

Expedient núm.: SJD 11/24

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES QUE REGEIXEN LA CONTRACTACIÓ DEL MANTENIMENT I EFICIÈNCIA ENERGÈTICA DE LES INSTAL·LACIONS DE L'HOSPITAL MATERNOINFANTIL DE SANT JOAN DE DÉU

1	TERMINOLOGIA	3
2	OBJECTE I ÀMBIT DEL CONTRACTE	4
3	DURADA DEL CONTRACTE	6
4	DESCRIPCIÓ DELS EDIFICIS I INSTAL·LACIONS ACTUALS	6
4.1	Descripció dels edificis	6
4.2	Descripció de les instal·lacions	12
4.3	Visita de les instal·lacions per part de l'empresa licitadora	15
5	DESCRIPCIÓ DELS SERVEIS	15
5.1	Servei de Manteniment	16
5.2	Servei hotel·ler i de peonatge	26
6	OBLIGACIONS	27
6.1	Gestió de la documentació tècnica generada	27
6.2	Gestió mediambiental i de residus	27
6.3	Vestuari, comportament i disciplina	28
6.4	Eines i equips per a la realització del servei	29
6.5	Pla de formació del personal	30
6.6	Pla de seguretat i prevenció de riscos laborals	31
6.6.1.	Formació bàsica	31
6.6.2.	Coordinació empresarial	32
6.7	Seguiment del contracte	32
6.8	Responsabilitat sobre els béns materials	35
6.9	Recepció, modificació i entrega dels edificis i instal·lacions	35
7	ESPECIFICACIONS ADDICIONALS	35
7.1	Gestió informatitzada del servei	35
7.2	Materials	36
8	ESTRUCTURA DEL SERVEI	38
8.1	Organigrama funcional	38

8.2	Organització i horari del servei	39
8.3	Funcions i perfils professionals requerits	41
9	MODEL D'ACORDS DE NIVELL DEL SERVEI: INDICADORS	42
9.1	Definició dels estàndards de qualitat i indicadors clau	42
9.2	Formulació dels indicadors de qualitat	43
9.3	Penalitzacions associades	45
9.4	Protocol de revisió del sistema	48
10	MILLORES ADDICIONALS	49
11	CONDICIONS ADMINISTRATIVES	49
11.1	Calendari de licitació	49
11.2	Documentació a lliurar pels licitadors	49
11.3	Criteris de valoració	50
12	ANNEXES	54
12.1	Annex I. Certificat de visita	54
12.2	Annex II. Model de l'informe de visita	55
12.3	Annex III. Plànols i esquemes de principi del centre hospitalari	55
12.4	Annex IV. Fitxes de manteniment preventiu	57
12.5	Annex V. Protocols de manteniment conductiu	59
12.6	Annex VI. Inventari	61
12.7	Annex VII. Gammes de rutes diàries i setmanals	62
12.8	Annex VIII. Criticitat d'operativa del servei	69

1 TERMINOLOGIA

A continuació es defineix la terminologia per la qual es regeix el present Plec de Prescripcions Tècniques. Qualsevol definició que no s'inclogui en aquest apartat es regirà per la terminologia establerta per la UNE-EN 13.306 "Terminologia del manteniment".

Plec de Prescripcions Tècniques (PPT)

Es tracta del document que exposa les indicacions de caràcter tècnic que s'han de complir durant l'execució del servei de manteniment i per les qual es regula el contracte.

Propietat

Es refereix a la propietària de l'Hospital Sant Joan de Déu, concretament al representant designat/da per la propietat i que actua en representació seva.

Empresa Adjudicatària

Són les persones o empresa que la propietat contracta per a la realització dels serveis descrits en aquest Plec de Prescripcions Tècniques.

Empresa Llicitadora

Es tracta de cadascuna de les empreses que es presenten al procés licitació i que opten mitjançant les seves propostes tècniques i econòmiques a ser l'empresa adjudicatària dels serveis descrits en aquest Plec de Prescripcions Tècniques.

G.M.A.O.

Gestió del manteniment assistit per ordinador.

Usuari del centre hospitalari

Qualsevol treballador de l'hospital amb autorització per a fer consultes o peticions al departament de manteniment mitjançant el G.M.A.O. de la propietat.

2 OBJECTE I ÀMBIT DEL CONTRACTE

El present PPT té com objectiu definir les condicions per a la contractació del servei de manteniment integral del complex Hospitalari Maternoinfantil de Sant Joan de Déu i les dependències associades, la definició i abast dels diferents serveis, així com les condicions tècniques i els nivells de qualitat del servei que ha de satisfer l'empresa adjudicatària del present contracte.

El complex Hospitalari Maternoinfantil de Sant Joan de Déu consta de 29 centres entre els què hi ha el campus Esplugues, 16 centres externs i 11 Hospitality's.

Les prescripcions tècniques descrites en aquest plec corresponen a un procés de licitació privat.

Els principals objectius perseguits per aquest PPT es resumeixen a continuació:

- Mantenir en perfecte estat de funcionament i conservació les instal·lacions objecte.
- Garantir la disponibilitat de l'equipament general per assegurar la bona explotació de les dependències.
- Garantir els mínims temps de resposta i resolució davant possibles avaries o incidències sorgides durant l'explotació dels edificis.
- Optimitzar la conducció i la gestió energètica de l'edifici.
- Actualització del projecte de manteniment i inventari existent.
- Bona gestió documental del servei.
- Actualització de la documentació tècnica de les instal·lacions.
- Gestió del manteniment i la documentació generada a partir del G.M.A.O. de la propietat.
- Gestió d'altres empreses de manteniment subcontractades per la propietat, incloent la programació del manteniment, la recepció i l'acompanyament de les mateixes a les dependències del Parc Sanitari.

Aquest servei caldrà que s'ajusti als requeriments horaris de l'edifici i que disposi d'una garantia de servei 24h els 365 dies/any.

La propietat tindrà la potestat de sol·licitar a l'empresa adjudicatària aquella documentació reglamentària que cregui convenient així com informes pel control de qualitat del servei, seguiment d'estalvis o d'altres indicats en aquest Plec de Prescripcions Tècniques.

Quedaran incloses en el servei de manteniment les instal·lacions següents:

Lot 1: Servei 24/7

- Fontaneria
- Fancoils
- Enllumenat
- Portes automàtiques
- Aparells elevadors
- Gasos medicinals

- Transport pneumàtic
 - Centres externs
 - Incidències i primeres intervencions de Campus Esplugues i quan no estigui disponibles els lot 2, del Lot3, Lot4
 - Incidències i primeres intervencions de Campus Esplugues relatives al Departament d'Infraestructures.
- Per la resta de centres inclou el Preventiu i la gestió d'incidències.

Lot 2: Hoteler i peonatge

- Servei de pintura
 - Manteniment visual habitacions i altres espais
 - Paletes
 - Fusteria
 - Sanejament
 - Peonatge
- Campus Esplugues + tots els altres centres dins l'horari laborable.

Lot 3: Electricitat

- Electricitat (Baixa i mitja tensió) preventiu i gestió d'incidències del Campus Esplugues. No inclou la resta de centres pel Preventiu i la gestió d'incidències
- Combustible
- Protecció Contra Incendis. preventiu i gestió d'incidències del Campus Esplugues. No inclou la resta de centres pel Preventiu i la gestió d'incidències

Lot 4: Producció de fred i calor

- Climatització i ventilació preventiu i gestió d'incidències del Campus Esplugues. No inclou la resta de centres pel Preventiu i la gestió d'incidències

No seran objecte del mateix:

- Personal de gestió de residus del centre
- Equipament electromedicina
- Jardineria
- Personal de neteja
- Telecomunicacions

Existeixen diversos àmbits d'actuació que van des de la resolució completa de les incidències fins al simple coneixement de les mateixes pel quals cada empresa adjudicatària de cada lot n'hauran de ser coneixedores i participar-hi en cas que sigui convenient.

L'empresa adjudicatària també haurà de satisfer les necessitats del personal de l'Hospital, prèvia autorització del responsable, així com assumir la coordinació i gestió de les seves funcions amb les diferents visites d'empreses externes contractades per la propietat.

Adicionalment, caldrà que l'empresa adjudicatària aporti millores tècniques i propostes/estudis de millora/adequació de les infraestructures així com dugui a terme la gestió i supervisió de petites obres.

3 DURADA DEL CONTRACTE

La durada del contracte de manteniment serà de 1+3+2 anys naturals, i el servei de manteniment s'iniciarà el dia de la formalització del mateix.

L'incompliment dels KPIs que es detallen en aquesta licitació comportarà la revocació del contracte. La propietat tindrà la potestat de revocar el contracte amb un preavís de 3 mesos.

Les parts contractants podran acordar prorrogues anuals en el mateixos termes y condicions que les descrites en aquest contracte, segons el què està establert en el plec de condicions administratives (i atenent al què s'especifica al respecte en la Llei General de Contractes).

4 DESCRIPCIÓ DELS EDIFICIS I INSTAL·LACIONS ACTUALS

4.1 Descripció dels edificis

El complex de l'Hospital maternoinfantil Sant Joan de Déu (HSJD) objecte d'aquest plec està ubicat al Passeig Sant Joan de Déu 2, Esplugues de Llobregat (Barcelona).

