

CESSIÓ D'ESPAIS. Manual tècnic de distribució de la despesa.

Parc Sanitari Pere Virgili

Juny 2022

Sumari

1	INTRODUCCIÓ	1
1.1	Parc Sanitari Pere Virgili	1
2	ESTRUCTURA DE SERVEIS	3
2.1	Hard Services (serveis tècnics).....	3
2.2	Soft Services (serveis de suport)	4
2.3	Supply Services (subministraments).....	4
2.4	Work Services (Serveis centrals)	4
2.5	Serveis TICs	5
3	CONTINGUT I DISTRIBUCIÓ DE LA DESPESA	6
3.1	Serveis Comuns – Hard services	6
3.1.1	Manteniment conductiu.....	6
3.1.2	Manteniment xarxa mitja tensió	7
3.1.3	Manteniment xarxa AFS	7
3.1.4	Manteniment xarxa d'hidrants i BIEs	7
3.1.5	Manteniment clavegueram	7
3.1.6	Manteniment parallamps	7
3.1.7	Manteniment xarxa de gas	8
3.1.8	Manteniment equips de transport vertical.....	8
3.1.9	Manteniment grups electrògens	8
3.1.10	Manteniment sistema de telemetria energètica.....	8
3.1.11	Grans correctius i reposicions	9
3.2	Serveis Comuns – Soft services	10
3.2.1	Neteja i conservació d'espais exteriors	10
3.2.2	Vigilància i seguretat.....	10
3.2.3	Servei de porteria i servei d'ordenances	11
3.2.4	Servei de jardineria	11
3.2.5	Gestió i tractament de residus	11
3.2.6	Pla d'Autoprotecció	11
3.3	Serveis Comuns – Supply Services	11
3.4	Serveis Particulars – Hard Services.....	12
3.4.1	Manteniment d'ascensors	12
3.4.2	Manteniment xarxa gasos medicinals	13
3.4.3	Manteniment d'infraestructures tècniques, instal·lacions i equipament dels edificis	13
3.4.4	Manteniment de cobertes	13
3.4.5	Manteniment de façanes	14
3.4.6	Manteniment dels sistemes de Protecció Contra Incendis (PCI)	14
3.4.7	Manteniment de portes automàtiques	14
3.4.8	Inspeccions normatives	15
3.4.9	Grans correctius i reposicions particulars.....	15
3.4.10	Guàrdies presencials	15
3.5	Serveis Particulars – Soft Services	16
3.5.1	Prevenió de la legionel·losis	16
3.5.2	Servei de neteja dels edificis	16
3.5.3	Gestió de residus dels edificis	17
3.5.4	Neteja mensual arxiu	17
3.5.5	Recollida de paper	17
3.5.6	Destrucció confidencial de documents	17
3.5.7	Vigilància i seguretat ICAM.....	17
3.5.8	Servei DDD	18
3.5.9	Targetes d'identificació	18
3.5.10	Sales d'actes.....	18
3.5.11	Assegurances continent i equipament.....	18

3.5.12	Bugaderia.....	18
3.5.13	Servei d'alimentació.....	19
3.6	Serveis Particulars – Supply services	19
3.6.1	Gasos medicinals	19
3.7	Serveis TICs - Serveis informàtics	20
4	Annex 3 _Despesa Cessió d'ús espais servei d'alimentació	21

1 INTRODUCCIÓ

El present document té per objecte la identificació i definició de tots els serveis que formen part de la cessió d'espais del Parc Sanitari Pere Virgili (en endavant, PSPV), amb la finalitat de definir la seva estructura i repercussió a les entitats estables que tenen establertes la seva seu o delegació en el Parc, entitats prestatàries de serveis que tenen espais en cessió d'ús, així com al Departament de Salut.

1.1 Parc Sanitari Pere Virgili

PSPV és una empresa pública creada per la Generalitat de Catalunya i adscrita al CatSalut, amb personalitat jurídica pròpia i amb gestió ajustada a dret privat.

La seva principal funció és la gestió de serveis d'Atenció Intermèdia i d'Atenció Primària a la ciutat de Barcelona.

L'Atenció Intermèdia la realitza mitjançant l'Hospital Pere Virgili d'Atenció Intermèdia, ubicat al recinte del PSPV que està situat entre els barris de Sant Gervasi i Vallcarca. Es tracta del complex sociosanitari més gran i amb més activitat de Catalunya, amb una superfície activa de 40.000 m², 18.000 m² d'espais verds, i un potencial de creixement d'aproximadament 50.000 m².



Per la gestió de serveis d'Atenció Primària compta amb quatre centres: CAP Barceloneta (968,50 m²), CAP Vila Olímpica (3.791,52 m²), CAP Larrard (2.117,51 m²) i CUAP Gràcia (459,25 m²).

PSPV és un dels principals proveïdors sanitaris públics de la ciutat, i també és una entitat de referència pel que fa a la docència i la recerca, la qual està fortament vinculada a l'activitat assistencial, tant d'atenció intermèdia com de primària, i té un enfocament multidisciplinar.

Gestió immobiliària: complementàriament a la prestació directa de serveis assistencials una de les seves funcions és: *Gestionar els edificis i les instal·lacions de l'immoble PSPV i, a aquest efecte, pactar els negocis jurídics que escaiguin a fi i efecte de possibilitar que tercers hi puguin realitzar les activitats que siguin de l'interès del Servei Català de la Salut, sense més limitacions que les establertes a les normes de patrimoni de la Generalitat de Catalunya i al Pla Especial d'Ordenació del PSPV de Barcelona*, tal i com regulen els Estatuts del PSPV i per estar aquesta responsabilitat reconeguda i identificada en el "CONVENI REGULADOR DE LES CONDICIONS D'UTILITZACIÓ I GESTIÓ DEL RECINTE PARC SANITARI PERE VIRGILI", formalitzat entre el Servei Català de la Salut i el PSPV, en data 1 de setembre del 2014.

