



**PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS QUE HAN DE REGIR EL
CONTRACTE DE SERVEIS DE MANTENIMENT DE LES
INSTAL·LACIONS, TÈRMIQUES I DE GAS DELS EDIFICIS MUNICIPALS
D'ABRERA**

ÍNDEX

1.	Objecte del contracte.....	2
1.1.	Divisió del contracte en lots.....	2
1.2.	Horari de prestació dels serveis.....	2
1.3.	Responsable tècnic del contracte.....	3
2.	Normatives tècniques.....	3
3.	Omissions.....	4
4.	Instal·lacions a mantenir.....	4
5.	Condicions generals. Programa de Manteniment.....	5
6.	Criteris mediambientals.....	5
7.	Treballs objecte del contracte.....	6
8.	Servei de manteniment preventiu - normatiu A.....	6
9.	Servei de manteniment correctiu B.....	7
10.	Gestió del manteniment.....	8
10.1.	Pla de Manteniment.....	8
10.2.	Operativa del manteniment normatiu-preventiu A.....	10
10.3.	Manteniment correctiu urgent B.....	10
10.4.	Manteniment correctiu B.....	11
10.5.	Serveis de suport al manteniment dels edificis.....	11
10.6.	Informes tècnics.....	12
10.7.	Comprovació de les instal·lacions.....	13
10.8.	Suport a l'empresa de control de la legionel·losis.....	13
11.	Mitjans personals i tècnics.....	13
12.	Recursos materials.....	13
13.	Responsable del servei.....	14
14.	Equip de manteniment.....	15
15.	Seguretat i salut laboral.....	16
16.	Inventari de les instal·lacions.....	16
17.	Inspecció inicial de les instal·lacions.....	16
18.	Despeses incloses i excloses en el manteniment. Facturació.....	17
19.	Responsabilitat, incompliments i garanties.....	18
	Annex 1. Inventari de les instal·lacions tèrmiques a mantenir.....	20
	Annex 2. Llistat de preus de materials.....	20
	Annex 3. Taula d'estimació de costos.....	20





1. Objecte del contracte.

L'Ajuntament d'Abrera és el titular de diverses instal·lacions tèrmiques, alimentades per energia elèctrica i gas natural, situades en els edificis municipals i altres centres on es presten serveis municipals i, com a tal, ha de mantenir-les en bon estat de funcionament i fer-les servir d'acord amb les seves característiques tècniques.

Per tant, cal contractar amb tercers el seu manteniment, d'acord amb les condicions tècniques i les garanties que estableix la normativa sectorial de seguretat industrial i les seves instruccions tècniques complementàries amb la finalitat de:

- Preservar la seguretat de les persones, el medi ambient i els béns municipals.
- Assegurar el funcionament normal de les instal·lacions i prevenir pertorbacions en d'altres instal·lacions i serveis.
- Contribuir a la fiabilitat tècnica i a l'eficiència econòmica de les instal·lacions.
- Racionalitzar els consums i la despesa energètica de les instal·lacions.

A tal efecte, l'abast de la contractació ha de comprendre el manteniment preventiu, el manteniment legal-normatiu i el manteniment correctiu en la mesura del possible dels pressupostos municipals, d'acord amb el detall de les prestacions objecte del contracte que es concreten en el plec de prescripcions tècniques i en la resta de documentació tècnica que consta a l'expedient.

És objecte del present Plec l'establiment de les condicions a les que s'han de subjectar les tasques de manteniment i conservació de les instal·lacions energètiques dels edificis municipals del terme municipal d'Abrera.

L'objectiu del contracte és la seguretat de les instal·lacions i la seva eficiència energètica. A fi de determinar l'inventari d'instal·lacions a mantenir es parteix de l'inventari vigent.

El present plec descriu les prescripcions tècniques per a la contractació dels serveis necessaris per al manteniment preventiu-normatiu i per al manteniment correctiu urgent de les instal·lacions dels diferents edificis i centres municipals de l'Ajuntament d'Abrera, que es descriuen al document Excel **annex 1** (Inventari) d'aquest plec.

A l'**annex 2** consten els preus unitaris màxims, IVA exclòs, per als materials necessaris per al manteniment correctiu.

A l'**annex 3** hi ha el detall de costos per a l'apartat A (manteniment normatiu i preventiu) i per a l'apartat B (manteniment correctiu o correctiu urgent).

1.1. Divisió del contracte en lots.

No s'efectua la divisió del contracte en lots.

Lot únic: Instal·lacions de climatització i calefacció (regulades pel Reglament d'instal·lacions tèrmiques en els edificis, en endavant RITE) i les instal·lacions de gas, en els casos en què donin servei a les instal·lacions RITE.





1.2. Horari de prestació dels serveis.

Caldrà tenir en compte la diversitat d'usos i horaris d'atenció al públic dels diferents edificis i centres municipals, així com la necessitat de prestar els serveis durant tot l'any.

Qualsevol tasca de manteniment s'haurà de realitzar de tal manera que, els serveis municipals i activitats que es desenvolupen a cada edifici o centre municipal, es puguin continuar desenvolupant de la forma més confortable possible per part dels seus usuaris.

A més del responsable del contracte, existirà personal de referència, en cada immoble o grup d'immobles, que seran els interlocutors amb els operaris encarregats de dur a terme els treballs de manteniment.

El personal d'execució del contracte, que actuï en nom del contractista, haurà de confirmar via correu electrònic amb els referents de cada edifici l'horari de les accions de manteniment, dintre de l'horari habitual de treball d'aquests i prenent de referència la franja horària de dilluns a divendres laborables des de les 8:00 h fins a 15:00 h i determinades tardes a la setmana de 16:30 h a 19:00 h, a la majoria de les dependències municipals.

1.3. Responsable tècnic del contracte.

L'adjudicatari designarà un responsable tècnic, amb nivell de graduat en enginyeria tècnica, que serà l'interlocutor amb el responsable del contracte.