El servei contractat caldrà que doni servei a tot el parc sanitari i els diferents edificis que el componen. El complex Hospitalari Maternoinfantil de Sant Joan de Déu consta de 29 centres entre els què hi ha el campus Esplugues, 16 centres externs i 11 Hospitality's. A continuació es detalla la ubicació del centres:

1. CAMPUS ESPLUGUES, Avinguda Sant Joan de Déu 2, 08950. Esplugues de Llobregat

- Edifici Hospitalització
- PCCB
- Edifici Maternitat
- Edifici consultes externes
- Urgències
- ITAKA (Edifici hospitalització salut mental)
- Cases del carrer Santa Rosa 6, 9, 28 i 32 (consultes i administració)
- Juan de la Cierva, 4

Instal·lacions:

- Ascensors elèctrics
- Ascensors hidràulics
- Rampes mecàniques
- Circuits CCTV
- Elements de logística
- Autoclaus de vapor autònom
- Rentadores / termodesinfectants
- Dipòsit aigua freda
- Bomba circulació clor
- Bombejos fecals i pluvials
- Dipòsits ACS acumulació
- Dipòsits aigua osmotitzada
- Descalcificadors
- Dipòsits recollida
- Dipòsits salmorra
- Filtres antifang
- Elements griferia, accessoris i sanitaris
- Sistemes plaques solars ACS
- Plantes de osmosis
- Termos elèctrics
- Tractaments aigua sanitària
- Equips de cuina
- Sistemes alta tensió
- Enllumenats especials
- Bateria de condensadors
- Centres de transformació
- Quadres de distribució
- Quadres BT
- Grups electrògens
- Sistemes fotovoltaics
- Parallamps
- Sistemes alimentació ininterrompuda
- Variadors de freqüència
- Cambres frigorífiques
- Neveres industrials
- Bombes de buit
- Centrals gasos medicinals
- Compressors aire comprimit
- Aerotermo
- Bateria post-escalfament
- BC refredament aire-aigua
- Bombes circulació <70kW i bombes circulació >70kW
- Caixes VAV/VAC

- Caixes ventilació centrífugues
- Calderes de gas
- Climatitzadors
- Cortines aire bateria aigua
- Cortines bateria elèctrica
- Dipòsit expansió <70kW i Dipòsits expansió >70kW
- Dipòsits inèrcia
- Equips autònoms
- Equips humidificants vapor elèctric
- FANCOIL >70kW
- Intercanviadors de calor <70kW
- Intercanviadors de calor >70kW
- Purificadors d'aire
- Recuperadors de calor circuit aire
- Sistemes de control
- Ventiladors / extractors
- Unitats VRV exteriors 70kW< P < 1000kW
- Unitat VRV exteriors <70kW
- VRV interiors 70kW< P < 1000kW
- VRV interiors <70kW
- Dipòsits extinció incendis
- Bombes d'incendis Jockey
- Bombes incendis elèctriques
- Centrals incendi
- Detecció / alarmes incendi
- Circuits escapament
- Extintors portàtils
- Exutori
- Components tallafocs
- Portes tallafocs
- Sistemes humits contra incendis
- Sistemes portes corredores sectorització
- Sistemes d'extinció autònoms
- Dipòsit gasoil aeri
- Racks
- Mobiliari clínic
- Portes automàtiques elèctriques
- Portes baixant residus
- Sistema de gestió
- Beepers
- Tablets
- Vehicles
- Agulles pneumàtiques
- Bombes pneumàtiques
- Estacions pneumàtiques

- Altres instal·lacions
- Tancs nitrogen
- Grups pressió combustible

2. CASETES CAMPUS ESPLUGUES (C05, 06, 07)

- VRV interior
- Climatitzadors >70kW
- Caldera gas $70 < P < 1000$ kW
- Planta osmosis
- Equips autònoms <70kW

La figura següent n'il·lustra la seva ubicació:



Adicionalment, es consideraran dependències del Parc Sanitari i per tant objecte d'aquest PPT els següents centres sanitaris, amb un model exemple d'instal·lacions per centre com s'exposa a continuació:

- Analitzadors
- Ascensors Hidràulics
- Ascensors Elèctrics
- Aspiradors
- Bomba de Buit
- Cadires
- Compressors aire comprimit
- Quadre Distribució Elèctrica
- Quadres Generals Baixa Tensió
- Dipòsit recollida
- Element de logística
- Equips de Rx (simplement comprobar alimentació elèctrica)

- Equip autònom <70kW (P/V/T)
 - Extintors portàtils
 - Fancoils
 - Grua elèctrica
 - Humidificadors
 - Micromotor
 - Microones
 - Monitors Pressió
 - Neveres / Congeladors
 - Panells Fotovoltaics
 - Portes Automàtiques Elèctriques
 - Recuperador Calor circuit aire
 - Racks
 - Segellador
 - Simulador
 - Sistemes Alimentació Ininterrompuda
 - Termo Elèctric <70kW
 - TV domèstica
 - Ultra sons
 - Ventiladors / Extractors
 - VRV exteriors
 - Routers
 - VRV interiors
1. CENTRE EXTERN Clínica Bonaplata
Ubicat al C/ Bonaplata, 45, Barcelona
 2. CENTRE EXTERN Numància
Ubicat al C/ Numància, 7-13, Barcelona
 3. CENTRE DE DIA PEDIÀTRIC (CDIAP Esplugues)
Ubicat en l'avinguda de Cornellà núm. 140 d'Esplugues de Llobregat.
 4. CENTRE EXTERN Casa Sofia
Ubicat al C/ Via Augusta, 66, Esplugues del Llobregat
 5. CENTRE EXTERN Urgell
Ubicat al C/ Urgell, 143, Barcelona
 6. CENTRE DE SALUT MENTAL INFANTIL I JUVENIL (CSMIJ Granollers)
Ubicat al carrer Primer Marques de les Franqueses 146 C de Granollers
 7. CENTRE EXTERN CSMIJ Mollet
Ubicat a Mollet del Vallés

8. CENTRE EXTERN CSMIJ Cornellà
Ubicat a Cornellà del Llobregat
9. CENTRE EXTERN CSMIJ Vilanova
Ubicat a Vilanova i la Geltrú
10. CENTRE EXTERN CSMIJ Vilafranca
Ubicat a Vilafranca del Penedés
11. CENTRE EXTERN Acompanya 'm Valldonzella
Ubicat a Barcelona
12. CENTRE EXTERN Casa pintora
Ubicat a Barcelona
13. CENTRE EXTERN HDIA Vilafranca
Ubicat a Vilafranca del Penedés
14. CENTRE EXTERN Barra d'or
Ubicat a Esplugues del Llobregat
15. CENTRE EXTERN Magatzem Papiol
Ubicat a El Papiol
 - Mobiliari
 - Ascensor
 - Quadre distribució
 - Alimentació ininterrompuda
 - VRV interiors <70kW
 - VRV exteriors 70kW<P<1000kW
 - Caixes VAV/VAC
 - Extractors
 - Cortines aire bateria
 - Extintors portàtils
 - Centrals incendis
 - Routers
 - Portes automàtiques

A continuació s'indica la relació d'Hospitality's que disposen de la mateixa relació d'instal·lacions cada un d'ells:

- BT
- Aigua Sanitaria
- Climatització
- Calefacció

16. HOSPITALITY PONT DEL TREBALL DIGNE, 13
Ubicat a Barcelona
17. HOSPITALITY Apel·les mestre
Ubicat a Esplugues del Llobregat
18. HOSPITALITY Caçadors
Ubicat a Sant Just Desvern
19. HOSPITALITY Díaz de la Fuente, 18
Ubicat a Esplugues del Llobregat
20. HOSPITALITY Miquel Reverter, 11
Ubicat a Sant Just Desvern
21. HOSPITALITY Rda. General Mitre, 13 (CESSIÓ)
Ubicat a Barcelona
22. HOSPITALITY Sant Antoni M^a Claret, 18-20 (CESSIÓ)
Ubicat a Esplugues del Llobregat
23. HOSPITALITY 8 de Març, 30
Ubicat a Esplugues del Llobregat
24. HOSPITALITY Avda. Cornellà, 117
Ubicat a Esplugues del Llobregat
25. HOSPITALITY Finestrelles, 23
Ubicat a Esplugues del Llobregat
26. HOSPITALITY Rocabert, 12
Ubicat a Esplugues del Llobregat

Malgrat el servei de manteniment es realitzi en diferents edificis, l'empresa adjudicatària tindrà un únic interlocutor per part de la propietat.

4.2 Descripció de les instal·lacions

A continuació es descriuen les diferents instal·lacions/equipos dels edificis sanitaris de manera general i a títol enunciatiu:

El complex de l'Hospital maternoinfantil Sant Joan de Déu (HSJD)

4.2.1 Climatització:

CAMPUS ESPLUGUES:

L'hospital disposa de diverses centrals de producció de fred formades per màquines de fred refrigerades per aire i ubicades a les cobertes dels edificis de Maternitat, Hospitalització, Serveis i Consultes Externes. Està interconnectat totes les centrals entre sí.

La instal·lació de calefacció està centralitzada en una central de calderes ubicada a la planta inferior de l'hospital i una altra a la coberta de l'edifici Maternitat, que donen servei a tots els edificis.

Des de les centrals de fred de coberta i de calor en el nivell inferior, mitjançant equips d'electrobombes s'alimenten unitats de fancoils (principalment en habitacions, despatxos i consultoris) i a les unitats climatitzadores.

A l'aparcament es disposa d'una instal·lació d'impulsió i extracció d'aire controlada per un sistema de detecció de CO.

4.2.2 Mecàniques:

La instal·lació de fontaneria disposa d'una escomesa, dipòsit de reserva d'aigua i grup de pressió des del qual s'alimenta a tots els edificis. Les instal·lacions d'aigua descalcificada i aigua osmotitzada alimenten aquells serveis que precisen de qualitat d'aigua d'aquestes característiques.

L'aigua calenta sanitària està centralitzada a l'hospital mitjançant acumuladors verticals ubicats prop de la central de calefacció. Aquests dipòsits posseeixen un sistema de protecció antioxidant. Es disposa d'una instal·lació d'electrobombes de retorn d'aigua calenta.