En l'àmbit d'aquestes funcions/obligacions es troben edificis que són d'ús directe del PSPV i altres que es cedeixen en ús a entitats del sector salut.

Actualment al PSPV hi ha 11 entitats del sector salut que han establert la seva seu social i/o una delegació de la seva activitat.

Totes les “Entitats Estadants” i/o prestatàries de serveis del Parc regulen la seva relació amb l’entitat gestora: PSPV mitjançant “Convenis de Col·laboració” que determinen les clàusules per les que es regeixen la “Cessió d’espais, instal·lacions i infraestructures” que cada entitat té cedida pel desenvolupament de la seva activitat.

L’estructura del PSPV té un caràcter comunitari i contributiu, en el que totes les entitats estadants contribueixen en les despeses dels serveis necessaris per al manteniment, conservació del recinte, dels edificis i infraestructures, i de suport a les activitats principals a cada entitat.

2 ESTRUCTURA DE SERVEIS

L'estructura de serveis, inherent a qualsevol activitat que es desenvolupi en el PSPV, es classifica en primera instància en dos grups:

SERVEIS COMUNS

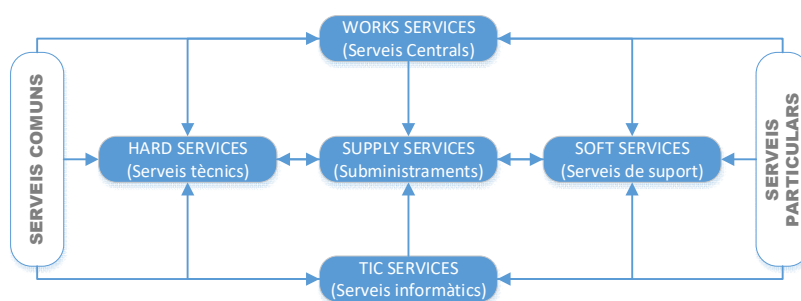
SERVEIS PARTICULARS

Essent els serveis comuns aquells que són necessaris i imprescindibles per al funcionament de l'estructura "Parc", tenen condició d'obligatorietat per a totes les entitats presents en el PSPV i pel Departament de Salut en aquells conceptes que són específicament infraestructura "Parc".

Els serveis particulars són tots aquells necessaris per al desenvolupament de l'activitat als espais en cessió d'ús, poden tenir condició d'obligatorietat o opcional en funció de la seva afectació als espais i necessitats funcionals de l'entitat estadant.

Aquest dos grups principals s'estructuren en base a una classificació de serveis i afectació entre ells:

- Serveis Tècnics
- Serveis de Suport
- Subministraments
- Serveis Centrals
- Serveis Tics



2.1 Hard Services (serveis tècnics)

Els "Hard Services" són els destinats a conservar i garantir el funcionament de les infraestructures tècniques i espais de forma eficaç, fiable, confortable, segura i legal.

Es componen de diferents disciplines de manteniment, entenent per aquest el conjunt d'accions que tenen com a objectiu preservar i tenir quelcom en bon estat: la salut de les persones, els components d'un edifici i les seves infraestructures tècniques. Es porta a terme mitjançant una combinació d'accions tècniques, administratives i de gestió.

Les disciplines de manteniment recollides són:

- **Manteniment predictiu:** sistemes per l'adquisició, parametrització i monitorització de dades.
- **Manteniment conductiu:** tasques per la conducció d'edificis i infraestructures (posada en marxa, ajustos i aturada diària).
- **Manteniment preventiu-normatiu:** accions per a garantir la funcionalitat i seguretat dels equips, així com la seva conservació i allargament de la vida útil.



- **Manteniment correctiu:** tasques no sistemàtiques que tenen com a objectiu la resolució d'avaries o defectes que es puguin originar als edificis i les seves infraestructures tècniques.
- **Grans correctius i/o reposicions:** accions per la substitució total o parcial d'equips o components, per esgotament de la seva vida útil o per causa d'una avaria no reparable. *Queden fora d'aquest àmbit les millores, innovacions tecnològiques, noves accions, ampliacions i/o modificacions d'infraestructures i espais.*

2.2 Soft Services (serveis de suport)

Els "Soft Services" són aquests que estan dirigits a la gestió i realització de serveis essencials de suport i logística de forma regular, segons necessitats i normativa vigent. Es componen de:

- Neteja
- Gestió de residus
- Alimentació
- Vigilància, seguretat i Pla d'Autoprotecció
- Ordenances, porteria i control d'accessos
- Logística i magatzem
- Bugaderia
- Registre
- Servei DDD
- Jardineria
- Vending
- Aparcament
- Perruqueria



Aquest serveis poden tenir caràcter comunitari o particular en funció de si estan relacionats amb les infraestructures i espais d'ús comú o amb infraestructures i espais cedits en ús.

2.3 Supply Services (subministraments)

Els "Supply Services" estan formats pels serveis de subministraments energètics i de suport vital:

- Energia elèctrica
- Gas
- Aigua
- Fuel-oil
- Gasos Medicinals



2.4 Work Services (Serveis centrals)

S'identifiquen com a "Work Services" els serveis que tenen una relació de treball i gestió comú a tots els serveis identificats als apartats anteriors, essent aquests formats per:

- RR.HH destinats a la gestió, supervisió i control de serveis realitzats per recursos propis i/o externs i contractes de subministraments.
- Mitjans auxiliars i/o d'assessorament.