2. Normatives tècniques.

L'empresa adjudicatària assumirà, en tot allò que li correspon, els treballs que es detallen com a funció d'empresa mantenedora segons la normativa vigent, davant de la Direcció General d'Indústria del Departament d'Empresa i Treball de la Generalitat de Catalunya, i de les Entitats d'Inspecció i Control que corresponguin.

La normativa en matèria de seguretat industrial assenyala que els establiments, les instal·lacions i els productes han d'ésser projectats, fabricats, instal·lats, utilitzats i mantinguts de manera que no comprometin la seguretat de les persones, els béns o el medi ambient més enllà del risc industrial acceptable.

Per tant, les instal·lacions dels edificis han de ser utilitzades d'acord amb la finalitat i l'ús que els són propis, i han d'haver estat projectades, instal·lades, utilitzades, mantingudes i inspeccionades d'acord amb la normativa vigent.

Els titulars de les instal·lacions són els responsables del seu correcte ús, funcionament i manteniment, que es realitzin les inspeccions i controls que corresponguin, i del compliment de la normativa que és d'aplicació en matèria de seguretat industrial.





En concret, el manteniment, la inspecció i el control de les instal·lacions tèrmiques i les de instal·lacions de gas, han de complir els requeriments de les seves respectives reglamentacions i normativa que regula les instal·lacions en els edificis a Catalunya.

El manteniment i les reparacions de les instal·lacions industrials han de ser realitzades per empreses homologades, inscrites en els diferents registres d'empreses instal·ladores-mantenidores d'instal·lacions en els edificis, i si s'escau, han de subcontractar el manteniment amb aquests tipus d'empreses.

Així doncs, l'Ajuntament d'Abrera, com a titular d'instal·lacions elèctriques, tèrmiques i de gas, té l'obligació de complir amb les condicions de manteniment fixades en les diferents reglamentacions que afecten les instal·lacions existents, i vetllar que aquestes instal·lacions compleixin amb la normativa de seguretat industrial que siguin d'aplicació.

Totes les operacions de manteniment objecte d'aquest contracte estaran subjectes a la normativa de seguretat industrial vigent, entre la qual es troben:

- El Reglament Electrotècnic per a Baixa Tensió (en endavant, REBT) i les Instruccions Tècniques Complementàries (RD 842/2002).
- El Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques als Edificis (RD 1027/2007).
- El Real Decret 238/2013, de 5 de abril, pel que es modifiquen determinats articles e instruccions tècniques del Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en els Edificis, aprovat per Real Decret 1027/2007, de 20 de juliol.
- El Reglament tècnic de distribució i utilització de combustibles gasosos i les seves instruccions tècniques complementàries ICG 01 a 11 (RD 919/2006)
- Real Decreto 809/2021, de 21 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de equipos a presión y sus instrucciones técnicas complementarias.
- Decret 192/2023, de 7 de novembre, de la seguretat industrial dels establiments, les instal·lacions i els productes
- El Reial Decret 487/2022, de 21 de juny, pel que s'estableixen els criteris higiènic - sanitaris per a la prevenció i control de la legionel·losis
- Decret 352/2004, de 27 de juliol, pel que s'estableixen les condicions higiènic - sanitàries per a la prevenció i el control de la legionel·losis.
- Llei 9/2014, del 31 de juliol, de la seguretat industrial dels establiments, les instal·lacions i els productes.
- Llei 31/1995, de 8 de novembre, de prevenció de riscos laborals.

El llistat no té un caire restrictiu i, en tot cas, seran d'aplicació tota que la legislació vigent aplica a les instal·lacions sotmeses a seguretat industrial, incloses aquelles futures que siguin d'obligat compliment durant la vigència del contracte.

3. Omissions.

Les omissions en aquest plec o les descripcions dels detalls que siguin indispensables per portar a terme correctament els treballs de manteniment d'acord amb la normativa vigent, no eximeixen a l'adjudicatari de l'execució dels serveis esmentats, que s'hauran





de realitzar d'acord amb la normativa i segons el bon ofici i costum dels treballs objecte del contracte, com si haguessin estat efectivament descrits.

Així mateix, durant el primer trimestre d'execució del contracte, l'adjudicatari haurà d'actualitzar l'inventari de les instal·lacions mantingudes d'acord amb les indicacions del responsable del contracte.

L'adjudicatari té l'obligació de mantenir la totalitat de les instal·lacions existents que s'alimenten dels subministraments de Baixa Tensió i Gas en que el titular és l'Ajuntament d'Abrera

4. Instal·lacions a mantenir.

Les instal·lacions a mantenir són la totalitat de les instal·lacions existents (instal·lacions tèrmiques en edificis) que s'alimenten dels subministraments elèctric de baixa tensió i de gas natural, en que el titular és l'Ajuntament d'Abrera relacionades a l'annex 1.

Estan incloses, per tant, les instal·lacions de gas que donen subministrament i les instal·lacions elèctriques que alimenten les instal·lacions tèrmiques fins a la primera protecció.

El llistat de les instal·lacions descrites en els annexes no és exhaustiu i, únicament, s'hi inclou com a base de partida per a l'actualització de l'inventari d'instal·lacions per part de l'adjudicatari, segons el que indica la clàusula 3. Omissions, d'aquest plec.

Durant el primer mes de duració del contracte, l'adjudicatari presentarà el programa de manteniment per cadascun dels edificis adaptat al RITE i generarà el Llibre de manteniment de cada edifici.

5. Condicions generals. Programa de Manteniment.

Els serveis a contractar s'emmarquen dins del que disposa la normativa sectorial de les instal·lacions i serveis corresponents, pel que l'empresa adjudicatària serà la responsable que el servei de manteniment preventiu de les instal·lacions sigui l'adequat. Per tant, presentarà dins el primer mes del contracte el programa de manteniment adaptat a la normativa vigent que haurà de ser validat pel responsable del contracte.

L'empresa adjudicatària estarà especialment capacitada per desenvolupar les tasques mínimes del servei de manteniment preventiu d'acord amb la normativa d'aplicació. També haurà d'utilitzar la instrumentació homologada i/o calibrada per desenvolupar les tasques de servei de manteniment preventiu i de petit manteniment correctiu.