L'edifici Itaka disposa d'instal·lació solar per a l'ACS amb un dipòsit de final d'escalfament.

Existeix una escomesa de gas natural a mitja pressió amb dos subministraments principals, un per la cuina i un altre per a la central de calderes.

4.2.3 Gasos medicinals:

Es disposa de les següents instal·lacions:

- Central de buit formada per un sistema de tres bombes de buit.
- Central d'aire comprimit amb bateria doble de reserva.
- Central de protòxid de nitrogen amb bateria triple.
- Altres gasos medicinals: CO₂ 2+2, Nitrogen 1+1, Heli 1+1, Hidrogen 1, anaerobi 1+1, argó 3+3, heliox 4+4, difusió pulmonar.

En els quiròfans es disposa de sistemes d'extracció de gasos anestèsics mitjançant dues bombes EGA.

Des de les centrals de gasos medicinals i buit s'alimenta a totes les preses de gasos medicinals a tots els edificis.

4.2.4 Protecció contra incendis:

Les instal·lacions de protecció d'incendis contingudes a l'edifici són les d'extintors portàtils repartits per tot l'hospital, equips de mànegs (BIE) amb la seva xarxa de canonades i grup de pressió, extincions automàtiques per aigua als magatzems, extinció per gas al CPD, extinció per escuma a l'heliport, hidrants exteriors, polsadors manuals d'alarma, transmissió acústica d'alarma i sistemes de pressurització en algunes escales.

El nou edifici de consultes compta amb un grup de pressió propi una detecció automàtica d'incendis individual amb central pròpia.

4.2.5 Electricitat:

L'hospital disposa d'escomesa de mitja tensió amb dos centres de transformació, un ubicat a la planta baixa i un altre a la coberta del nou edifici de Consultes. Prop de cada estació transformadora es disposa de centrals de grups electrògens i dels corresponents quadres generals de baixa tensió amb sistema de compensació de factor de potència i alimentació complementària mitjançant SAI. A més, existeixen SAIs pel CPS i instal·lacions de comunicacions i seguretat.

L'edifici PCCB disposa d'un centre de transformació i un grup electrogen propis a la planta 0.

4.2.6 Comunicacions:

Tot l'hospital disposa d'una xarxa integrada de veu i dades amb racks repartits a totes les plantes. Es disposa, així mateix, d'una instal·lació per a avisos d'emergència de les instruccions del Manual d'Autoprotecció. A les unitats d'infermeria, UCI i urgències es disposa d'instal·lacions d'avís pacient-infermera.

L'hospital disposa d'un CPD que integra totes les xarxes de l'hospital.

4.2.7 Sistema de gestió:

El nou edifici de Consultes Externes disposa d'una instal·lació centralitzada de sistema de gestió pel control automatitzat de totes les instal·lacions. Els edificis més antics disposen de la seva pròpia instal·lació que mica en mica van migrant al sistema del nou edifici.

4.3 Visita de les instal·lacions per part de l'empresa licitadora

Serà requeriment obligatori haver visitat les instal·lacions objecte per part de l'empresa licitadora amb l'objectiu de conèixer els edificis i dependències associades per poder validar la documentació lliurada en el present PPT.

La visita es realitzarà al Campus Esplugues.

L'oferta presentada per l'empresa licitadora haurà d'incloure un informe descriptiu de les instal·lacions a on es comentin aspectes significatius del seu estat, un recull fotogràfic dels principals equips i es descrigui l'estat de recepció de les instal·lacions.

Aquest document no podrà excedir els 4 fulls A4 i es valorarà l'aportació de conceptes focalitzats en el manteniment de les instal·lacions.

En l'Annex I s'inclou el Certificat de Visita que l'empresa haurà d'adjuntar en l'informe degudament signada per les dues parts, en el moment de presentar l'oferta. L'omissió de la presentació de l'acta serà motiu d'exclusió en la licitació.

En l'Annex II s'inclou el Model de l'informe de Visita amb els continguts mínims que l'empresa haurà d'adjuntar en el moment de presentar l'oferta.

4.4 Visita voluntària de centres externs

Si l'empresa licitadora ho demana, es farà una segona visita al centres Urgell 143, Acompanya'm i el magatzem de El Papiol, a convenir amb l'empresa adjudicatària

5 DESCRIPCIÓ DELS SERVEIS

Aquest plec de prescripcions tècniques, conjuntament amb el plec de prescripcions administratives, pretén establir les condicions per un contracte de servei de manteniment integral i altres per part de l'empresa adjudicatària.

Els serveis a contractar es definiran en els punts següents i són:

- Servei de Manteniment (pels 4 lots)
- Servei de peonatge (només lot 2 hotel·ler)
- Servei d'atenció a l'usuari (lot 1)

5.1 Servei de Manteniment

El servei de manteniment objecte del present contracte té com a finalitat principal realitzar una correcta gestió de l'edifici des del punt de vista tècnic així com assolir els següents objectius:

- Mantenir en bon estat de funcionament i conservació les instal·lacions de l'edifici
- Assegurar el funcionament continuat, eficaç i eficient de totes les instal·lacions
- Garantir que les eventuais incidències en els edificis tinguin el menor impacte possible així com reduir-ne el temps de resolució mínim necessari
- Aconseguir un alt grau de fiabilitat i seguretat de les instal·lacions
- Realitzar una adequada explotació i gestió de les instal·lacions des del punt de vista tècnic i energètic per tal de maximitzar l'estalvi i l'eficiència energètica.
- Mantenir actualitzada la documentació tècnica de l'edifici (arxiu documental, esquemes, plànols, memòries i altra documentació)
- Inspeccions al dia

El servei de manteniment es desenvoluparà dins l'horari del servei definit en el punt 8.2 d'aquest document.

Per tal d'assolir aquest objectiu, a continuació s'especifiquen els requeriments de manteniment a realitzar per part de l'empresa adjudicatària.

5.1.1 *Manteniment Preventiu*

Es considera manteniment preventiu el conjunt d'operacions de manteniment que cal realitzar de manera periòdica i que tenen com objectiu mantenir un bon estat de conservació i funcionament de tots els elements dels edificis, minimitzant les aturades imprevistes per avaries, mantenir al màxim el seu nivell de rendiment i permetent que l'equipament compleixi la seva vida útil prevista.

Les operacions de manteniment preventiu es poden classificar en el següents tipus:

Preventiu obligatori: El manteniment preventiu obligatori agrupa totes les operacions periòdiques especificades per a la normativa vigent aplicable (reglaments específics d'instal·lacions).

Preventiu ordinari: El manteniment preventiu ordinari consta d'inspeccions, verificacions i controls no obligatoris però sí recomanats per fabricants complementant el manteniment obligatori.

L'empresa adjudicatària es comprometrà a complir, de manera enunciativa i no limitativa, el contingut definit en les *Fitxes tècniques de les tasques de manteniment preventiu*", contingudes a l'annex IV d'aquest document. Aquestes fitxes estableixen els protocols de manteniment a seguir amb la periodicitat i els perfils tècnic associats i poden ser complementats segons indicacions de la propietat.

Es tracten de prescripcions de mínims, per tant, l'empresa adjudicatària, segons el seu criteri i d'acord amb els objectius del servei, també pot ampliar-ne el contingut sense que això suposi un increment del cost del servei. En cap cas pot reduir-ne el contingut sense justificació i aprovació per part de la propietat.

Serà responsabilitat de l'empresa adjudicatària la revisió i actualització del projecte de manteniment preventiu presentat en l'annex IV d'aquest document en el moment d'assumir el servei, incloent l'actualització de la normativa associada. Tota modificació a realitzar, haurà de ser aprovada per la propietat.

L'empresa adjudicatària assumirà la gestió de totes aquelles inspeccions reglamentàries realitzades per les entitats d'inspecció i control que estableixen els reglaments de les diferents instal·lacions i el Departament d'Indústria, facilitant l'accés a les dependències, acompanyant el personal tècnic durant les visites i realitzant el seguiment i la resolució de les possibles inconformitats detectades. El cost d'aquestes inspeccions anirà a càrrec de la propietat.

El cost de mà d'obra d'aquest manteniment quedarà inclòs en el pressupost de licitació.

Les intervencions es realitzaran procurant la mínima afectació per a l'activitat dels usuaris de l'edifici. Si fos necessari, en aquelles operacions particularment molestes, sorolloses o que requereixin de mitjans aparatosos, s'establiran horaris especials de manera consensuada amb la propietat.

Totes les intervencions de manteniment requeriran de l'aprovació del responsable assignat per la propietat, qui estudiarà l'afectació als seus serveis i validarà l'empresa adjudicatària en cas que no hi hagi afectació. La comunicació dels treballs per part de l'empresa adjudicatària serà de com a mínim una setmana d'antelació a la realització dels serveis. La propietat es compromet a autoritzar o demanar reprogramació les operacions comunicades amb 3 dies d'antelació.

En aquells casos en què es requereixi de personal per a la realització d'operacions de manteniment planificat, per personal propi o subcontractat, fora de l'horari bàsic per no interrompre l'activitat de l'edifici (aturada de les instal·lacions), la mà d'obra del personal propi no suposarà cap sobrecost per a la propietat.

Caldrà que el calendari de manteniment preventiu associat al contracte inclogui una revisió anual per part del servei Tècnic Oficial del Sistema de Gestió Centralitzada Siemens-Staefa a càrrec de l'empresa adjudicatària.

