació que se li assignin. Tots els usuaris seran reconeguts per un nom d'usuari i una clau d'accés i les seves accions sobre el sistema quedaran registrades. Aquesta configuració establirà una gradació de drets d'accés a fi de personalitzar l'accés necessari per als diferents agents que intervindran en el manteniment (la propietat, gestors de la propietat, el personal de manteniment, conserges, etc).

Ha de contenir les operacions periòdiques a realitzar en els diferents components arquitectònics i les instal·lacions dels immobles. Aquesta base ha de recollir, per a cada operació de manteniment, informació relativa a la periodicitat, l'obligatorietat d'execució i la normativa que la regula, tant de compliment obligatori com la normativa que, tot i no ser obligatòria, sigui recomanable.

Així mateix, haurà un apartat on es controlarà l'import adjudicat anualment, justificant els pressupostos adjudicats, i del que resta per gastar.

Els avisos amb prioritat baixa, normal i alta es faran via Internet. En casos que es tracti d'una avaria urgent l'avís es farà via telefònica.

El programa haurà d'informar de l'estat de la petició al responsable/usuari que ha sol·licitat la reparació.

14 LLISTAT DE PLÀNOLS I DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA

Durant la visita programada de les instal·lacions, es facilitarà a documentació gràfica que es sol·liciti amb antelació.

15 PREVENCIÓ DE RISCOS LABORALS

Es complirà estrictament la Llei 31/1995, de 8 de Novembre de 1995, així com els reglaments que la desenvolupen, i les seves modificacions posteriors sobre Prevenció de Riscos Laborals i en relació a la Seguretat e Higiene en el Treball, protecció, formació, etc.

De la mateixa forma, es complirà tota aquella legislació sobre Prevenció de Riscos Laborals existent a l'actualitat, o que es promulgui al llarg de la vida del contracte.

L'adjudicatari haurà de firmar el document de reconeixement d'obligacions en matèria de prevenció, de l'Ajuntament de Cunit.



L'empresa disposarà de una de les modalitats preventives establertes en la Llei de Prevenció de Riscos Laborals, en el Real Decret 39/1997 i modificacions posteriors, pel que s'aprova el Reglament dels Serveis de Prevenció. Per això, es justificarà per escrit la oferta, dita modalitat preventiva, amb les característiques que es requereixin en el reglament anterior. Les empreses que no hagin concertat el servei de prevenció, amb una entitat especialitzada, hauran de sotmetre el seu sistema de prevenció al control d'una auditoria o avaluació externa, presentant la seva oferta, el document conforme de l'auditoria.

Tot allò concertat en un servei de prevenció aliè, serà necessari justificar-lo aportant una còpia del contracte.

Un cop adjudicat el contracte, el contractista sol·licitarà a Ajuntament de Cunit tota la informació disponible sobre les instal·lacions a mantenir, que completarà l'adjudicatari amb la seva inspecció in situ., analitzant els riscos existents, redactant una documentació que contempli dits riscos. Aquesta documentació servirà de base per a la elaboració, per part de l'adjudicatari d'un Pla de Seguretat específic, que estableixi les mesures preventives a adoptar, i que haurà d'entregar en un termini màxim d'un mes, des de la data de notificació de l'adjudicació definitiva.

L'adjudicatari aportarà una o varies persones encarregades de la coordinació de les activitats preventives, segons RD 171/2004, que tindrà una informació mínima de Tècnic de Prevenció de Nivell Intermedi, i que exercirà funcions descrites en l'article 14 de dit Reial Decret.

16 GESTIO DE RESIDUS

La gestió de residus generats en els transcurso de totes i cadascuna de les activitats que comporten el contracte serà efectuada de la següent forma:

L'empresa adjudicatària gestionarà mitjançant un gestor de residus de la construcció homologat i vigent de la Generalitat de Catalunya. Les obres que generin quantitats elevades d'aquests residus seran gestionades per l'empresa a través del gestor abocador, utilitzant els mitjans de transport propi, contenidors d'autocàrrega, sacs, etc.. Es cost d'aquesta gestió és repercutit a cadascun dels preus unitaris que ho necessitin.