El petit material de recanvi que es faci servir per desenvolupar les tasques definides, haurà de ser, com a mínim, de les mateixes característiques que els materials ja existents.





6. Criteris mediambientals.

El Programa de serveis de manteniment haurà d'incloure el **seguiment mensual del consum d'energia elèctrica**.

Aquest seguiment mensual de consum d'energia es farà tractant les dades que es reben de la Plataforma de Gestió preferent d'Endesa, com a conseqüència de l'adhesió de l'Ajuntament d'Abrera a l'Acord marc de subministrament d'energia elèctrica i a l'Acord marc de subministrament de gas natural, destinats als ens locals, de l'Associació Catalana de Municipis (en endavant, ACM) del quals és adjudicatària l'empresa Endesa Energia, SAU.

Així mateix, en l'aplicació del Real Decret 552/2019 RSIF'2019, Necessitat d'adaptar la normativa espanyola en matèria de seguretat en instal·lacions frigorífiques a l'actual marc normatiu europeu, intentant homogeneïtzar-se amb la Norma EN 378(4), així com per poder ajustar-la a les, cada vegada més estrictes, exigències mediambientals i d'eficiència energètica, juntament amb el Reglament F-Gas, aprovat l'abril de 2014, el nou RSIF'2019 marca el clar propòsit, de les administracions públiques, espanyola i europea, de fomentar alternatives als actuals gasos fluorats i, per tant, poder minimitzar l'impacte mediambiental.

Per aquesta raó, es requereix que, juntament amb l'actualització de l'inventari, l'adjudicatari haurà de presentar un **informe de la situació particular a nivell de gasos refrigerants** de les instal·lacions municipals de climatització, a fi de preveure la seva adequació a mig termini.

7. Treballs objecte del contracte.

L'objecte de la prestació dels serveis de manteniment és aconseguir un bon estat de conservació i un funcionament fiable, segur i correcte de les instal·lacions on es presten els Serveis Municipals, per tal d'assegurar al màxim la seva disponibilitat permanent i allargar, així, la seva vida útil.

L'abast d'aquest contracte són el servei de manteniment preventiu i el servei normatiu-tècnic legal de les instal·lacions objecte del contracte, el petit servei de manteniment correctiu i/o urgent d'aquestes instal·lacions, així com la valoració del servei de manteniment correctiu d'avaries de més alt cost econòmic.

Els treballs objecte del contracte consistiran en executar les operacions de servei de manteniment preventiu normatiu, que es descriuen en la normativa d'aplicació, i el petit servei de manteniment correctiu i/o urgent que va associat.

Les ofertes econòmiques proposades pels licitadors hauran de contemplar, obligatòriament, totes aquestes tasques.

Així mateix, els licitadors detallaran la manera d'execució a la Proposta i Memòria tècnica dels serveis que es presenti.





8. Servei de manteniment preventiu-normatiu A.

El servei de manteniment preventiu és el conjunt d'operacions periòdiques i programades de manteniment preventiu, previstes a les normatives que afecten les diferents instal·lacions i destinades a conèixer l'estat actual de les instal·lacions, equips i elements, així com per detectar les avaries o defectes i poder corregir, regular, substituir, netejar o reparar abans que es puguin produir alteracions en el funcionament i utilització de les instal·lacions.

Aquests treballs de correcció i reparació s'entenen també com a petit servei de manteniment correctiu de les instal·lacions, que inclourà la mà d'obra necessària, cablejat i petit material a subministrar.

El servei de manteniment normatiu té per objecte el desenvolupament de les operacions de manteniment i inspeccions, amb les freqüències establertes per la normativa vigent.

Tècnicament no difereix, sensiblement, del servei de manteniment preventiu i es portarà a terme en les instal·lacions que s'hi troben subjectes, mitjançant cicles preestablerts amb calendari planificat, per tal d'actuar de conformitat amb la legislació sectorial corresponent.

L'empresa adjudicatària es farà càrrec del manteniment reglamentari amb personal propi o amb empreses externes qualificades a tal efecte (amb la possibilitat de la subrogació d'aquestes parts addicionals de l'execució del contracte), pel que fa referència a la totalitat de les instal·lacions contemplades en el present contracte.

En aquest apartat estan inclosos tots els imports derivats de mà d'obra, desplaçaments i petits materials, tal i com es detallarà més endavant.

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

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

- La substitució periòdica dels elements que han finalitzat la seva vida útil o bé quan han esdevingut defectuosos per causa de desgast o del mal funcionament, d'acord amb les recomanacions del fabricant i el manteniment normatiu planificat.
- Les revisions periòdiques dels elements de les instal·lacions.
- L'avaluació periòdica del rendiment dels equips generadors de calor/fred
- Assessorament energètic: En aplicació del RITE, l'empresa realitzarà un seguiment de l'evolució del consum d'energia, gas natural i aigua de les instal·lacions.





- En instal·lacions d'energia solar: Verificació anual del compliment de l'exigència de la HE 4 del CTE.
- La posada en marxa per inici de temporada
- Les neteges periòdiques de filtres, canalitzacions i conductes d'aire.
- La substitució de lubricants.
- Les operacions periòdiques de neteja de tots els elements de les instal·lacions, els seus entorns i de les seves sales tècniques d'ubicació.
- Servei d'assistència i assessorament en les visites o reunions amb els ens territorials i/o entitats d'inspecció i control reglamentari, per fer assessorament en temes de legionel·losi i de inspeccions periòdiques tèrmiques.
- Aquestes assistències seran independents de les revisions periòdiques de la instal·lació.
- També estarà obligat a assistir i assessorar en aquelles reunions amb els usuaris de les instal·lacions per una correcta gestió de l'ús de la instal·lació i de les avaries que s'hi produeixin.

9. Servei de manteniment correctiu B.

El servei de manteniment correctiu inclourà la reparació de les avaries detectades i els treballs de certa entitat per tal d'adequar les instal·lacions a la normativa vigent i/o assegurar la seva vida útil.