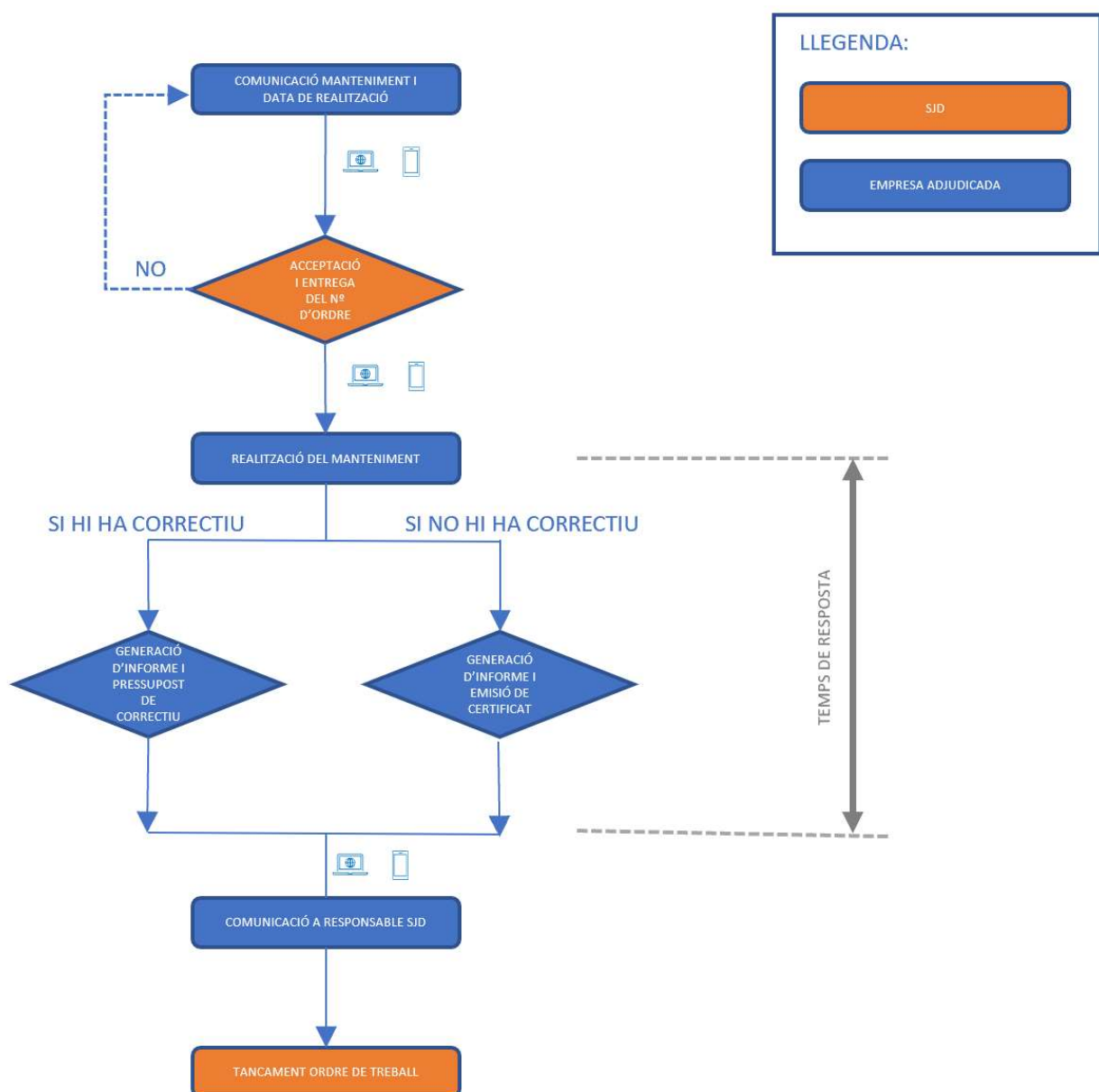
Adicionalment, seran objecte de valoració d'aquest plec eines o tècniques destinades a determinar l'estat de funcionament d'un equip, detectar una disminució de la seva funcionalitat o rendiment o per preveure'n futures avaries. Caldrà que aquestes tècniques no quedin incloses en l'annex I i que l'empresa adjudicatària en presenti les fitxes de manteniment associades, especificant les operacions proposades, la seva periodicitat i un protocol d'anàlisi de les dades obtingudes.

Algunes d'aquestes tècniques poden ser:

- Termografies

- Anàlisi de sorolls
- Anàlisi de vibracions
- Seguiment de consums
- Anàlisis de gasos
- Anàlisi de cabals i pressions d'aigua
- Anàlisi de cabals i pressions d'aire
- Registres qualitat aire (temperatura, humitat, O₂, CO₂, etc.)
- Anàlisi de xarxes elèctriques

El següent esquema resumeix la gestió de las ordres de manteniment preventiu:



5.1.2 Manteniment Conductiu

L'empresa adjudicatària haurà de realitzar les rondes diàries de manteniment conductiu periòdiques ja establertes a les dependències de l'HSJD. Aquestes rondes conductives tenen en compte els següents aspectes:

- Inspecció visual de l'estat de funcionament dels principals equips o sistemes
- Supervisió de consignes i paràmetres de funcionament d'equips, sistemes o dependències respecte condicions establertes
- Presència d'alarmes i correcta interpretació de les mateixes
- Supervisió de consums dels equips i sistemes
- Altres tasques d'interès

Serà responsabilitat de l'empresa adjudicatària la revisió i actualització dels protocols de manteniment conductiu presentats en l'annex III d'aquest document en el moment d'assumir el servei. Tota modificació a realitzar, haurà de ser aprovada per la propietat.

5.1.3 Manteniment correctiu

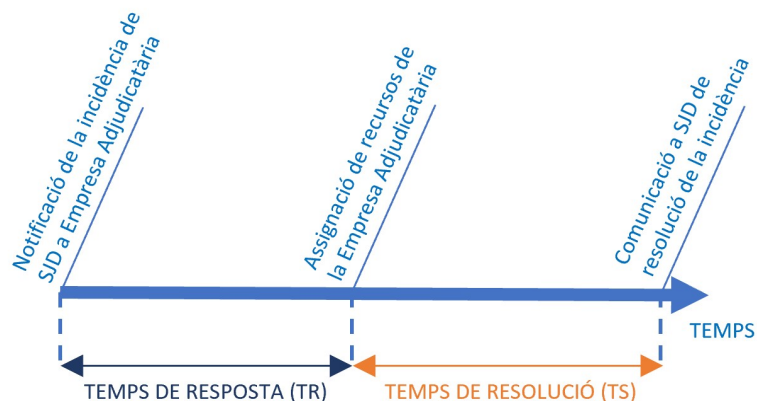
El manteniment correctiu comprèn totes les operacions de manteniment motivades per avaries, mal funcionament o incidències detectades durant la realització del manteniment preventiu i/o explotació de l'edifici via notificació d'incidències.

L'empresa adjudicatària haurà d'atendre totes aquelles incidències rebudes durant la prestació del servei i realitzar tots aquells treballs necessaris per a la seva resolució.

La notificació d'incidències per part dels usuaris de l'edifici es realitzarà mitjançant el G.M.A.O. de la propietat. L'assignació de les ordres de treball (OT) resultants es realitzarà mitjançant el personal administratiu o el gestor del contracte de l'empresa adjudicatària.

Aquelles incidències que pel seu caràcter de gravetat o premura es comuniquin en primer lloc mitjançant trucada telefònica, s'atendran en primera instància, encara que aquestes hauran de ser introduïdes en el G.M.A.O. posteriorment, per l'empresa adjudicatària.

L'eficiència en la resolució de treballs correctius es mesurarà mitjançant indicadors de temps de resposta i resolució de les incidències.



Es defineix com a temps de resposta (TR) d'una incidència l'interval de temps entre que una incidència es notifica a l'empresa adjudicatària i el moment en què aquesta genera una ordre de treball al G.M.A.O.

Es defineix com a temps de resolució (TS) d'una incidència l'interval de temps entre que s'ha generat una ordre de treball en el G.M.A.O. i el moment en què la resolució queda resolta i degudament documentada en el programa.

En el supòsit que el personal de la propietat detecti una incidència no resolta correctament, el temps de resolució començarà a comptar des de la creació de l'ordre de treball fins a la completa resolució de l'avaría, tenint en compte el temps perdut entre la primera actuació i les successives. L'empresa adjudicatària tancarà la intervenció un cop resolta, i la propietat validarà el tancament.

Els temps indicats seran ampliables, prèvia aprovació dels tècnics de la propietat, en els següents casos:

- Quan la resolució depengui de recanvis amb data de recepció superior al temps de resolució fixat per causa alienes a l'empresa adjudicatària. Essent aquest el motiu s'haurà de justificar degudament el retard.
- Quan la resolució depengui d'actuacions de fabricants o empreses especialitzades, aquestes no puguin dur-se a terme en el termini fixat o puguin tenir implicacions sobre la garantia dels equips involucrats.
- Quan la resolució necessiti d'una validació prèvia d'un pressupost per part la propietat.

S' estableixen els següents temps de resposta i resolució màxims per a les incidències de correctiu en funció de la criticitat del servei afectat:

CRITICITAT OPERATIVA DEL SERVEI (*)	TR	TS
Molt Urgent	30min	3h
Urgent	1h	5h
Normal	3h	10h

(*) Correspon a la criticitat d'operativa del servei del centre segons l'Annex VIII.

Per al càlcul dels temps de resposta i resolució, tan sols es tindrà en compte el temps transcorregut dins l'horari del servei de manteniment.

En el cas que la incidència detectada provoqui un risc per a la seguretat de les persones, el temps de resposta haurà de ser immediat, i el temps de resolució el mínim possible, incloent-hi, si fos necessari, una resolució provisional que minimitzi o elimini completament el risc.