- Estudis de necessitats
- Avantprojectes i desenvolupament d'estat d'amidaments.
- Licitacions i contractació pública.

2.5 Serveis TICs

Els serveis TICs són els relacionats amb les tecnologies de la informació i comunicació, aquests són transversals i incideixen en tots els serveis descrits anteriorment, poden tenir caràcter comunitari i/o particular en funció de si afecten a infraestructures i serveis comuns o específiques de les entitats estadants, estan formats per:

- Manteniment de la Xarxa de comunicacions.
- Electrònica de xarxa.
- Estructura física.
- Sistemes de veu i dades.
- Equips terminal de treball .
- Equips telefonia: fixes i mòbils.
- Servei d'operadora.
- Entorn col·laboratiu.
- Servei de reprografia.
- Servei d'Atenció a l'Usuari.



3 CONTINGUT I DISTRIBUCIÓ DE LA DESPESA

Analitzem a continuació el contingut de cada un dels grups definits a l'apartat anterior i es proposa una fórmula per a la distribució de la despesa de forma equitativa.

3.1 Serveis Comuns – Hard services

Manteniment conductiu

Manteniment xarxa mitja tensió

Manteniment xarxa AFS

Manteniment xarxa hidrants i BIEs

Manteniment clavagueram

Manteniment parallamps

Manteniment xarxa de gas

Manteniment equips transport vertical

Manteniment grups electrògens

Manteniment sistema de telemetria

Grans correctius i reposicions

Dintre dels serveis comuns es troben els serveis tècnics inherents a les infraestructures generals del PSPV que donen servei a cada un dels edificis i espais que el formen.

Aquest serveis poden ser exclusius per a infraestructures específiques del recinte o poden ser també necessaris per a les entitats estadants. Atenent a aquesta característica es fa una distribució "Recinte" vs Entitats, essent el concepte "Recinte" de repercussió al Departament de Salut: CatSalut i el concepte "Entitats" de repercussió i distribució entre totes les entitats estadants i/o prestatàries de serveis del PSPV.

Criteri	Coef. CatSalut	Coef. Entitats
Serveis que donen suport a "Recinte" i entitats	0,3	0,7
Serveis exclusius per a infraestructures "Recinte"	1	0
Serveis específics per a les entitats estandants	0	1

Servei	Coef. CatSalut	Coef. Entitats
Manteniment conductiu	0,3	0,7
Manteniment xarxa mitja tensió	1	0
Manteniment xarxa AFS	1	0
Manteniment xarxa hidrants i BIEs	1	0
Manteniment Clavagueram	1	0
Manteniment parallamps	0,3	0,7
Manteniment xarxa de gas	1	0
Manteniment equips de transport vertical	1	0
Manteniment grups electrògens	0,3	0,7
Grans correctius i reposicions	1	0

Taula amb els coeficients "Recinte vs Entitats, aplicats als "Hard Services" o serveis tècnics del grup de serveis comuns.

3.1.1 Manteniment conductiu

RR.HH, mitjans tècnics i auxiliars per a la realització del conjunt de tasques i operacions de comprovació, verificació i ajustos necessaris per a garantir el funcionament dels edificis, espais i infraestructures tècniques sense interrupcions ni incidències.

La fórmula de la distribució de la despesa es realitza en base a la superfície ocupada vs la construïda, amb aplicació d'un factor d'ajustament directament relacionat amb l'horari i dies d'activitat de les entitats.

Fórmula:

$$D = \left[\left(\frac{s+H+d}{\sum(s+H+d)} \right) * Dt \right] * k$$

Nomenclatura:

D = despesa a repercutir

S = superfície ocupada per l'entitat

H = hores setmana d'activitat

d = dies setmana d'activitat

Dt = despesa total del servei

k = coeficient de distribució

3.1.2 Manteniment xarxa mitja tensió

Manteniment de la xarxa de distribució d'energia elèctrica en mitja tensió dels edificis i infraestructures del recinte. Inclou cel·les de mitja tensió, estacions transformadores de mitja a baixa tensió, anell de distribució i sistema de protecció i control.

Fórmula:

Repercussió del 100% del contracte del servei al concepte "Recinte".

3.1.3 Manteniment xarxa AFS

Manteniment de la xarxa de distribució d'aigua freda sanitària (AFS) als edificis, espais i infraestructures del Parc. Inclou canonades de distribució, vàlvules, sistema de descalcificació, aljub d'emmagatzematge, sistema de cloració i sistema de bombeig.

Fórmula:

Repercussió del 100% del contracte del servei al concepte "Recinte".

3.1.4 Manteniment xarxa d'hidrants i BIEs

Manteniment de la xarxa per a subministrament d'aigua a hidrants i BIEs dels sistemes contra incendis de tot el recinte. Inclou canonades, vàlvules, aljub, grups de pressió, xarxa d'hidrants i xarxa de BIEs.

Fórmula:

Repercussió del 100% del contracte del servei al concepte "Recinte".

3.1.5 Manteniment clavegueram

Manteniment i conservació de la xarxa interna de clavegueram per a recollida d'aigües brutes i pluvials.

Fórmula:

Repercussió del 100% del contracte del servei al concepte "Recinte".

3.1.6 Manteniment parallamps

Manteniment dels parallamps del recinte per a protecció de les descarregues atmosfèriques.

La fórmula de la distribució de la despesa es realitza en base a la superfície ocupada vs la construïda.

Fórmula:

$$D = (D_T * C_{Sc}) * K$$

Nomenclatura:

D = Despesa a repercutir

C_{Sc} = Coeficient superfície construïda

D_{ET} = Despesa total

k = Coeficient de distribució

3.1.7 Manteniment xarxa de gas

Manteniment de la xarxa de distribució de gas. Inclou punt d'escomesa, xarxa de distribució, sistema de regulació i control, canonades i vàlvules fins a comptadors d'edificis.