L'adjudicatari presentarà un pressupost que estarà conformat per la mà d'obra d'acord amb l'oferta que haurà presentat i els materials als quals haurà aplicat la baixa que consti a la seva oferta.

Cas que algun material no estigui en el llistat de materials que s'adjunta com annex 2, s'utilitzaran els PVP als quals s'aplicarà el mateix percentatge de baixa.

L'Ajuntament es reserva el dret a demanar d'altres pressupostos alternatius a proveïdors independents del contractista i/o a utilitzar preus unitaris de partides d'altres contractes de subministrament licitats per la corporació o d'Acords marc als que estigui adherit l'Ajuntament d'Abrera o d'altres fabricants, per tal de comprovar els PVP proposats en el manteniment correctiu.

En cas que el pressupost base de licitació estimat com a màxima despesa d'aquest apartat del contracte quedi exhaurit, l'Ajuntament demanarà pressupostos alternatius, en cas que es tracti de treballs inajornables i per raons de seguretat pública, i els tramitarà d'acord a la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, segons el procediment de modificació contractuals o pel procediment que, legalment, correspongui.

En les hores de mà d'obra, únicament es contemplaran les hores efectives de treball. En cap cas es contemplaran els desplaçaments, que ja s'entenen inclosos en els preus que s'han ofertat per a la prestació dels serveis objecte del contracte.

No s'admetrà major amidament de mà d'obra a aplicar en l'apartat B, excepte en els casos justificats i degudament acreditats.





Durant cada any de contracte, es podran realitzar treballs del servei de manteniment correctiu fins a l'import destinat com a màxim de manteniment B.

Durant l'execució del contracte es podran encarregar al contractista treballs no programats, relacionats amb les instal·lacions objecte dels serveis. Aquests treballs es tramitaran de conformitat amb la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, segons el procediment de modificació contractual o pel procediment que, legalment, correspongui.

Atenent al caràcter contractual d'aquestes feines, el contractista resta obligat a acceptar la seva execució, i amb l'objecte de no diluir la responsabilitat que té com a mantenidor i conservador de les instal·lacions, l'Ajuntament procurarà que l'encàrrec d'aquestes operacions es faci sempre a l'empresa mantenidora en igualtat de preu de mercat que d'altres propostes que es poguessin rebre.

No obstant, per raons econòmiques, l'Ajuntament es reserva el dret de sol·licitar d'altres pressupostos i, si s'escau, adjudicar un determinat servei o subministrament a d'altres industrials aliens a l'empresa contractista (en endavant, mantenidora), que realitzaran els treballs sota la supervisió dels Serveis Tècnics Municipals i, finalment, els treballs seran lliurats i acceptats per l'empresa mantenidora i aquesta gestionarà, en nom de l'Ajuntament, aquelles incidències relacionades amb el període de garantia que siguin pertinents.

Els Serveis Tècnics Municipals podran demanar un informe al contractista d'aquests serveis abans de la seva recepció si l'empresa mantenidora ho considera necessari.

Abans de procedir a l'execució de qualsevol feina, el contractista haurà de comptar amb l'aprovació per part de l'Ajuntament del corresponent pressupost elaborat a partir dels preus unitaris proposats en la seva oferta.

L'abonament es farà mitjançant una factura que s'emetrà una vegada s'hagin finalitzat les tasques encomanades.

10. Gestió del manteniment.

Pla de Manteniment.

El licitador disposarà d'un GMAO (aplicatiu informàtic de Gestió del manteniment assistit per ordinador) o sistema equivalent, i en el que haurà de realitzar un **Pla de Manteniment** normatiu-preventiu, individualitzat, per a cadascun dels edificis, on s'especifiqui les tasques, periodicitat i categoria professional dels operaris que intervindran en la seva execució.

El Pla haurà d'incloure un **calendari** que descrigui clarament totes les operacions a realitzar i els fulls que emplenarà l'operari en el moment de realitzar els manteniments.





Durant el primer trimestre del contracte, el responsable de l'empresa mantenidora proposarà al responsable del contracte l'ajustament, de mutu acord, de la seqüència i prioritats del Pla de Manteniment. Aquest Pla serà suficientment flexible per adaptar-se a les necessitats dels usuaris dels edificis. Un cop acabat l'inventari actualitzat, que indica la clàusula 3.Omissions d'aquest plec, el Pla de manteniment restarà tancat fins a la propera revisió anual de l'inventari.

Posteriorment, es lliurarà un **Informe trimestral** signat pel tècnic competent de l'empresa mantenidora conforme han realitzat tots els treballs i revisions requerides normativament, més les preventives que s'hagin proposat de més i comunicant, si s'escau, les possibles actuacions necessàries per tal de mantenir-les en perfecte estat de manteniment, al que s'adjuntaran els certificats que corresponguin. Així mateix, cada informació del manteniment de les instal·lacions, adjuntarà un llistat dels pressupostos presentats per a la reparació o millora de les instal·lacions, amb la seva valoració, esmentat la normativa aplicable i el termini d'execució.

L'adjudicatari crearà un **Llibre de manteniment**, en format virtual suportat pel GMAO, individual per a cada edifici o amb un apartat independent per cadascun, on es constataran totes les operacions de manteniment i incidències. En el mateix llibre de manteniment es recolliran els informes i certificats que s'hagin elaborat durant la vigència del contracte i ha de ser accessible, allotjant-se al "núvol", pel responsable municipal del contracte. Aquest llibre de manteniment pot ser substituït per una Plataforma de gestió del servei de manteniment, prèvia la seva aprovació per part dels tècnics municipals.

Tots els materials substituïts seran d'idèntica qualitat als existents.

El petit material necessari per al manteniment normatiu i preventiu anirà a càrrec de l'adjudicatari.

La relació de petit material inclourà el cablejat, les regletes, els filtres, les corretges, els greixos, els olis, les pintures, els detergents, els dissolvents i els materials de soldadura.