Els treballs de manteniment correctiu que no pugui assumir l'equip destinat al servei per la seva envergadura o perquè s'hagin de realitzar fora de l'horari bàsic de manteniment es consideraran de manteniment extraordinari, concepte descrit en el següent punt d'aquest document.

La propietat validarà totes les operacions de manteniment correctiu derivades del servei a través del G.M.A.O.

Els temps de resposta i de resolució no es veuran afectats quant a la possible demora que pugui derivar de la validació d'aquesta operació.

En cas que el temps de solució sigui superior a l'establert a la taula, l'empresa adjudicada haurà de justificar l'excés de temps amb un informe a lliurar a la propietat, annex a l'informe mensual del mes en curs.

Anualment es farà una revisió de la taula i el compliment dels temps establerts per ajustar-ne en cas que es consideri necessari de mutu acord entre SJD i l'adjudicatari.

Les operacions de manteniment correctiu es resoldran en funció de la urgència i criticitat de les avaries a criteri de la propietat i del responsable del servei de manteniment per part de l'empresa adjudicatària.

El cost de recanvis i materials associats a aquest tipus de manteniment correrà a càrrec de l'hospital. Malgrat això, en cas que la resolució de l'averia requereixi un cost superior a 3.000€ l'empresa adjudicatària haurà de realitzar una primera actuació per pal·liar la incidència i permetre que la instal·lació afectada compleixi provisionalment tota o part de la seva funcionalitat, i posteriorment, presentar una valoració econòmica a la propietat per a la reparació definitiva.

Finalment, caldrà tenir en compte que durant l'execució de qualsevol acció correctiva no s'incorri en cap acció que pugui invalidar garanties de fabricants d'equips instal·lats.

Addicionalment, també es consideraran altres treballs correctius aquells fruit de l'adequació de les instal·lacions davant nous projectes, petites modificacions, substitucions o millores de les mateixes instal·lacions. El cost d'aquests treballs es tractarà com el cost de manteniment correctiu ordinari.

5.1.4 Gestió manteniment fabricant

Dins del conjunt d'equips objecte d'aquest contracte, n'hi ha que requereixen un manteniment preventiu i correctiu subcontractat al fabricant i de requeriments específics. Aquests cal realitzar-los amb la casa oficial. El cost d'aquest manteniment correrà a càrrec de la propietat, però serà responsabilitat de l'empresa adjudicatària vetllar pel correcte compliment del contracte establert, gestionar i coordinar a temps les operacions preventives i correctives que calgui, així com deixar constància de totes les accions realitzades al G.M.A.O. de la propietat.

A continuació es detallen els contractes/equips als que fa referència aquest punt:

Instal·lació	Empresa
Gasos Medicinals	ABELLO LINDE S.A.
Moll càrrega accés	ADO (PILONA)
Rentadores Odontologia	ANTONIO MATACHANA S.A.
Camilles	ARJO IBERIA SL
Armaris de Productes Inflamables	ASECOS SL
Porta automàtica	ASSA ABLOY ENTRANCE SYSTEMS SPAIN SAU
Racks de comunicacions	AXIANS (ANTES ACUNTIA)
Aquari	BARCELONA RED DREAM CORALS
Bomba buit	BUSCH IBERICA S.A
Qualitat aire	CALIDAD MEDIOAMBIENTAL IBERICA CMA - Manteniment
Fonts aigua	CANALETAS
Purificadors	CRIOGES CATALUNYA S.L.
Purificadors	ELIMINATE ODOR SYSTEM S.L
Tub pneumàtic	FAW LOGISTICS SOLUTIONS S.L.
Aigua diàlisi	FRESENIUS MEDICAL CARE ESPAÑA S.A.
Treballs en alçada	EIX VERTICAL
Porta automàtica	GEZE IBERICA S.R.L.U.
Millipore Lab. Urgències	INTRASER 2000 S.L
Banyera Parts	KALDEVI INGENIERIA GERIATRICA S.L.
Dispensador Roba	LA FÁBRICA DEL SOFTWARE
Toro mecànic	LINDE MATERIAL HANDLING IBERICA S.A.
Ventiladors Hall	MAGNOVENT
Grups electrògens	MANTENIMIENTO DE GENERADORES S.L.
Porta automàtica	MANUSA DOOR SYSTEMS S.L. CLIENTE 5395
Aigua osmotitzada	MERCK CHEMICALS AND LIFE SCIE(MILLIPORE)
Sondes temperatura neveres i congeladors	NIRCO
Oloris aire	RENTOKIL INITIAL ESPAÑA S.A.
Neteja clavegueram	TUB-NET
Ascensors i rampes	SCHINDLER S.A.
Control TAC	SCHNEIDER
Uniflair	SCHNEIDER ELECTRICA ESPAÑA S.A.
Salva-escapes	SERVIELEVA S.L. (VALIDA)
Seguretat elèctrica sales crítiques	SISEMED
SAIS	SOOCOME IBERICA S.A.
Tendalls	TOLDOS MONCANO
Protecció catòdica	W.W.I. GULDAGER ELECTROLIS S.S.A.
DDD	IBERTRAC
SAS Farmàcia	STERILTECH
SAS PTA	IGUÑA
Control BMS	OMRON
Aire comprimit	AIRBOX
Descalcificadors	BWT IBERICA
CI	PARSI
Control BMS	HONEYWELL
Llits quirúrgics	HILLROOM
Cromatografia	WATERS
Control BMS Varis	ARISNOVA
Aquari	BARCELONA REEF DREAM CORAL

La relació d'empreses aplicarà segons l'objecte del lot corresponent de la present licitació. En qualsevol cas, aquest llistat pot ser modificat per SJD segons les necessitats funcionals.

En el cas que canviï l'empresa contractada per a qualsevol dels equips objecte, l'empresa adjudicatària tindrà l'obligació de seguir gestionant el manteniment d'aquests amb la nova empresa que designi la propietat.

La propietat es reserva el dret d'incloure altres contractes no especificats si les necessitats de l'activitat del centre hospitalari ho requerissin.

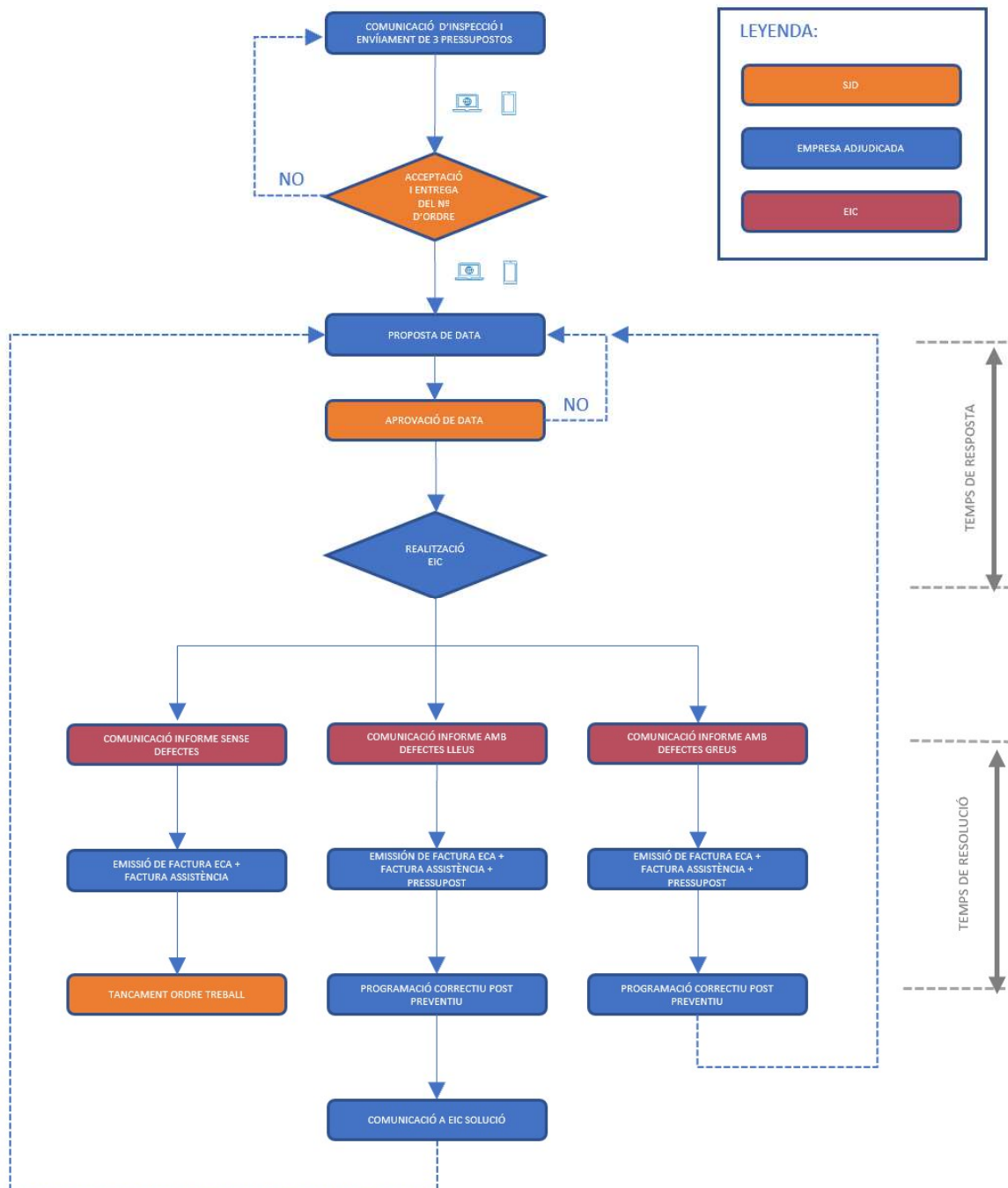
5.1.5 Inspeccions reglamentàries

L'empresa adjudicatària assumirà la gestió de totes aquelles inspeccions periòdiques reglamentàries obligatòries realitzades per les entitats d'inspecció i control que estableixen els reglaments de les diferents instal·lacions i el Departament d'Indústria. La gestió i seguiment de les mateixes recaurà sobre l'empresa adjudicatària, sense que això suposi cap cost addicional al preu d'adjudicació del servei de manteniment, facilitant l'accés a les dependències, acompanyant el personal tècnic durant les visites i realitzant el seguiment, i resolució de les possibles inconformitats detectades.