Per la gestió dels residus que podrà generar el contracte, fustes, restes metàl·liques, pintures, envasos de pintures i fins i tot restes de runes de construcció en petites quantitats de tasques puntuals seran dipositades a la Deixalleria Municipal. Amb la selecció que sol·liciti el responsable de la instal·lació i amb les limitacions que la instal·lació disposa.

El fet de prestar la Deixalleria Municipal, no pot donar peu a fer un ús indegut per part de l'empresa adjudicatària. Es a dir, no pot dipositar residus d'altres obres alienes al contracte, fer un ús desmesurat, i aquest s'haurà de regir com a primer supòsit de gestió, ni dipositar residus especials que no tenen cabuda per tipologia a la Deixalleria.

Residus especials, encara que ara per ara ni es preveuen la generació de residus especials, en el supòsit que se'n generés, seria responsabilitat de l'empresa adjudicatària la correcta gestió del tractament i indubtablement el cost.

17 OBLIGACIONS I RESPONSABILITATS DELS CONTRACTISTES

17.1 Prescripcions tècniques generals



Seràn d'obligació, a banda de les de caràcter general previstes a les lleis i reglaments aplicables, les que específicament es descriuen a continuació:

1. Prestar i gestionar tots els serveis que es contracten a la present licitació, així com ajustar-se a les modificacions que s'estableixin en un futur, sempre que aquestes es pactin per escrit entre les dues parts. La prestació serà ininterrompuda en la forma prevista en aquest document i el conjunt de documentació proporcionada i tenint en compte l'oferta presentada pel proveïdor.
2. Realitzar els serveis sota la seva única i exclusiva responsabilitat, responnent davant de l'Ajuntament de Cunit de la correcta execució d'aquests.
3. Comptar amb un equip de treball amb experiència suficient i demostrable en els diferents serveis a desenvolupar. Per això haurà de seleccionar prèviament el personal més adequat, amb la qualificació necessària per a la prestació de les feines associades, tenint en compte les característiques d'aquestes i el perfil necessari.
4. Establir en tot moment el dimensionat i coordinació dels recursos humans i tècnics, de forma que es pugui garantir l'atenció qualitativa i quantitativa dels serveis.
5. Designar el Gestor del contracte o el Facility Manager (FM) que serà el responsable i interlocutor per part del proveïdor amb l'Ajuntament de Cunit.
6. El personal serà estable i sense canvi, tret de substitucions obligades per malaltia, accident, permís o vacances, o força major, havent de comunicar les absències o substitucions amb antelació.
7. El personal serà format en aquelles matèries que siguin necessàries per l'activitat pròpia a desenvolupar o bé com les que pugui sol·licitar Ajuntament de Cunit en temes com la seguretat i salut o procediments interns.
8. Garantirà, que tant les baixes com les vacances del personal, no produeixin una interrupció en la prestació de serveis, de forma que no es vegin afectades les diferents tasques, freqüències o qualitat.
9. Presentar els seus treballadors uniformats i degudament identificats.
10. Complir en el desenvolupament dels serveis amb les normes de Prevenció de Riscos i Seguretat i Salut Laboral que es trobin vigents.
11. Fer entrega a l'Ajuntament de Cunit dels documents corresponents en matèria de coordinació d'activitats empresarials per a la PRL, així com de la documentació acreditativa del compliment de les obligacions en aquesta matèria.
12. El proveïdor haurà de complir amb els requeriments que l'Ajuntament de Cunit pugui formular per a l'acreditació del compliment de les obligacions de naturalesa salarial amb el personal contractat i de prestació de serveis, i els certificats que acreditin que s'està al corrent de pagament amb la Seguretat Social i Mutua Laboral d'Accidents de Treball.
13. Prestar i Gestionar els serveis d'acord als paràmetres de qualitat exigits en aquest document. En cas contrari Ajuntament de Cunit podrà executar el Servei per si mateix sol·licitar-los a un tercer, on les despeses generades li seran repercutides a



l'adjudicatari.