Els operaris per realitzar els treballs de manteniment de les diferents instal·lacions, tindran la qualificació adient i disposaran dels mitjans materials necessaris. Procuraran evitar tota pertorbació del funcionament normal a les dependències municipals.

Independentment que la planificació de manteniment normatiu i preventiu sigui comunicada al responsable del contracte, s'informarà prèviament al personal de referència a cada edifici de les operacions que es realitzaran i les molèsties que es puguin ocasionar, així com del calendari previst per al desenvolupament dels treballs.

La presentació de l'oferta econòmica comportarà que el contractista assumeixi la realització de totes les activitats i treballs auxiliars derivats del manteniment normatiu-preventiu, entenent com a tal, els corresponents a la instal·lació, el subministrament del material, els desmuntatges i muntatges, les neteges i els desplaçaments dels operaris.





La resta de treballs, com a fontaneria, pintura i obres de paleta, seran realitzades de manera directa per l'administració, sempre que sigui possible, o per altres empreses especialitzades del sector mitjançant la contractació corresponent.

Operativa del manteniment normatiu-preventiu A.

En el comunicat trimestral, l'adjudicatari presentarà a l'Ajuntament un Pla de Treball, amb la relació global d'ordres de treball de manteniment preventiu i normatiu a realitzar durant el trimestre següent a la seva presentació. Aquesta relació global vindrà acompanyada amb la planificació i calendarització corresponent, per tal de comunicar als diferents edificis i centres el dia, l'hora i les tasques de manteniment a realitzar. Si no es compleix aquest requisit previ no es podrà començar cap prestació de serveis.

L'adjudicatari haurà de complimentar les ordres de treball amb indicació de totes les incidències detectades i un resum de les observacions. Aquestes ordres de treball complimentades seran lliurades trimestralment al responsable del contracte, juntament amb el Pla de Treball i les ordres de treball a realitzar el següent trimestre.

Si l'adjudicatari detectés anomalies a les instal·lacions, les haurà de registrar a les ordres de treball i comunicar-ho al responsable del contracte.

Si es produís un canvi a la diagnosi de l'element o subgrup sobre el que s'ha actuat de forma preventiva, o si han hagut canvis en l'inventari, es presentarà al responsable del contracte la proposta de modificar l'inventari de l'edifici o centre.

Es considera que les dades que disposa l'empresa mantenidora estaran permanentment actualitzades. Aquests dades poden ser requerides per l'Ajuntament per facilitar-les a tercers, empreses consultores, Diputació de Barcelona o d'altres administracions superiors, a fi de dur a terme treballs facultatius per l'Ajuntament.

En aquest cas, el responsable del contracte ho comunicarà al responsable tècnic de l'empresa mantenidora a fi de demanar aquesta col·laboració.

L'adjudicatari portarà i actualitzarà correctament els llibres de manteniment preceptius de les instal·lacions objecte del seu àmbit d'actuació.

La facturació del manteniment normatiu-preventiu A serà mensual o trimestral, segons s'acordi amb el responsable del contracte. El preu a facturar en concepte de manteniment normatiu-preventiu serà el resultant de dividir l'oferta anual del servei de manteniment preventiu-normatiu entre el número de períodes, restant d'aquest import el preu reservat per al servei de manteniment correctiu B, que serà facturat quan es portin a terme els serveis que s'autoritzin.

Amb la presentació de cada factura electrònica, el contractista presentarà al Registre general de l'Ajuntament els informes i certificats que corresponguin al període facturat. Sense la presentació d'aquests documents justificatius la factura serà rebutjada. Així mateix, en l'informe trimestral es justificarà a origen l'evolució econòmica del contracte.





Manteniment correctiu urgent B.

El servei de manteniment correctiu urgent comprèn la reparació d'avaries urgents o la resolució d'avaries i incidències greus o molt greus que s'han de solucionar de manera immediata, qualsevol quina sigui la seva causa.

Es consideraran actuacions de caràcter urgent, les relacionades amb:

- Alteració en la seguretat del centre.
- Alteració en la seguretat de les persones.
- Reparacions obligades i urgents per robatoris, accidents o altres imprevistos.
- Totes les necessàries per restablir la normalitat del funcionament de l'edifici.

El temps de resposta per a les ordres de treball urgents haurà de ser inferior a dues hores.

"Temps de resposta" és el temps que transcorre entre la comunicació o notificació de la incidència i el contacte telefònic de personal del personal de manteniment amb el personal de referència de l'edifici on s'ha produït aquesta incidència. En cas de no poder solucionar en primera intervenció, s'obre un temps de tramitació de dos dies, amb constància de la seva valoració en cas que no sigui viable la resolució o l'informe per part del tècnic competent de l'empresa mantenidora si hi ha un component d'urgència o seguretat vinculat a les instal·lacions.

L'incompliment dels terminis anteriors es considerarà com a falta lleu o greu, en funció de la gravetat de les conseqüències derivades d'aquest incompliment.

En cas d'urgència, el responsable del contracte podrà exigir al contractista la prestació de serveis fora de l'horari laboral normal (de dilluns a divendres de 8:00 h fins a les 17:30 h), essent d'aplicació els preus que s'hagin indicat en l'oferta.

Independentment de la reparació provisional de l'avaría urgent, les reparacions definitives que es consideraran com a manteniment correctiu implicaran realitzar un pressupost previ per part de l'adjudicatari i presentar-lo immediatament al responsable del contracte i al referent de l'edifici.

10.1. Manteniment correctiu B.

Les reparacions d'equips i aparellatge de quadres quedarà inclosa en general, en l'apartat de manteniment correctiu.

L'adjudicatari haurà de presentat dins de la seva oferta els preus de mà d'obra per jornada ordinària i nocturna o festiva i el % de baixa a aplicar al quadre de preus que s'adjunta com annex 2.