La propietat assumirà el cost de totes aquelles inspeccions normatives obligatòries realitzades per les EIC i que estableixen els reglaments de les diferents instal·lacions i el Departament d'Indústria, que haurà de ser aprovat prèviament pel responsable assignat per la propietat. L'empresa adjudicatària haurà de presentar almenys 3 ofertes de diferents entitats d'inspecció i control al responsable assignat per la propietat. Un cop contractada per part la propietat, l'empresa adjudicatària coordinarà la data de la inspecció amb l'entitat de control i l'haurà d'acompanyar al llarg de la visita. Així mateix, l'empresa adjudicatària s'encarregarà de recopilar la documentació necessària per a la inspecció.

En cas que el resultat de la inspecció es resolgui amb defectes, ja siguin lleus o greus, l'empresa adjudicatària serà l'encarregada de procedir a la seva resolució segons el procediment corresponent i dins dels terminis indicats informats per l'EIC, i comunicar a la aquesta quan estigui solucionada.

El següent esquema resumeix la gestió de les EIC's:



De manera enunciativa i sense ser limitativa, es llisten les obligacions que haurà d'assumir l'empresa adjudicatària en aquest aspecte:

- Restar informat de les inspeccions tècniques obligatòries vigents i les noves que puguin sorgir.
- Avisar a la propietat, amb antelació suficient, de les inspeccions tècniques obligatòries que s'han de realitzar.
- Donar assistència tècnica a les EIC durant les seves visites.
- Entregar els certificats a la propietat, conservant còpia d'aquests.

En qualsevol cas, l'empresa adjudicada serà responsable de gestionar les inspeccions reglamentaries que per normativa o EMAS s'estableixi com a necessària o obligatòria.

5.1.6 Servei d'atenció a l'usuari professional

L'empresa adjudicatària destinarà una persona amb perfil administratiu i coneixements d'operador en sistemes de gestió del manteniment assistit per ordinador per a desenvolupar les següents tasques:

- Atenció directa al professional per tendre les peticions o demandes dels edificis mitjançant atenció telefònica i/o mòdul de sol·licituds del G.M.A.O. de la propietat i transmetre-les al personal adient.

Qualsevol usuari de l'hospital (sol·licitant) podrà enviar una sol·licitud al servei d'atenció a professional (SAP). Aquesta podrà ser rebutjada o acceptada i convertir-se automàticament en una ordre de treball. El sol·licitant rebrà notificació contínua de l'estat de la seva petició.

- Generar i tancar les ordres de manteniment mitjançant el G.M.A.O. de la propietat (generació de correctius, generació del calendari de manteniment preventiu anual, imputació de costos al treballs realitzats, etc.).
- Gestió de compres, comandes, albarans, factures, gestió del material per a reparacions, recepció paqueteria.
- Inventariar equipament nou.
- Gestió de residus intracentre.
- Avisos empreses externes (manteniment correctiu).
- Seguiment del seguiment del manteniment preventiu extern.

5.2 Servei hoteler i de peonatge

L'empresa adjudicatària caldrà que assumeixi tasques de:

- Recollida de mobles.
- Neteja de sales tècniques.
- Moviment de mobiliari i muntatge/desmuntatge de tarimes per la realització d'actes o esdeveniments.
- Trasllats.
- Repartiment o recollida de documentació clínica.
- Manteniment visual d'habitacions i altres espais.
- Altres operacions no específiques que no necessitin qualificació tècnica.

6 OBLIGACIONS

En el moment de la formalització del contracte, l'empresa adjudicatària serà responsable de les següents obligacions contractuals vinculades amb el servei.

6.1 Gestió de la documentació tècnica generada

L'empresa adjudicatària té l'obligació de garantir el manteniment i actualització de la informació tècnica de les instal·lacions objecte del servei contractat.

S'entén per documentació tècnica el llibre de manteniment, projectes, memòries descriptives, esquemes, planells, inventaris, equips, catàlegs, fitxes de característiques tècniques dels equips, instruccions de servei especificades per fabricants i/o instal·ladors, etc.

L'empresa adjudicatària haurà de recopilar tota aquella documentació tècnica generada per la pròpia execució del manteniment tal com actes d'inspecció obligatòria, albarans de treball d'empreses externes, etc.

Adicionalment, el centre disposa de protocols de les instal·lacions, manuals de coneixements mínims dels edificis per a les següents instal·lacions:

- Mitja i baixa tensió
- Gasos medicinals
- Sistemes d'alimentació ininterrompuda
- Grup electrogen.

L'empresa adjudicatària del Lot 3 col·laborarà amb la propietat en l'elaboració d'aquests protocols de les instal·lacions.

L'empresa adjudicatària tindrà l'obligació d'actualitzar aquests documents i formar als seus treballadors perquè els coneguin. Adicionalment caldrà que elabori manuals nous per a les instal·lacions de quiròfans i sales especials (immunodeprimits i de pressió negativa).

6.2 Gestió mediambiental i de residus

Tot aquell residu que l'empresa adjudicatària generi, fruit dels treballs vinculats en aquest contracte per l'activitat de manteniment, hauran de ser degudament gestionats o eliminats. També tota neteja necessària deguda a qualsevol acció de manteniment feta.

L'empresa adjudicatària presentarà un pla de gestió mediambiental i de residus vinculat a la seva activitat dins les responsabilitats del servei a desenvolupar.

El cost de l'eliminació dels residus generats està inclòs dins el preu de licitació (eliminació de làmpades, sacs de runes, olis, etc..) a més d'haver de presentar els corresponents justificants d'acord amb l'actual normativa mediambiental.

6.3 Vestuari, comportament i disciplina

El personal de l'empresa adjudicatària haurà de complir amb les normes de comportament pròpies del centre i en particular les que a continuació es descriuen.

Vestuari

- L'empresa adjudicatària haurà de dotar el personal que executi els treballs objecte d'aquest contracte de roba de treball adequada i d'elements de protecció individual necessaris i per tant, aquesta n'assumirà el cost. El vestuari s'adequarà a les indicacions de la propietat.
- Aquesta roba de treball ha d'incorporar el logotip o distintiu propi de l'empresa adjudicatària i de l'hospital i haurà de ser conservada en bon estat de neteja. S'haurà de consensuar en l'inici del contracte amb la Propietat la roba que es farà servir.
- Queda prohibit que el personal de l'empresa adjudicatària desenvolupi la seva activitat laboral a l'edifici sense la roba de treball específica

Comportament

El personal de l'empresa adjudicatària haurà de demostrar en tot moment:

- Dinamisme i motivació en l'exercici de la seva activitat laboral.
- Cortesia i amabilitat amb els usuaris de l'edifici.
- Atenció i capacitat de resposta el més ràpidament possible a les observacions del responsable del centre.

Disciplina

L'empresa adjudicatària es compromet a fer respectar al seu personal la normativa interna i de seguretat pròpies de l'edifici, així com conèixer i acceptar el manual de bones pràctiques adjunt a l'annex IV d'aquest document.

Està prohibit pel personal de l'empresa adjudicatària:

- Menjar a l'interior de qualsevol dependència del centre que no sigui específica per a aquest ús.
- Introduir i consumir a l'edifici begudes alcohòliques o entrar a l'edifici en estat d'embriaguesa.
- Provocar desordres de qualsevol tipus, en els locals de treball i en general en qualsevol dependència de l'edifici.
- Faltar al respecte als usuaris del centre hospitalari.
- No podran fer-se ajudar en la realització dels seus treballs per personal aliè a l'empresa adjudicatària que no estigui autoritzat per la propietat.
- Està prohibit fumar en tot el recinte hospitalari.

La propietat podrà impedir l'accés a qualsevol treballador de l'empresa adjudicatària que no compleixi amb les normes bàsiques de disciplina o aquelles particulars, que pugués establir centre o els seus representants.

6.4 Eines i equips per a la realització del servei

L'empresa adjudicatària posarà a disposició del servei el material d'oficina, totes aquelles eines i equips de mesura, vehicles, etc., necessaris i aptes per satisfer les exigències especificades per a la seva correcta realització, en particular:

Equipament general

L'empresa adjudicatària posarà a disposició del servei la dotació suficient i de la qualitat adequada d'eines, utillatge, instrumental i equips auxiliars, per dur a terme les prestacions objecte d'aquest document.

Cada un dels operaris disposarà de les eines de treball individual, equips de protecció individuals (EPIs) i vestimenta de treball necessària per poder realitzar correctament les seves funcions.

Es procurarà, dins de les possibilitats tècniques existents, que tant el personal d'inspecció com el que realitzi les diverses operacions que exigeix la prestació del servei efectuïn els controls de forma objectiva mitjançant la utilització dels adequats aparells de mesura.

L'adjudicatari vindrà obligat, a indicació de la propietat, a adquirir i utilitzar els nous equips de mesura que la tècnica pugui posar a punt durant la vigència del contracte o que així ho aconsella el desenvolupament del servei, a fi de realitzar el control de les instal·lacions i del servei amb una òptima eficàcia i objectivitat, sense que això li permeti variar els preus de la seva oferta.