Fórmula:

Repercussió del 100% del contracte del servei al concepte "Recinte".

3.1.8 Manteniment equips de transport vertical

Manteniment i conservació dels equips de transport vertical exterior de persones i equipament: escales mecàniques, ascensors i muntacàrregues.

Fórmula:

Repercussió del 100% del contracte del servei al concepte "Recinte".

3.1.9 Manteniment grups electrògens

Manteniment i conservació dels grups electrògens del recinte, amb la finalitat de garantir el subministrament d'energia elèctrica a les infraestructures crítiques. PSPV disposa de 6 grups electrògens que injecten energia elèctrica al conjunt dels deu edificis del recinte, a les infraestructures generals i zones públiques d'us comú.

La fórmula de la distribució de la despesa es realitza en base a la superfície ocupada vs la construïda.

Fórmula:

$$D = (D_T * C_{Sc}) * K$$

Nomenclatura:

D = Despesa a repercutir

C_{Sc} = Coeficient superfície construïda

D_{ET} = Despesa total

k = Coeficient de distribució

3.1.10 Manteniment sistema de telemetria energètica

Gestió, supervisió i manteniment del sistema de telemetria energètica, amb enregistrament, anàlisi i comptatge de dades de consum energètic.

Manteniment del sistema: comptadors, xarxa de comunicació, passarel·les, i software de gestió.

La fórmula de la distribució de la despesa es realitza en base a la superfície ocupada vs la construïda.

Fórmula:

$$D = (D_T * C_{Sc}) * K$$

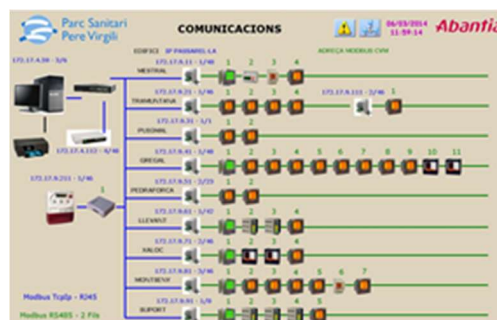
Nomenclatura:

D = Despesa a repercutir

C_{Sc} = Coeficient superfície construïda

D_{ET} = Despesa total

k = Coeficient de distribució



3.1.11 Grans correctius i reposicions

El servei “Grans correctius i reposicions” està relacionat amb la vida útil de les infraestructures tècniques i instal·lacions dels edificis, ja sigui en la seva component total o parcial:

- **Grans Correctius:** acció correctiva realitzada a un edifici, infraestructura, instal·lació i/o equipament per avaria o esgotament de la seva vida útil d'un component o part, exemple: el compressor d'una planta refredadora, el sistema de tracció de les escales mecàniques, o la reparació parcial d'una coberta. Normalment necessiten d'una dotació de recursos econòmics alta, motiu pel que hauran de ser objecte d'informació prèvia i planificació en el programa anual si la situació ho permet.
- **Reposicions:** es correspon amb la substitució total d'una infraestructura, instal·lació i/o equipament per esgotament de la seva vida útil i/o obsolescència tècnica, exemple: la substitució d'unes calderes per obsolescència tècnica, la impermeabilització total d'una coberta per esgotament de la vida útil de la membrana impermeable, la substitució d'una bomba de calor per esgotament de la seva vida útil. Requereixen d'una dotació de recursos econòmics alta i d'estudis previs per a determinar la millor solució, hauran de ser objecte d'informació prèvia i planificació en el programa anual.

Queden fora d'aquest àmbit les millores, innovacions tecnològiques, noves accions, ampliacions i/o modificacions d'infraestructures, espais, equipaments,...

Fórmula:

Repercussió del 100% del contracte del servei al concepte “Recinte”, prèvia planificació, validació de projecte i pressupost.

PSPV presentarà amb antelació d'un any un programa anual amb la proposta de “Grans correctius i reposicions” a realitzar.

La despesa dels “Grans correctius i reposicions” estarà formada pel cost de:

- Estudis tècnics necessaris per a determinar l'acció correctiva i/o reposició.
- Empreses contractades per a la realització dels treballs de reparació o substitució.
- Treballs d'adaptació de les infraestructures existents, instal·lacions i/o equipament al nou equipament, instal·lació o infraestructura.
- Materials, components, equips i/o infraestructures emprades.
- Mitjans auxiliars necessaris per a la realització dels grans correctius i/o reposicions.
- Proves, verificacions i posada en marxa.

3.2 Serveis Comuns – Soft services

Neteja i conservació d'espais exteriors

Vigilància i seguretat

Servei de porteria

Ordenances

Jardineria

Gestió i tractament de residus

Pla d'Autoprotecció

També formen part dels serveis comuns els “Soft Services” o serveis de suport necessaris per al funcionament del Parc.

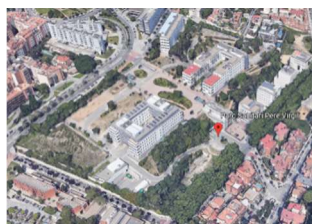
De la mateixa manera que amb els “Hard Services”, es realitza una distribució de la despesa “Recinte vs Entitats” en funció de si el servei és específic del recinte o si també és necessari en l'activitat de les entitats.

Criteri	Coef. CatSalut	Coef. Entitats
Serveis que donen suport a "Recinte" i entitats	0,3	0,7
Serveis exclusius per a infraestructures "Recinte"	1	0
Serveis específics per a les entitats estandants	0	1

Taula amb els coeficients “Recinte vs Entitats”, aplicats als “Soft Services” o serveis de suport del grup de serveis comuns.