Les actuacions de manteniment correctiu necessitaran una aprovació prèvia dels SSTT abans de començar. En el cas de que en el transcurs d'aquests treballs, l'adjudicatari advertís un increment sobre l'import previst inicialment, ho comunicarà al





SSTT, per tal de que s'aprovi l'ampliació, si procedeix, de l'ordre de treball. Sense aquest requisit no s'acceptarà cap increment de l'import previst en el pressupost aprovat.

10.2. Serveis de suport al manteniment dels edificis.

S'inclouen dins d'aquest apartat els serveis següents:

- Les funcions necessàries per a la correcta organització, coordinació, direcció i seguiment dels recursos humans, tècnics i materials relacionats amb el manteniment, amb l'objectiu d'aconseguir la seva optimització i racionalització d'acord amb les necessitats i requeriments plantejats.
- Complimentar i lliurar trimestralment els informes i certificats de les comprovacions i mesuraments de les operacions normatives relatives a les instal·lacions que ho requereixin, així com complimentar i tenir al dia el llibre de manteniment de les instal·lacions.
- La redacció d'informes i pressupostos d'adequació a la normativa de les instal·lacions que determini el responsable del contracte.
- La depuració inicial de l'inventari de les instal·lacions a mantenir, en els primers tres mesos del contracte, així com la seva actualització al llarg del contracte.
- Planificar les inspeccions periòdiques obligatòries amb les entitats d'inspecció i control, i assistir als inspectors en la realització d'aquestes inspeccions.
- La realització de reportatges fotogràfics corresponents a l'estat de les instal·lacions, abans i després dels treballs.
- Col·laborar en l'aportació de documentació tècnica i actualitzada de les instal·lacions.

10.3. Informes tècnics.

Cada any, l'empresa adjudicatària elaborarà un informe que es lliurarà durant el mes de setembre, de manera que siguin la base de treball per l'elaboració de la proposta de pressupostos anuals durant el darrer trimestre de l'any. Aquest document recollirà la següent informació per cada edifici:

- Actuacions executades del manteniment preventiu-normatiu programat.
- Informes parcials i certificats d'acord amb la normativa d'aplicació.
- Llibre de Registre del manteniment actualitzat, signat i segellat quan la normativa ho requereixi.
- Observacions, informes tècnics i comentaris que es trobin adients a formular, llistat resum de la valoració qualitativa de l'estat de conservació (sense deficiències, deficiències lleus, i deficiències greus).





- Memòria dels treballs extraordinaris que hagi executat l'adjudicatari, pressupostos, data de les feines, descripció dels treballs executats, amb valoració econòmica desglossada del material, cost de la mà d'obra i altres conceptes de cada actuació.
- Informes de diagnosi de la maquinària.
- Proposta d'inversions per reposició d'instal·lacions obsoletes o adequació a nova normativa.

10.4. Comprovació de les instal·lacions.

Les empreses licitadores, abans de formular les seves ofertes, podran inspeccionar les instal·lacions, comprovant l'estat de les mateixes i la seva idoneïtat per complir amb totes les exigències que figuren en aquest Plec de prescripcions tècniques particulars.

Al respecte, el responsable del contracte organitzarà una visita pública als edificis durant el termini de presentació de proposicions, que s'anunciarà al Perfil de contractant.

Els licitadors no podran al·legar en cap moment desconeixement de les instal·lacions dels diferents edificis, respecte a les seves ofertes.

L'adjudicatari haurà d'acceptar les instal·lacions existents, fent-se càrrec de les mateixes en les condicions actuals de cadascun dels seus elements.

L'adjudicatari haurà de realitzar l'inventari de les instal·lacions dels edificis municipals, que lliurarà al responsable del contracte en els primers tres mesos del contracte, i que es mantindrà i actualitzarà cada any durant la resta del contracte.

10.5. Suport a l'empresa de control de la legionel·losis.

L'Ajuntament d'Abrera té contractada una empresa especialitzada en els serveis de control de legionel·losi de les seves instal·lacions municipals.

El contractista, com a responsable tècnic del manteniment de les instal·lacions tèrmiques, tindrà l'obligació de donar suport a les inspeccions periòdiques obligatòries amb l'empresa especialitzada en control de la legionel·la i, aprofitant les intervencions que fa aquesta en les instal·lacions de ACS, fer el manteniment de les instal·lacions que sigui necessari, canvis de juntes d'estanqueïtat, ànodes de sacrifici, etc., seguint el mateix criteri que s'especifica en aquest document respecte les intervencions relacionades amb el manteniment d'instal·lacions i afegirà aquests treballs en la planificació anual del manteniment.

11. Mitjans personals i tècnics.

Tots els operaris que hagin de realitzar qualsevol tasca en les dependències municipals, hauran de dur uniforme que identifiqui l'empresa mantenidora i els equips adients per donar compliment a la normativa de prevenció de riscos laborals vigent.





12. Recursos materials.

L'empresa adjudicatària haurà de disposar dels mitjans materials necessaris per prestar el servei objecte d'aquesta licitació. En particular, haurà de disposar (o preveure el lloguer al seu càrrec) com a mínim de:

- Eines i aparellatge suficient per a executar les feines de manteniment normatiu descrites a les diferents normatives sectorials aplicables.
- Mitjans d'elevació per a treballs fins a 6 m d'alçada en interior i 9 m a l'exterior.
- Vehicles per al transport dels operaris i el material.
- **Mitjans de telefonia necessaris per a la seva comunicació amb el responsable del contracte, en horari laborable i, també, en horari de guàrdia 24h, per eventuais urgències.**

L'adjudicatari haurà de demanar obligatòriament a tots els seus proveïdors, i lliurar una còpia al responsable del contracte, sempre que li sigui requerit, si els seus productes estan en possessió d'un segell o marca de qualitat AENOR, INCE, CIETSID, Laboratori General d'Assaigs i Investigacions, etc., o en el seu defecte documentació acreditativa de l'autocontrol i procés de fabricació efectuat pel mateix o per auditoria externa.

Als efectes de les actuacions relatives a la prevenció de la salut i la seguretat, es lliuraran al responsable del contracte els corresponents certificats, fitxes de seguretat etc., dels productes i materials que es puguin utilitzar, i que es prevegi afecti a les condicions segures i saludables dels treballadors, usuaris dels centres o a tercers.