14. Aportar els recursos materials i tècnics necessaris per a la correcta prestació dels Serveis, assumint les responsabilitats que es poguessin derivar en cas d'insuficiència o imperfecció d'aquests. Serà a compte de l'adjudicatari la dotació del material d'oficina necessari, ordinadors, fotocopiadores o impressores.
15. Subministrar els materials i recanvis d'ús habitual en les tasques a desenvolupar, com poden ser olis lubricants no específics, brides, cargols, draps, paper, sabor de mans i vetllarà per a la seva reposició en cas necessari.
16. Implantar i mantenir l'eina Informàtica acordada amb l'Ajuntament de Cunit com a eina de Gestió del Contracte del Manteniment.
17. Respondrà davant dels danys a tercers tant personals com materials que puguin causar el funcionament dels Serveis per causes imputables a l'adjudicatari o al personal al seu càrrec.

18 REGIM ECONÒMIC

18.1 Pressupost de licitació

El pressupost global de la licitació és l'assenyalat al Plec de condicions administratives.

La Propietat no resta obligada a exhaurir el pressupost econòmic establert dels materials vinculats amb el manteniment correctiu, ja que les certificacions presentades a la fi del període contractual podrien importar una quantitat inferior a la inicialment prevista.

En la relació valorada individual de les tasques no incloses en el present contracte es farà constar materials.

En tot cas es considerarà sempre com a costos no repercutibles els següents:

Els del cap o responsable tècnic dels serveis contractats, encarregat, vehicles i temps dedicat al trasllat d'eines, material i maquinària ordinària, despeses d'assaigs i altres controls de qualitat; els d'administració i suport informàtic; redacció de projectes; assessorament tècnic i honoraris que poguessin correspondre; la part proporcional de les despeses del moviment de mobles i neteges auxiliars necessàries per a deixar les dependències en la situació anterior als treballs que es realitzin i qualsevol altra despesa que sigui inclosa a la normativa vigent.

En la globalitat de la proposta presentada pels licitadors s'entenen inclosos tots i cadascun dels següents conceptes:

- Mà d'obra de qualsevol classe i concepte (preventiu, conductiu, normatiu).
- Analítiques d'aigües fecals i de climatització, desinfecció d'aljub i dipòsit.
- Material fungible i consumible. Aportacions de vestuari necessari o especificat en els plans i models d'execució dels treballs.
- Aportacions d'eines i equips necessaris per la prestació del servei.



- Transport de personal.

Tota despesa necessària per a la realització dels treballs assignats i per l'acompliment de totes les obligacions que imposi la legislació vigent, així com totes aquelles que se'n derivin del present contracte.

18.2 Materials inclosos en la quota fixa de manteniment.

Els materials que tinguin una relació amb el manteniment preventiu i conductiu i seran assumits per l'Adjudicatari, es classificaran segons la següent relació:

- Materials fungibles.
- Materials consumibles.
- Materials de reposició.

Els materials fungibles són aquells que tenen una durada de vida curta, sigui aquesta normal o aleatòria.

Aquests tipus de materials seran assumits per l'Adjudicatari.

Entre els materials fungibles es consideren de forma no excloent els següents:

- Junes d'estanqueïtat.
- Filtres i filtrina d'equips d'aire condicionat.
- Petites quantitats d'aïllament tèrmic.
- Gas refrigerant.
- Perns, claus, femelles, etc.
- Cinta aïllant, terminals. Productes de neteja i draps de neteja d'equips i peces.
- Fusibles de baix amperatge i llums pilots.
- Altres materials fungibles.

Els materials consumibles són aquells que s'utilitzen en els processos de funcionament o manteniment de les instal·lacions i es consumeixen de forma continuada.

Entre els materials consumibles es consideren de forma no excloent els següents:

- Olis i greixos per tasques de manteniment.
- Productes desinfectants de legionel·la, etc.
- Productes anticorrosió i desincrustants (inclou desatascadors).
- Oxigen, acetilè i altres materials per soldadura.
- Estopa, tefló i altres aïllants.
- Altres materials consumibles.

Es consideraran materials de reposició tots aquells que no estiguin inclosos en les relacions anteriors i que tinguin relació amb el manteniment correctiu, tècnic legal o d'eficiència energètica.

Cal esmentar, que el percentatge de descompte sobre el PVP es tindrà en compte com a



criteri de valoració avaluable objectivament, tal com es preveu als criteris de selecció de les proposicions presentades del Plec Administratiu.