Servei	Coef. CatSalut	Coef. Entitats
Neteja i conservació d'espais exteriors	1	0
Vigilància i seguretat	0,3	0,7
Servei de porteria	1	0
Ordenances	1	0
Jardineria	0,3	0,7
Gestió i tractament de residus	1	0
Pla d'Autoprotecció	0	0,7

3.2.1 Neteja i conservació d'espais exteriors



Servei de neteja i conservació d'espais exteriors, inclou: places, vials, voreres, mobiliari urbà, embornals de recollida d'aigua i elements estructurals.

Fórmula:

Repercussió del 100% del contracte del servei al concepte “Recinte”.

3.2.2 Vigilància i seguretat

Servei de vigilància i seguretat de tot el recinte i dels seus edificis 24 hrs/365 dies.

La fórmula de la distribució de la despesa es realitza en base a la superfície ocupada vs la construïda i amb un coeficient corrector en base a si l'entitat també té un servei específic de seguretat.

Fórmula:

$$D = (D_T * C_{vg}) * K$$

Nomenclatura:

D = despesa a repercutir

C_{vg} = Coeficient vigilància

D_{ET} = Despesa total

k = coeficient de distribució

3.2.3 Servei de porteria i servei d'ordenances

Servei d'informació i atenció a usuaris necessari per les característiques físiques del recinte i de la seva distribució d'edificis. Es distribueix en tres punts d'atenció: accés Esteve Terradas, Mestral i Gregal; realitza les funcions de control d'accés al recinte, informació, gestió de trucades, gestió de claus, recepció de correu i missatgeria, supervisió d'alarmes, atenció de proveïdors,...

Fórmula:

Repercussió del 100% del contracte del servei al concepte "Recinte".

3.2.4 Servei de jardineria

Servei de manteniment i conservació dels espais verds i de tota la vegetació que els formen, inclou el manteniment del sistema de reg i la reposició d'àrids i flora de temporada.

La fórmula de la distribució de la despesa es realitza en base a la superfície ocupada vs la construïda.

Fórmula:

$$D = (D_T * C_{Sc}) * K$$

Nomenclatura:

D = Despesa a repercutir

C_{Sc} = Coeficient superfície construïda

D_{ET} = Despesa total

k = Coeficient de distribució

3.2.5 Gestió i tractament de residus

Servei per a la gestió i tractament de residus inherents a les infraestructures generals i espais exteriors del recinte, inclou el subministrament de contenidors, lloguer de compactadores, segregació de residus, emmagatzematge i retirada.

Fórmula:

Repercussió del 100% del contracte del servei al concepte "Recinte"

3.2.6 Pla d'Autoprotecció

Servei per al desenvolupament, implantació, formació, informació, revisió i coordinació del Pla d'Autoprotecció de tot el recinte i dels seus edificis.

La fórmula de la distribució de la despesa es realitza en base a la superfície ocupada vs la construïda.

Fórmula:

$$D = (D_T * C_{Sc}) * K$$

Nomenclatura:

D = Despesa a repercutir

C_{Sc} = Coeficient superfície construïda

D_{ET} = Despesa total

k = Coeficient de distribució

3.3 Serveis Comuns – Supply Services

Generació d'energia elèctrica

Dintre dels serveis comuns hem identificat el subministrament de "fuel-oil" per a la generació d'energia elèctrica com un "Supply Services", necessari tant per les infraestructures generals com per les activitats de les entitats estadants. En aquest

sentit es realitza una distribució de la despesa “Recinte vs Entitats, essent el coeficient de recinte 0,3 i el de les entitats 0,7.

La funció principal d'aquest servei és la producció d'energia elèctrica mitjançant els grups electrògens i garantir el subministrament d'electricitat als edificis i infraestructures crítiques o essencials.

La fórmula de la distribució de la despesa es realitza en base a la superfície ocupada vs la construïda.

Fórmula:

$$D = (D_T * C_{Sc}) * K$$

Nomenclatura:
D = Despesa a repercutir
C_{Sc} = Coeficient superfície construïda
D_{ET} = Despesa total
k = Coeficient de distribució

3.4 Serveis Particulars – Hard Services

Manteniment d'ascensors

Manteniment xarxa de gasos medicinals

Manteniment infraestructures tècniques, instal·lacions i equipament dels edificis

Manteniment de cobertes

Manteniment de façanes

Manteniment dels sistemes PCI

Manteniment de portes automàtiques

Inspeccions normatives

Grans correctius i reposicions particulars

Guàrdies presencials

Dintre dels serveis particulars es troben el serveis tècnics inherents a les infraestructures específiques dels edificis que formen PSPV.

Aquests serveis en general són específics i necessaris per al correcte funcionament de les infraestructures dels edificis, condició per la que la repercussió de la seva despesa ha de recaure en les entitats estadants que ocupen els edificis, a excepció dels serveis de manteniment de sistemes PCI i inspeccions normatives, ja que aquests serveis també incideixen sobre les infraestructures generals, i per tant, es distribueix la seva despesa en base al grau d'afectació “Recinte vs Entitats” segons s'indica a la taula següent:

Taula amb els coeficients “Recinte vs Entitats, aplicats als “Hard Services” o serveis tècnics del grup de serveis particulars.

Servei	Coef. CatSalut	Coef. Entitats
Manteniment d'ascensors	0	1
Manteniment xarxa de gasos medicinals	0	1
Manteniment infraestructures tècniques particulars	0	1
Manteniment de cobertes	0	1
Manteniment de façanes	0	1
Manteniment dels sistemes PCI	0,3	0,7
Manteniment de portes automàtiques	0	1
Inspeccions normatives	0,2	0,8
Grans correctius i reposicions particulars	0	1
Guàrdies presencials	0	1

3.4.1 Manteniment d'ascensors

Manteniment i conservació dels equips de transport vertical (ascensors, muntacàrregues i plataformes) dels edificis.