Tots els vehicles utilitzats en el servei es trobaran en perfecte estat, havent passat satisfactòriament la Inspecció Tècnica de Vehicles (ITV). En cap cas la reparació o revisió d'un vehicle pot afectar el correcte funcionament del servei, pel que el contractista haurà de disposar de vehicles de reserva adients.

Els vehicles que prestin servei hauran de complir tots els requisits que assenyalí el vigent Codi de Circulació, així com anar retolats de manera que resultin fàcilment identificables.

13. Responsable del servei.

L'empresa adjudicatària assignarà un responsable o tècnic titulat de la seva plantilla, com a interlocutor amb l'ajuntament i responsable del manteniment de les instal·lacions dels edificis objecte del contracte que haurà de ser instal·lador en RITE (calefacció, ACS i climatització). Aquest responsable es personarà a l'Ajuntament per tal d'informar i comentar les principals incidències del servei sempre que sigui requerit i, com a mínim, cada tres mesos. Disposarà d'un telèfon mòbil per ser localitzat en tot moment i adreça de correu electrònic per comunicar-se amb el responsable del contracte.





El responsable tècnic tindrà les obligacions bàsiques següents:

- Conèixer el funcionament de totes les instal·lacions per tal de mantenir-les en perfecte estat de funcionament i que aquestes treballin amb la màxima eficiència energètica possible, fent les propostes que calguin per assolir aquest objectiu.
- Organitzar l'execució de treballs i les inspeccions de les entitats d'acord amb les necessitats dels usuaris dels edificis.
- Fer complir el treball del manteniment preventiu programat, tant del personal de l'empresa adjudicatària com d'empreses externes contractades amb aquesta finalitat per l'adjudicatari, verificant i corregint, si és convenient, les possibles desviacions.
- Lliurar els primers tres mesos de contracte i mantenir, l'actualització de l'inventari de les instal·lacions.
- Atendre els requeriments que li formuli el tècnic municipal responsable assignat per l'ajuntament per gestionar aquest contracte, tant telefònicament com per correu electrònic.
- Cada mes, lliurar un document amb les tasques realitzades i incidències.
- Cada tres mesos, redactar, signar i lliurar els comunicats trimestrals en la reunió amb el responsable municipal.
- Finalitzat el tercer trimestre de l'any natural, incloure en l'informe un annex amb el llistat d'inversions que es considerin convenients per la millora de les instal·lacions, segons les tasques de manteniment realitzades, amb la seva valoració econòmica. Aquesta serà base per l'elaboració dels pressupostos municipals de l'any següent.
- Cada any, redactar i signar l'informe anual i certificats de les instal·lacions objecte del contracte, i planificar l'any següent.

De comú acord amb els serveis tècnics municipals s'establirà la forma més adient per què, a més del tècnic responsable, hi hagi un encarregat del servei que pugui rebre alhora les indicacions i avisos d'avaria.

14. Equip de manteniment.

Es considera fonamental per al desenvolupament de les diverses tasques de manteniment preventiu, que es disposi d'un equip de personal suficientment capacitats i experimentat com per a executar quantitativament i qualitativament totes les tasques de manteniment que s'estableixin al Pla de Manteniment.

Adjudicat el contracte, l'empresa haurà de presentar una relació, amb el nom i el lloc de treball, de les persones que executaran les tasques de manteniment.





El responsable del contracte pot demanar la substitució del personal de l'empresa mantenidora si existeixen desavinences amb la prestació dels serveis i l'empresa mantenidora haurà de presentar una nova relació.

La substitució de les baixes i vacances d'aquest personal serà a càrrec de l'empresa adjudicatària. En conseqüència, l'empresa està obligada a què, en cas d'absències per qualsevol motiu, les tasques de manteniment es puguin executar de forma normal i per personal igualment capacitat.

Els equips humans estaran dotats dels mitjans tècnics que calgui a fi de poder realitzar els treballs previstos.

El licitador amb proposta d'adjudicació presentarà una relació dels mitjans de que disposa per desenvolupar els treballs, com poden ser els vehicles, eines manuals i especials, mitjans de seguretat personal, mitjans especials d'elevació i transport i aparells de mesura i control.

L'empresa adjudicatària es responsabilitzarà de l'aplicació de les mesures i de la formació dels seu personal en matèria de prevenció de riscos laborals. Els operaris aniran vestits amb uniforme, amb la identificació de l'empresa ben visible.

Les intervencions es duran a terme procurant el mínim de destorb al desenvolupament de les tasques pròpies dels edificis.

15. Seguretat i salut laboral.

L'adjudicatari haurà de complir i fer complir la Llei 31/1995 de prevenció de riscos laborals, en tots els seus àmbits d'aplicació, coordinació d'activitats empresarials, i l'establert en la normativa de seguretat i salut.

L'adjudicatari disposarà de l'Avaluació de Riscos i el Pla de prevenció de totes les tasques i actuacions que s'han de fer en les dependències municipals, i haurà una persona encarregada de coordinar les feines en matèria de prevenció amb els tècnics municipals.

El personal destinat a fer els diferents serveis, estarà format i informat sobre els riscos laborals que de les seves funcions es deriven. També disposarà dels equips de protecció individuals necessaris i adequats per desenvolupar les diferents tasques.

16. Inventari de les instal·lacions.

La relació o inventari dels elements a mantenir haurà de ser contrastada amb la deguda fiabilitat, per la qual cosa, durant el primer trimestre de l'inici del servei, s'haurà de lliurar al responsable del contracte aquest inventari de les instal·lacions, ja inclòs en els treballs del contracte, i sense cap cost extra per a l'ajuntament.

En el Programa de treball que es presenti es descriurà l'actualització de l'inventari de les instal·lacions i el seu format.





L'incompliment del termini anterior per a la depuració de l'inventari es considerarà falta molt greu, d'acord amb el previst al Plec de clàusules administratives particulars.