També s'haurà d'aportar al servei elements tals com escales i tot allò que pugui ser necessari per a la correcta realització dels treballs de manteniment.

Totes les eines i equips de mesura hauran d'estar en perfectes condicions d'ús i seran comprovats (i homologats, si s'escau) periòdicament per l'adjudicatari a fi d'assegurar la realització dels mesuraments correctes d'acord amb els errors admissibles segons el tipus d'instrument.

Mitjans de comunicació

La propietat posarà a disposició de l'empresa adjudicatària:

- els telèfons mòbils per poder les comunicacions entre tots els operaris i els diferents interlocutors del centre hospitalari. Per tant, l'adquisició i costos de consum dels telèfons mòbils anirà a càrrec de l'hospital.
- els ordinadors i equips informàtics necessaris per a la realització del servei.

Vehicles

L'adjudicatari disposarà dels vehicles necessaris i de característiques tals que li permetin realitzar les prestacions exigides pel contracte amb la màxima rapidesa i amb el mínim de molèsties als usuaris.

S'haurà de potenciar l'ús de vehicles elèctrics o de combustibles alternatius de baixes emissions.

Tots els vehicles i maquinària hauran de romandre en perfecte estat d' utilització i conservació, i degudament legalitzats o autoritzats i al dia d' inspeccions reglamentàries, podent ser rebutjats per la propietat quan no reuneixin aquestes condicions i havent de substituir-los per altres adequats. Totes les despeses de manteniment de tota la maquinària i equips aniran a càrrec exclusiu de l'adjudicatari.

Tots els vehicles que treballin a la via pública hauran de ser perfectament visibles i dotar-se dels mitjans necessaris per a això. Aquells que realitzin treballs nocturns disposaran de la senyalització addicional, i dels sistemes de seguretat obligatoris per a la seguretat dels operaris que treballin al costat del conductor.

Tot el personal que faci ús de la maquinària haurà de disposar de la capacitat legalment establerta per aquesta comesa, que haurà de ser justificada en qualsevol moment.

L'empresa adjudicatària podrà completar o millorar les característiques de la maquinària mínima descrita amb maquinària addicional.

El cost de disposar de forma permanent d'aquesta maquinària no tindrà cost addicional a la propietat.

6.5 Pla de formació del personal

L'empresa adjudicatària presentarà anualment un pla de formació dels tècnics vinculats al contracte. La formació haurà de perseguir la millora contínua (major coneixement tècnic, formació en G.M.A.O., realització de manteniments específics, etc.) i amb l'objectiu d'optimitzar el servei. Aquest pla haurà de contenir un mínim de 40 hores anuals de formació per operari. L'empresa adjudicatària haurà de justificar el compliment d'aquest pla de formació mitjançant certificats.

A l'oferta de licitació es valorarà la presentació d'una proposta de pla de formació dels operaris, reflectint el nombre d'hores previstes per a la formació, i si aquesta presenta aspectes de millora en matèria de gestió i eficiència energètica. Durant el primer mes un cop formalitzat el contracte, l'empresa adjudicatària haurà de presentar un calendari de formació aproximat.

Trimestralment, l'empresa adjudicatària caldrà que presenti els certificats d'assistència emesos per l'entitat formadora, ja sigui dins la mateixa empresa o per una entitat aliena. Les formacions impartides per la mateixa empresa caldrà que es duguin a terme a les dependències de l'hospital.

6.6 Pla de seguretat i prevenció de riscos laborals

Serà responsabilitat de l'empresa adjudicatària assegurar-se de que totes les activitats s'ajustin a les establertes a les reglamentacions i disposicions legals, així com a la normativa vigent en matèria de Prevenció, Higiene i Seguretat al Treball.

L'empresa adjudicatària, entre les seves responsabilitats, haurà d'assignar a un tècnic competent, perfectament acreditat, com a tècnic de prevenció de riscos laborals.

L'empresa adjudicatària haurà de complir amb tota la normativa legal vigent en matèria de Prevenció de Riscos Laborals i Medi Ambient, així com amb la normativa que estableix l'SJD internament en quant al Medi Ambient i gestió, segregació i tractament de residus (orgànic, rebuig, oli, envasos, vidre i paper).

Es valorarà positivament si es disposa d'un certificat expedit per organismes independents que acreditin que l'empresa adjudicatària compleix determinades normes de gestió ambiental. Es podrà remetre al sistema de gestió i auditoria ambiental (EMAS) o a les normes de gestió ambiental basades en les normes europees o internacionals en la matèria i certificades per organismes conformes a la legislació comunitària o a les normes europees o internacionals relatives a la certificació.

6.6.1. Formació bàsica

La Llei 31/1995 de prevenció de riscos laborals, té com a objectiu promoure la seguretat i salut dels treballadors mitjançant l'aplicació de les mesures i activitats necessàries per a la prevenció dels riscos derivats del treball. Per tant, s'ha de desenvolupar aquesta activitat preventiva d'acord amb els principis generals següents:

- Evitar els riscos i avaluar els que no es puguin evitar, combatent-los en el seu origen.
- Establir mesures i mitjans de protecció col·lectiva i dotar de mitjans de protecció individual quan siguin necessaris.
- Formar i informar els treballadors.

En aquest sentit, les empreses licitadores hauran de realitzar la corresponent avaluació de riscos, així com la planificació de l'activitat preventiva.

En relació a la integració de la prevenció amb l'activitat de l'empresa, les empreses licitadores tindran establerta la formació en prevenció de riscos laborals dels seus treballadors, incloent la instrucció per a l'ús d'aparells i eines que hagin d'utilitzar en la seva activitat laboral, i dotar el personal dels mitjans de protecció col·lectiva i individual (EPIs) que siguin necessaris per al desenvolupament de les seves tasques.

L'empresa adjudicatària, en compliment de la normativa vigent, designarà una persona que exerceixi les funcions relatives a un recurs preventiu. Aquesta haurà de tenir la formació bàsica a aquest efecte (curs de 60h) que haurà de ser acreditada per escrit.

6.6.2. Coordinació empresarial

L'article 24 de la Llei 31/1995 de prevenció de riscos laborals, estableix que quan en un mateix centre de treball treballadors de dues empreses o més duguin a terme activitats, les empreses hauran de cooperar en l'aplicació de la normativa de prevenció de riscos laborals i amb aquesta finalitat han d'establir els mitjans de coordinació que siguin necessaris.

L'article 4 del RD 171/2004, del 30 de gener, pel qual es desenvolupa l'article 24 de la Llei 31/1995, del 8 de novembre, de prevenció de riscos laborals, en matèria de coordinació d'activitats empresarials, estableix que el deure de cooperació serà d'aplicació a totes les empreses concurrents en el centre de treball.

En aquest sentit, l'empresa adjudicatària informará als responsables tècnics la propietat dels treballs a realitzar, dels treballadors que intervinguin i dels procediments utilitzats, per tal que es puguin establir les mesures de protecció i prevenció adequades en relació als riscos existents en el centre i adreçades a tots els treballadors que desenvolupin la seva activitat laboral. Per la seva banda, el personal designat per la propietat liderarà la coordinació, atenent el que disposa el reial decret en el Capítol V (Mitjans de coordinació). En qualsevol cas, quedarà garantida:

- La comunicació a la persona designada pel centre dels incidents, accidents o malalties laborals derivades de les tasques realitzades en els edificis del contracte.
- La comunicació a la persona designada pel centre, de la detecció de l'existència de riscos no determinats, per a la seva possible correcció.

S'establiran els protocols d'actuació necessaris per al flux de comunicació entre la propietat i l'empresa adjudicatària.

Per garantir la coordinació empresarial, les empreses licitadores hauran de presentar la corresponent declaració responsable i hauran de conèixer el pla d'autoprotecció de l'edifici i la informació sobre riscos i mesures preventives de l'edifici.

6.7 Seguiment del contracte

A continuació, es detallen els informes per realitzar el control i seguiment del servei pel gestor del contracte de l'empresa adjudicatària:

Informe d' acta d' ocupació

Durant el primer mes d'execució del contracte, juntament amb l' acta d'ocupació es lliurarà un informe detallat i un check list en el qual s'especificarà les anomalies i deficiències observades que puguin afectar el compliment dels serveis.

Informe mensual de manteniment

Durant els primers 10 dies de cada es presentarà un informe tècnic de l'activitat portada a càrrec durant el mes anterior. A títol enunciatiu i no limitatiu, aquest informe caldrà que inclogui els següents ítems aspectes:

- Ordres de manteniment preventiu programades segons el calendari de manteniment anual, correctiu i altres treballs generades, realitzades i percentatge de compliment.
- Distribució de les ordres de treball generades per tipus de manteniment, per edifici i per instal·lació.
- Ordres de treball preventiu d'empreses externes generades i realitzades.
- Distribució de les ordres de treball corresponents a altres treballs com ajudes de peonatge, gestió de residus, noves instal·lacions, etc.
- Relació d'avaries, defectes o anomalies en les instal·lacions detectades durant el servei de manteniment. Anàlisi de les dades mitjançant l'observació de tendències, la identificació de problemes reiteratius, etc.
- Relació de paràmetres i dades de consum recollides durant el període.
- Relació d'hores, recanvis i materials usats per tipus de manteniment.
- Relació de documentació tècnica actualitzada quan escaigui.
- Informe de seguiment d'indicadors mensuals claus de rendiment (SLA i KPI) del contracte.

Els tres primers mesos del contracte, es farà una reunió mensual per fer-ne el seguiment. La reunió serà presencial a les dependències la propietat.