La fórmula de distribució de la despesa s'estructura en base als preus de contracte aplicats als ascensors de cada edifici i repercutint el resultat a les entitats en base al coeficient d'ocupació de cada entitat a l'edifici de referència.

Fórmula:

$$D = (D_{ma} * C_{sed}) * K$$

Nomenclatura:

D = despesa a repercutir

C_{sed} = Coeficient superfície edifici/entitat

D_{ma} = Despesa mant. ascensors edifici de referència

k = coeficient de distribució

3.4.2 Manteniment xarxa gasos medicinals

Manteniment i gestió de la xarxa de producció, emmagatzematge i distribució de gasos medicinals, inclou el renting de les centrals.

Aquest servei només es repercuteix a les entitats consumidores de gasos medicinals i es realitza en base al coeficient de les superfícies assistencials que consumeixen aquest producte.

Fórmula:

$$D = \left(De \times \frac{Se}{Ste} \right) * k$$

Nomenclatura:

D = despesa a repercutir

De = despesa de l'edifici

Se = superfície de les unitats assistencials amb gasos medicinals

Ste = superfície total de les unitats assistencials amb gasos medicinals

k = coeficient de distribució

3.4.3 Manteniment d'infraestructures tècniques, instal·lacions i equipament dels edificis

Servei de manteniment de les infraestructures tècniques, instal·lacions i equipament dels edificis: sistemes de producció d'energia tèrmica, sistemes de tractament de l'aire, instal·lacions de baixa tensió, sistemes d'il·luminació, instal·lacions d'AFS i ACS, xarxa de desguassos, sistemes de ventilació, elements estructurals,...

La fórmula de distribució de la despesa s'estructura en base als preus de contracte aplicats al manteniment d'infraestructures dels edificis i al coeficient d'ocupació de cada entitat a l'edifici de referència.

Fórmula:

$$D = \left(De \times \frac{Se}{Ste} \right) * k$$

3.4.4 Manteniment de cobertes

Manteniment i conservació de les cobertes de tots els edificis, inclou: neteja, retirada d'objectes, verificació dels sistemes de recollida d'aigües pluvials, reparacions d'impermeabilitzacions, revisió i manteniment de línies de vida,...

La fórmula de distribució de la despesa s'estructura en base a la superfície ocupada vs la construïda.

Fórmula:

$$D = (D_T * C_{Sc}) * K$$

Nomenclatura:

D = Despesa a repercutir

C_{Sc} = Coeficient superfície construïda

D_{ET} = Despesa total

k = Coeficient de distribució

3.4.5 Manteniment de façanes

Manteniment i conservació de façanes de tots els edificis del recinte, inclou: reparacions de desperfectes, repassos de pintura i actuacions antigraffiti.

La fórmula de distribució de la despesa s'estructura en base a la superfície ocupada per l'entitat a l'edifici de referència vs la superfície total de l'edifici de referència, amb l'aplicació d'un factor corrector per tipologia de façana.

Fórmula:

$$D = \left[(D_{tf} \cdot F) \cdot \left(\frac{Se}{Stef} \right) \right] * k$$

Nomenclatura:

D = despesa a repercutir

D_{tf} = despesa total del manteniment de façanes

Se = superfície ocupada per l'entitat a l'edifici

Stef = superfície total dels edificis amb mateixa tipologia de façanes

F = coeficient tipologia de façana

k = coeficient distribució

3.4.6 Manteniment dels sistemes de Protecció Contra Incendis (PCI)

Manteniment dels sistemes de detecció i extinció d'incendis de cada un dels edificis i de les infraestructures generals del Parc.

La fórmula de distribució de la despesa s'estructura en base a la superfície ocupada vs la construïda.

Fórmula:

$$D = (D_T * C_{Sc}) * K$$

Nomenclatura:

D = Despesa a repercutir

C_{Sc} = Coeficient superfície construïda

D_{ET} = Despesa total

k = Coeficient de distribució

3.4.7 Manteniment de portes automàtiques

Servei de manteniment i conservació en correcte estat de funcionament i seguretat de totes les portes automàtiques dels edificis del recinte.

La fórmula de distribució de la despesa s'estructura en base al cost de manteniment de portes de cada edifici pel coeficient d'ocupació de l'entitat a l'edifici de referència.

Fórmula:

$$D = ((Pu \times N) \times Ce) * k$$

Nomenclatura:

D = despesa a repercutir

Pu = preu unitari

N = número de portes de l'edifici

Ce = coeficient de superfície ocupada de l'entitat a l'edifici

K = coeficient de distribució

3.4.8 Inspeccions normatives

Inspeccions normatives obligatòries realitzades per entitats de control de l'Administració.

La fórmula de distribució de la despesa s'estructura en base a la superfície ocupada vs la construïda.

Fórmula:

$$D = (D_T * C_{Sc}) * K$$

Nomenclatura:

D = Despesa a repercutir

C_{Sc} = Coeficient superfície construïda

D_{ET} = Despesa total

k = Coeficient de distribució

3.4.9 Grans correctius i reposicions particulars

El servei "Grans correctius i reposicions" està relacionat amb la vida útil de les infraestructures, instal·lacions i equipament, ja sigui en la seva component total o parcial (veure detall a l'apartat 3.1.11).

En aquest apartat es contemplen els grans correctius i reposicions relacionats específicament amb els edificis i per tant de repercussió directe a les entitats estadants.