17. Inspecció inicial de les instal·lacions.

Tan aviat com sigui possible, i en tot cas, dins els primers tres mesos de contracte, l'adjudicatari haurà d'inspeccionar exhaustivament les instal·lacions i si s'escau, elaborar un informe avaluant les possibles deficiències normatives i els punts crítics per millorar l'eficiència energètica dels edificis i elaborar posteriorment el corresponent informe tècnic signat pel tècnic competent responsable de contracte per part de l'empresa mantenidora.

Aquest informe es podrà lliurar abans o juntament amb l'inventari de les instal·lacions, i en tot cas, abans de finalitzar els primers tres mesos de contracte.

18. Despeses incloses i excloses en el manteniment. Facturació.

En el present contracte estan incloses les següents despeses:

- Les despeses derivades de l'assistència tècnica, elaboració d'informes, realització de l'inventari i la documentació com a conseqüència del manteniment preventiu-normatiu.
- Les despeses necessàries per a la realització dels manteniments preventius, correctiu urgent i petit manteniment correctiu de les instal·lacions objecte del contracte.
- Les despeses dels desplaçaments (les hores dels operaris seran únicament les hores efectives de treball).
- Les despeses de maquinària i la mà d'obra necessària per a la realització de qualsevol actuació de manteniment preventiu i tècnic-legal previst al present plec.
- La reposició de tots els petits materials i consumibles necessaris per al manteniment preventiu. Alguns exemples d'aquests materials inclosos són:
 - Cablejat, regletes, petit material elèctric.
 - Olis i greixos no específics, aplicables a operacions de manteniment.
 - Broques, fulles de serra, cargols, juntes, productes per a neteja tècnica.
 - Draps, escombres, raspalls, pinzells, brotxes, etc.
 - Qualsevol altre.

La facturació del servei serà de la següent manera:

Manteniment tipus A. Preu A: Mensualment es facturarà la 1/12 del cost anual segons taula de l'annex 3. Aquesta partida no té baixa.





Manteniment tipus B. Preu B: Mensualment es facturarà el conjunt de pressupostos aprovats segons els preus unitaris de material als quals se'ls aplicarà la baixa ofertada i la mà d'obra. La mà d'obra (PEM) que es considerarà serà en funció dels treballs.

1 operari (oficial de 1a o 3a) o 2 operaris (conjunt d'oficial de 1a i de 3a), en horari laborable i diürn:

Oficial 1a	21,55 €/h	42,47 €/h
Oficial 3a	20,91 €/h	

Els treballs en horari festiu o nocturn, incrementaran el cost de mà d'obra en un 10%.

El sumatori dels apartats A i B donarà lloc a la facturació mensual.

19. Responsabilitat, incompliments i garanties.

L'empresa adjudicatària serà responsable del funcionament, conservació i manteniment preventiu de les instal·lacions objecte del present document i durant tot el temps que aquest sigui vigent. També serà responsable de la qualitat tècnica dels treballs i prestacions que desenvolupi, i de les conseqüències que es puguin produir per l'administració o per a tercers.

Tots els treballs realitzats per l'adjudicatari, amb la conformitat del tècnic municipal responsable del contracte, estaran garantides durant tota la vigència del contracte i per un termini d'almenys un any, comptat des de la data d'acabament dels esmentats treballs.

A més de les que s'han especificat en aquest document, també seran obligacions de l'empresa adjudicatària les següents:

- Realitzar el servei de manteniment preventiu amb precisió, regularitat i de forma ininterrompuda, d'acord amb el Pla de Manteniment i Plans de Treball acordats amb el responsable municipal del contracte.
- Realitzar les revisions i comprovacions periòdiques que assenyali la normativa d'aplicació en cada una de les instal·lacions.
- Planificar les inspeccions de les entitats col·laboradores de l'administració durant la duració del contracte, i assistir als inspectors. El cost de les podrà ser valorat com a millora per part dels licitadors.
- Mantenir les instal·lacions permanentment en condicions de seguretat per als usuaris i tercers, fent-se responsable dels danys que es puguin produir.
- En cas que l'ajuntament durant la duració del contracte implantí un sistema informàtic de gestió del manteniment, haurà d'adaptar la documentació digital a les necessitats d'aquest software en un termini de 3 mesos.





- Fer-se càrrec de l'evacuació de les escombraries que s'originin amb motiu de la prestació del servei, assumint la gestió dels residus que es puguin generar.
- Respondre a tots els danys i desperfectes que voluntàriament o involuntàriament causi el personal que presti el servei de manteniment i substituir els elements deteriorats, perduts o sostrets.
- Mantenir lliures d'obstacles les vies d'evacuació i d'emergència de les dependències on es treballi.

L'empresa adjudicatària, té la responsabilitat d'executar correctament totes les feines que se li encomanin, tant de manteniment preventiu, com correctiu, així com totes les millores en les instal·lacions que se li demanin.

L'empresa adjudicatària té l'obligació d'informar de la situació de tots els sistemes de protecció, així com de proposar nous equips i sistemes que puguin evitar avaries.

L'incompliment de qualsevol punt del Plec de condicions tècniques i en especial en aquells punts que fa referència a la presentació dels informes i documents referits anteriorment i al correcte coneixement de les instal·lacions, així com assegurar que totes les instal·lacions funcionin amb la màxima eficiència energètica possible podran ser objecte de la rescissió del contracte.

20. Condició contractual essencial.

El contractista disposarà d'unes instal·lacions, des de les que atindrà els serveis de manteniment objecte d'aquest contracte, a les comarques del Baix Llobregat, Barcelonès, Anoia o Vallès Occidental.

Abrera, a data de la signatura electrònica.

Antoni Alonso i Permanyer

Cap de l'Oficina Tècnica i Operativa
de Sostenibilitat Ambiental

Annex 1. Inventari de les instal·lacions tèrmiques a mantenir.

Annex 2. Llistat de preus unitaris dels materials

Annex 3. Taula d'estimació de costos.

S'adjunten en fitxers Excel.