L'Adjudicatari estarà obligat a mantenir en magatzem un estoc suficient dels materials més habituals que es precisin per a poder atendre qualsevol avaria o incident a la major brevetat i no s'endarrereixin els treballs per manca dels mateixos.

Tots aquests materials podran ésser comprovats en qualsevol moment per la Propietat. Els materials o recanvis no especificats en la llista inicial i que l'Adjudicatari hagués de subministrar, es valoraran al preu net d'adquisició per aquest comprovats per la factura corresponent del fabricant o subministrador.

Els materials, equips o serveis subcontractats que resultin malmesos en un període inferior a un (1) any seran substituïts o reparats amb efecte de la garantia.

18.3 Certificació i facturació

L'Adjudicatari haurà d'entregar mensualment la certificació dels treballs executats segons les agrupacions següents:

La quota de manteniment preventiu i normatiu acompanyada de les gammes de manteniment del mes a certificar, les corresponents còpies dels impresos TC1 i TC2 del personal assignat (degudament signades per l'entitat bancària cobradora)

La part variable de manteniment correctiu, no inclòs en el contracte, la qual constarà d'una relació en la qual es detallaran totes les accions realitzades, amb el temps de treball i materials emprats per cadascuna d'elles.

En el cas que es facturin materials i/o serveis subcontractats no inclosos en el servei o dels quals no es disposi de preu unitari fixat, caldrà acompanyar factures originals que justifiquin el preu net d'adquisició. Les certificacions inclouran una valoració annexada mensual i d'aplicació trimestral de les penalitzacions que procedeixin d'acord amb l'establert a l'apartat 10.2 del present Plec Tècnic.

A Cunit, a la data de signatura electrònica

L'Enginyera Tècnica Municipal
Anna Avinyó Algarte

Annex 1. Llistat Edificis



Exp. Manteniment	Nom Equipament	ADREÇA
M-MT-001	AJUNTAMENT CUNIT	Carrer Major, 12
M-MT-002	SERVEIS SOCIALS	Carrer Major, 6,
M-MT-003	POLICIA LOCAL - SERVEIS TÈCNICS	Carrer Conca de Barbera, 10
M-MT-004	CASAL JOVE	Carrer dels Horts,5
M-MT-005	CASAL GENT GRAN	Carrer dels Horts, 7
M-MT-006	C.C. CAL CEGO	Carrer Tulipa, 28
M-MT-007	BIBLIOTECA I ESCOLA D'ADULTS	Carrer de la Creueta, 17
M-MT-008	ESCOLA SOL CUNIT	Carrer La Selva, 36-38
M-MT-009	ESCOLA P.FABRA	Avinguda de Barcelona, 70
M-MT-010	LL.EL TRENET	Carrer les Sorres, 34
M-MT-011	PABELLO ESPORTIU ELS JONCS	Carrer les Sorres, 17
M-MT-012	VESTIDORS CAMP DE FUTBOL	Ctra. Cunit a Clariana, s/n