Per a la distribució de la despesa s'aplica l'estàndard de CatSalut, un rati €/m² en base a un escalat en funció de l'antiguitat de l'edifici:

Fórmula:

Rati €/m2 vs escalat per antiguitat

Antiguitat	€/m2	Edifici d'aplicació
0-10 anys	5,10 €	Garbí
11-20 anys	13,60 €	Resta d'edificis
21-30 anys	30,60 €	
31-40 anys	37,60 €	

3.4.10 Guàrdies presencials

Servei tècnic de guàrdies presencials per a garantir el funcionament de les infraestructures crítiques que puguin afectar a l'activitat assistencial de pacients crítics.

Aquest servei només es repercuteix a les entitats amb activitat d'hospitalització de pacients.

La fórmula de distribució de la despesa s'estructura en base al perfil de pacient i el coeficient de superfície ocupada d'hospitalització de cada entitat.

Fórmula:

$$D = (D_T * C_{pp} * C_{seh}) * K$$

Nomenclatura:

D = despesa a repercutir

C_{pp} = Coeficient perfil pacient

C_{seh} = coeficient superfície edifici hospitalització

D_{ET} = Despesa total

k = coeficient de distribució

3.5 Serveis Particulars – Soft Services

Prevenió de la legionel·losis
Servei de neteja dels edificis
Gestió de residus dels edificis
Neteja mensual arxiu
Recollida de paper
Destrucció confidencial de documents
Vigilància i seguretat ICAM
Servei DDD
Targetes d'identificació
Sales d'actes
Assegurança continent
Assegurança equipament
Bugaderia
Servei d'alimentació

De la mateixa manera que als serveis comuns, els serveis particulars també contemplen uns “Soft Services” o serveis de suport, necessaris per a que les entitats estadants puguin desenvolupar les seves activitats als edificis i espais que ocupen.

Aquest serveis poden tenir un caràcter obligatori (exemple: neteja, gestió de residus,...) o opcional (exemple: assegurances, sales d'actes,...)

En aquest grup identifiquem al servei de prevenció de la legionel·losis com servei que afecta als edificis i a les infraestructures generals, pel que s'ha de repercutir a recinte (CatSalut) i a les Entitats Estadants. Essent el coeficient de repercussió a CatSalut de 0,3 i el de les entitats estadants de 0,7.

La resta de serveis es repercuteixen íntegrament a les entitats estadants en funció del seu consum.

3.5.1 Prevenció de la legionel·losis

Servei de tractament i prevenció de la legionel·losis de les infraestructures generals i dels edificis, inclou: sistemes de distribució d'AFS/ACS i punts terminals.

La fórmula de distribució de l'edifici s'estructura en base al cost de l'edifici pel coeficient d'ocupació de l'entitat a l'edifici de referència.

Fórmula:

$$D = ((Pu \times N) \times Ce) * k$$

Nomenclatura:

D = despesa a repercutir

Pu = preu unitari

N = número de punts terminals de l'edifici

Ce = coeficient de superfície ocupada de l'entitat a l'edifici

K = coeficient de distribució

3.5.2 Servei de neteja dels edificis

Servei de neteja de tots els edificis del Parc. Inclou: RR.HH, fungibles de “washroom”, bosses d'escombraries, químics i mitjans auxiliars.

La fórmula de distribució de la despesa s'estructura en base al cost de neteja de cada edifici pel coeficient d'ocupació de cada entitat a l'edifici de referència.

Fórmula:

$$D = \left(De \times \frac{Se}{Ste} \right) * k$$

Nomenclatura:

D = despesa a repercutir

De = despesa de neteja de l'edifici de referència

Se = superfície ocupada per l'entitat estadant

Ste = superfície total de l'edifici de referència

k = coeficient de distribució

3.5.3 Gestió de residus dels edificis

Gestió de residus inherents a les activitats dels edificis: punts de emmagatzematge, segregació, subministrament de contenidors, trasllat a estació de retirada per empresa autoritzada.

La fórmula de distribució de la despesa s'estructura en base al cost de la gestió de residus de cada edifici pel coeficient d'ocupació de cada entitat a l'edifici de referència.

Fórmula:

$$D = (Dne \times Ce) * k$$

Nomenclatura:

D = despesa a repercutir

Dne = despesa del servei de residus de l'edifici

Ce = coeficient de superfície ocupada de l'entitat a l'edifici

k = coeficient de distribució

3.5.4 Neteja mensual arxiu

Servei específic de neteja de l'arxiu que l'ICAM disposa al carrer Casanova. És un servei a demanda i d'imputació directa a l'entitat que ho sol·licita.

Fórmula:

Valor de contracte x coeficient de distribució (k).

3.5.5 Recollida de paper

Servei per a la recollida i reciclatge de paper. Aquest servei es realitza amb un CET (Centre Especial de Treball) en compliment de la Llei General de Discapacitat (LGD), antiga LISMI.

Aquest servei es realitza a demanda de les entitats i es repercuteix només a les entitats que ho sol·liciten.

Fórmula:

Valor de contracte x coeficient de distribució (k).

3.5.6 Destrucció confidencial de documents

Servei per a la recollida, transport i destrucció confidencial de documents. Aquest servei es realitza a demanda de les entitats i es repercuteix només a les entitats que ho sol·liciten.

Fórmula:

Valor de contracte x coeficient de distribució (k).

3.5.7 Vigilància i seguretat ICAM

Servei de vigilància i seguretat específic de l'edifici Puigmal sol·licitat en exclusivitat per l'entitat ICAM i per tant assumeix la totalitat de la despesa.

Fórmula:

Valor de contracte x coeficient de distribució (k).

3.5.8 Servei DDD

Servei per al tractament i control de plagues: desinfecció, desinsectació i desratització. Inclou: monitorització, inspeccions periòdiques i actuacions estacionals.