Annex 2. Punts dificultat dels edificis

		Per cada <u>kw</u> contractat 1 punt / kw	Per cada caldera 10 punts/ud	Per cada termo elèctric 2 punts/ud	Per cada split 2 punts/ud	Per cada parallamps 5 punts/ud	Per cada 100 m² de coberta 1 punt	Per cada 200 m² de superfície útil interior 1 punt	Per cada eixugamans 5 punts		Per cada grup electrogen instal·lat 10 punts	Per cada planta refrigeradora 5 punts	Si hi ha ACS (control legiōnel·losi) 1 punt	Per cada 1 WC 2 punts	Per cada 1 aixetes 1 punt	Per cada 1 dutxa 2 punt	Per cada presa de corrent / interruptor 1 punt	Per cada il·luminària d'emergència 3 punts	Per cada quadre i subquadre elèctric 2 punts	Per cada escomesa aigua 1	Per Càmera de videovigilància 2 punts
1	AJUNTAMENT CUNIT	6	0	2	60	0	4	3	20		0	0	1	24	36	0	118	33	2	1	0
2	SERVEIS SOCIALS	10	0	2	0	0	0	1	5		0	15	1	2	36	0	20	9	2	1	8
3	POLICIA LOCAL - SERVEIS TÈCNICS	94	0	6	90	0	2	6	5		10	0	1	15	36	0	86	90	2	1	10
4	CASAL JOVE	39	0	2	2	0	2	3	0		0	0	1	26	36	0	60	94	2	1	0
5	CASAL GENT GRAN	50	0	2	22	0	1	3	0		0	5	1	22	36	0	45	87	2	1	0
6	C.C. CAL CEGO	31	0	2	30	0	1	2	0		0	5	1	18	36	0	11	66	2	1	0
7	BIBLIOTECA I ESC.ADULTS	218	0	0	0	5	16	11	10		10	10	1	46	36	0	130	183	2	1	0
8	ESCOLA SOL CUNIT	125	20	0	0	5	22	15	0		0	0	1	40	36	0	96	221	2	1	0
9	ESCOLA P.FABRA	118	20	0	0	5	15	15	0		0	0	1	72	36	4	70	216	2	1	0
10	LL.EL TRENET	83	0	7,5	0	0	5	4	10		0	5	1	22	36	2	32	36	2	1	0
11	VESTIDOR CAMP DE F.	200	20	0	10	0	8	8	0		0	0	1	6	36	40	20	21	2	1	0
12	PAVELLO ELS JOCS	105	10	0	0	5	15	14	0		0	0	1	28	36	60	162	201	2	1	0

Codi Validació: 5CKEONDKHY52K45DDJHK25HMYE
 Verificació: <https://cunit.eadmi.rgdo.cat/>
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico



SUMATORI DE PUNTS 6607

		Per cada Armari informàtic 5 punts	Per cada porta de fusta 1 punts	Per cada porta metàl·lica 2 punts	Per cada finestra + vidre 3 punts	Per cada porter automàtic 5 punts	Per cada centraleta de detecció d'incendis 2,5 punts/ud	Per cada detector de fum 1 punt/ud	Per cada extintor 2,5 punts/ud	Per cada BIE 1 punts/ud	Per cada detector de presència 1 punt/ud	SUMA TOTAL PUNTS DE DIFICULTAT
1	AJUNTAMENT CUNIT	10	53	0	72	0	2,5	15	18	0	37 de 38	456
2	SERVEIS SOCIALS	5	8	0	3	0	0	0	6	0	Pàgina 2 de 2	101
3	POLICIA LOCAL -	8	17	0	46	15	2,5	0	20	1	Gestiona Pàgina 0 de 0	214
4	SERVEIS TÈCNICS											353
	CASAL JOVE	5	36	0	48	0	0	0	20	4	1	328
5	CASAL GENT GRAN	5	14	10	33	5	0	0	25	0	8	360
6	C.C. CAL CEGO	5	17	2	27	5	2,5	11	33	0	3	298
7	BIBLIOTECA I ESC.ADLTS	10	13	0	69	5	3	37	35	4	0	526
8	ESCOLA SOL CUNIT	5	92	10	138	5	2,5	10	38	7	9	879
9	ESCOLA P.FABRA	5	59	36	136	5	2,5	10	38	7	9	872
10	LL.EL TRENET	5	15	16	36	5	2,5	0	15	0	0	334
11	VEST. CAMP DE F.	5	21	4	54	0	0	0	10	0	6	451
12	PAVELLO ELS JOCS	0	56	12	141	5	2,5	23	55	6	9	1125

SUMATORI DE PUNTS 6607

Codi Validació: 5CKEQNDKH52K45DDHK25HMYE
Verificació: <https://cunit.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament per: Ajuntament de Cunit



Per saber el nombre d'unitats de cadascuna de les instal·lacions, solament s'ha d'aplicar la següent fórmula:

$$\text{Nombre unitats} = \frac{\text{Punt totals de cada instal·lació}}{\text{Punts de dificultat}}$$

Per exemple si es vol saber el nombre de WC que hi ha instal·lats en el edifici municipal farem la següent operació:

Cunit, a la data de la signatura electrònica

L'Enginyera Tècnica Municipal