La fórmula de distribució de la despesa s'estructura en base al cost de la gestió del servei DDD de cada edifici pel coeficient d'ocupació de cada entitat a l'edifici de referència.

Fórmula:

$$D = (Dne \times Ce) * k$$

Nomenclatura:

D = despesa a repercutir

Dne = despesa del servei de DDD de l'edifici

Ce = coeficient de superfície ocupada de l'entitat a l'edifici de referència

k = coeficient de distribució

3.5.9 Targetes d'identificació

Servei per al disseny i edició de targetes d'identificació corporatives per als treballadors de les entitats estadants i empreses de serveis presents al Parc.

Aquest servei es realitza a demanda i només es repercuteix a les entitats que ho sol·liciten.

Fórmula:

Aplicació de preus de tarifa (veure Annex **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**)

3.5.10 Sales d'actes

Servei de lloguer i/o cessió d'ús de les sales d'actes i activitats per a la realització d'esdeveniment, formacions, reunions i/o altres activitats col·lectives.

Fórmula:

Aplicació de preus de tarifa (veure Annex **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**)

3.5.11 Assegurances continent i equipament

Assegurances per a la cobertura de sinistres a nivell de continent i equipament. Aquest servei es realitza a demanda i per tant només es repercuteix a les entitats que ho sol·liciten.

Fórmula:

Valor de contracte.

3.5.12 Bugaderia

Servei de bugaderia per a la neteja de roba plana, roba de pacients i uniformitat. Aquest servei es repercuteix bàsicament als edificis d'hospitalització del PSPV.

La fórmula s'estructura en base al preu unitari per llit pel número de llits de cada edifici.

Fórmula:

$$D = Pu \times N$$

Nomenclatura:

D = despesa a repercutir

Pu = preu unitari per llit

N = número de llits de l'edifici

3.5.13 Servei d'alimentació

Servei d'alimentació a pacients i professionals de guàrdia. Inclou: subministrament de matèries primeres, producció i distribució d'àpats, així com el manteniment i conservació de totes les infraestructures necessàries per al correcte desenvolupament del servei.

Aquest només afecta als edificis d'hospitalització i a les entitats que els gestionen.

La fórmula de distribució de la despesa s'estructura en base al preu unitari per dieta/estada pel número d'estades que han realitzat els pacients de cada edifici d'hospitalització.

Fórmula:

$$D = Pu \times N$$

Nomenclatura:

D = despesa a repercutir

Pu = preu unitari per dieta

N = número de estades

3.6 Serveis Particulars – Supply services

Subministrament gas

Subministrament aigua

Subministrament electricitat

Subministrament gasos medicinals

Dintre de l'agrupació dels serveis particulars es situen els subministraments energètics, essent alguns d'ells d'ús imprescindible i altres que seran necessaris o no en funció de com estiguin dissenyades les infraestructures tècniques dels edificis.

En aquest grup, atenent al disseny de les infraestructures tècniques generals, es considera el subministrament d'aigua i electricitat com a serveis que afecten a les infraestructures generals del recinte (CatSalut) i als edificis (entitats estadants). Motiu pel que es fa una distribució prèvia de la despesa en funció dels coeficients de la taula següent:

Servei	Coef. CatSalut	Coef. Entitats
Subministrament de gas	0	1
Subministrament d'aigua	0,1	0,9
Subministrament d'electricitat	0,2	0,8
Subministrament de gasos medicinals	0	1

Taula amb els coeficients "Recinte vs Entitats, aplicats als "Supply Services" o subministraments energètics del grup de serveis particulars.

Tots els subministrament energètics (aigua, gas i electricitat) es distribueixen en funció de la lectura dels comptadors energètics pel coeficient d'ocupació de cada entitat a l'edifici de referència per la tarifa dels contractes vigents.

3.6.1 Gasos medicinals

Servei per al subministrament de gasos medicinals necessaris per l'activitat assistencial. Aquest servei només és aplicable als edificis d'hospitalització i activitats assistencials que consumeixen gasos medicinals.

La fórmula de distribució de la despesa s'estructura en base a la superfície ocupada vs la construïda de les unitats consumidores de gasos medicinals.

Fórmula:

$$D = (D_T * C_{Sc}) * K$$

Nomenclatura:

D = Despesa a repercutir

C_{Sc} = Coeficient superfície construïda

D_{ET} = Despesa total

k = Coeficient de distribució

3.7 Serveis TICs - Serveis informàtics

Els serveis TIC són aquells que estan relacionats amb els serveis de les tecnologies de la informació i la comunicació, són transversals i afecten en diversos graus a tots els serveis descrits anteriorment.

Es repercuteixen a totes les entitats estadants i poden ser de caràcter imprescindible i obligatori o a demanda de l'entitat en funció de les necessitats de la seva activitat.

Veure Annex 10 – Catàleg serveis TICs

4 Annex 3 _Despesa Cessió d'ús espais servei d'alimentació

Aquestes despeses son inherents als espais del servei d'alimentació del PSPV, en base a l'ús i gestió de l'adjudicatari actual i de la repercussió de les despeses comuns segons coeficients d'ocupació.

Conceptes Conveni	
Serveis Comuns	
Manteniment Infraestructures comuns	5.737,88
Vigilància i seguretat	5.517,68
Jardineria	1.368,58
Pla d'Autoprotecció	209,91
Suma	12.834,05
Serveis Particulars	
Manteniment infraestructures particulars	8.034,94
Grans correctius i reposicions	9.579,86
Servei de neteja, residus i DDD	1.454,63
Assegurances	-
Subministraments energètics	75.009,00
Subministrament gasos medicinals	-
Serveis TICs	7.424,00
Suma	101.502,43
Total serveis comuns + particulars	114.336,48