L'informe haurà de ser clar, breu i concís, aportant informació rellevant i amb un formant que permeti una ràpida identificació de les dades.

Els percentatges de compliment tindran en compte les ordres de treball preventiu realitzades dins el període establert.

Adicionalment i transcorreguts els primers 6 mesos de la formalització del contracte, l'empresa adjudicatària lliurarà a la propietat un informe d'auditoria de l'estat de les instal·lacions, prioritzant aspectes de mantenibilitat, vida útil, estat de conservació, estalvi i eficiència energètica.

Informe i reunió trimestral

Durant els primers 10 dies de cada trimestre, l'empresa adjudicatària haurà d'assistir al personal extern autoritzat per la propietat per dur a terme auditories de qualitat del servei de manteniment trimestrals. L'assistència inclourà disposar de personal de manteniment amb accés a les dependències i capacitat per actuar sobre les instal·lacions la propietat i proveir la següent documentació:

- Registres de manteniment realitzats en el període a auditar.
- Comprovació de l'ús del programa de gestió.
- Històric de correctius realitzats.
- Qualificació del personal assignat al contracte.
- Revisió de la documentació tècnica dels equips.
- Certificats i garanties dels equips de nova instal·lació.
- Revisió de la documentació administrativa i legal: actes d'inspecció dels serveis del Ministeri d'Indústria i, si s'escau, de la Comunitat Autònoma o de l'Ajuntament de la ciutat de cada centre.

Coincidint amb el lliurament de l'informe trimestral, es celebrarà una reunió amb la propietat en la que assistirà el responsable del contracte de l'empresa adjudicada.

Informe Anual de manteniment

Durant el primer mes de l'any s'emetrà un informe amb el resum del servei amb els següents punts:

- Resum de les dades incloses en els informes mensuals, de manera que es pugui avaluar l'evolució mensual i comparar els totals amb les darreres tres anualitats quan es disposi de dades.
- Observacions sobre l'estat de les instal·lacions i la seva mantenibilitat en pro de l'optimització de les mateixes i de les tasques de l'equip de manteniment. Propostes per a millora del projecte de manteniment preventiu si procedís.
- Propostes de millora sobre les instal·lacions incloent aspectes de mantenibilitat, estalvi i eficiència energètica justificades tècnicament i valorades econòmicament.

Informe extraordinari

L'empresa adjudicatària presentarà un informe extraordinari sempre que s'esdevingui una incidència major o quan els serveis tècnics la propietat ho considerin necessari.

Les reunions internes de l'empresa adjudicatària es realitzaran sempre presencialment a les dependències la propietat.

L'empresa adjudicatària haurà de prendre part en les auditories del sistema de gestió propi la propietat per aconseguir una resolució favorable.

Els serveis i la gestió documental dels mateixos podran ser auditats per personal tècnic la propietat sempre que es consideri necessari i sense preavís.

Es presentarà a l'oferta el tipus d'informe proposat per l'empresa, el qual haurà de ser validat per part de la propietat.

6.8 Responsabilitat sobre els béns materials

Serà obligació de l'empresa adjudicatària vetllar pel bon ús i estat de conservació de tots els béns materials del centre hospitalari.

Estarà rigorosament prohibit que el personal de l'empresa adjudicatària manipuli, per qualsevol raó, els equips i materials que es trobin a l'edifici i que no siguin objecte de les prestacions descrites en el present document.

L'empresa adjudicatària respondrà davant la sostracció de mobiliari, material, valors o efectes, quant quedi suficientment provat que ha estat realitzat pel seu personal.

6.9 Recepció, modificació i entrega dels edificis i instal·lacions

L'empresa adjudicatària acceptarà el contracte de manteniment de HSJD coneixent perfectament les característiques detallades al present document, les instal·lacions objecte, l'estat de conservació d'aquestes, així com les normes de seguretat i qualsevol reglament aplicable.

Si la propietat realitza qualsevol modificació o reforma a les diferents dependències i/o instal·lacions del centre hospitalari, l'empresa adjudicatària es comprometrà a adequar la coordinació de les seves funcions a les noves circumstàncies, així com prestar servei quan es requereixi.

Quan el contracte descrit en aquest document finalitzi o en el cas que es rescindeixi, l'empresa adjudicatària es compromet a complir amb les següents obligacions:

- Entregarà les diferents dependències, instal·lacions i equips en el mateix, o millor, estat de conservació i funcionament.
- Tornarà a la propietat qualsevol material que li hagi estat facilitat per a la realització dels serveis. Si aquests materials han estat degradats a conseqüència d'un mal ús per part de l'empresa adjudicatària, es requerirà que aquesta assumeixi els costos de reparació o substitució.
- Desmuntar i/o retirar el material fixe o mòbil que ha estat aportat pel seu compte i càrrec. En el cas de no complir amb aquesta obligació, la propietat efectuarà els treballs mitjançant tercers i a càrrec de l'empresa adjudicatària.

7 ESPECIFICACIONS ADDICIONALS

7.1 Gestió informatitzada del servei

El centre hospitalari disposa de G.M.A.O. com eina informàtica per la gestió del manteniment, el qual haurà de ser utilitzat per l'empresa adjudicatària durant l'execució del servei de manteniment preventiu, conductiu i correctiu.

La propietat facilitarà a l'empresa adjudicatària l'accés al G.M.A.O. i l'equipament informàtic necessari (ordinadors, pantalles, impressores, etc.). Tot aquest equipament haurà de satisfer les especificacions tècniques requerides.

A més del personal administratiu, els operaris de manteniment hauran de disposar de la formació suficient per realitzar una correcta explotació del G.M.A.O. La propietat crearà perfils d'accés al G.M.A.O. d'acord amb les funcions a desenvolupar pels diferents usuaris (permisos d'escriptura, lectura o no accés a diferents punts del menú del programa).

Un cop finalitzat el contracte, la informació continguda en el sistema informàtic serà propietat del centre hospitalari.

7.2 Materials

L'empresa adjudicatària es responsabilitzarà de l'adquisició i subministrament de tots els recanvis i fungibles per tal de complir amb la correcta i fiable execució del manteniment i explotació de l'edifici que descriuen les especificacions del present PPT. Malgrat això, el cost d'aquests recanvis l'assumirà la propietat, i el material fungible anirà a càrrec de l'empresa adjudicatària.

Per aquells recanvis amb un preu unitari de venda al públic superior a 3.000€, caldrà que l'empresa adjudicatària presenti un pressupost associat perquè la propietat l'accepti abans de la seva adquisició.

L'adjudicatari disposarà en els seus magatzems dels materials, components i equips necessaris per efectuar totes les operacions que exigeix el compliment dels serveis contractats, de forma immediata, evitant així que la seva realització pugui estar condicionada pels terminis de lliurament del mercat. Per a això, es tindran en compte els terminis de lliurament dels diversos materials, components i equips usuals en les diverses conjuntures de mercat i les necessitats del servei.

Les existències que l'adjudicatari mantingui en els magatzems podran ser comprovades i revisades per la propietat sempre que ho desitgi, havent de donar tota classe de facilitats al personal que efectuï les esmentades tasques de comprovació i revisió.

Les obligacions de l'empresa adjudicatària respecte els recanvis, fungibles i petit material inclouran:

- Inventari exhaustiu a l'inici de la formalització del contracte.
- Gestió d'estocs, adquisició i magatzems per garantir un estoc mínim que garanteixi el temps mínim de resolució d'incidències de treballs correctius.
- Disposició d'un estoc mínim que garanteixi el temps mínim de resolució d'incidències de treballs correctius.
- Elaboració d'un informe anual del consum/compres que permeti determinar:
 - Recanvis i fungibles més significatius
 - Volum de consum/compres dels recanvis i fungibles més significatius mensual i anual

Tot el material emprat haurà de ser certificat CE, homologat i ser òptim per a la funció que es durà a terme, mantenint la mateixa marca i model que l'existent. En el cas de variar marca i model, per causa justificada, caldrà demostrar la idoneïtat dels materials proposats i obtenir l'autorització de la propietat.

En el cas de malmetre algun recanvi a causa d'una utilització negligent per part de l'empresa adjudicatària, el cost de reposició anirà de forma exclusiva al seu càrrec.

Subministrament i Gestió de Productes Consumibles.

L'empresa adjudicatària haurà de dotar els seus treballadors amb les eines de treball i petita maquinària complementàries pròpies per al correcte acompliment de l'objecte del present contracte, havent de complir les prescripcions habituals de bona pràctica, així com les tècniques legalment exigibles.

El cost d'aquestes eines i petita maquinària no tindrà cost addicional a la propietat.

Per al desenvolupament de les prestacions de manteniment corrent, l'Adjudicatari ha d'assegurar el subministrament i gestió de diversos consumibles, petits subministraments mecànics i elèctrics, en particular: olis, greixos, draps, tefló, cinta adhesiva, bombetes, pilots, fusibles, corretges, filtres, decapants, desincrustants, deshidratants, refrigerants, oli per a compresores, sals per a descalcificació, cargols, brides, regletes de derivació, cablejat elèctric de diferents seccions, juntes i connectors, lubricants, materials diversos per a soldadures, cinta adhesiva, cinta aïllant, draps, pilots per a quadres, aparellatges elèctrics de petit amperatge, aigua destil·lada, productes de manteniment i neteja, additius per al tractament de l'aigua, petit material de fontaneria, pintures, massilles, adhesius, etc. per a petites reparacions, material de paleta (guix, ciment, etc.) per a petites reparacions, filtrines, etc.

Tot el material haurà de ser certificat, homologat i òptim per a la seva funció, sempre que sigui possible mantenint la marca i model existents. En el cas de variar marca i model, per causa justificada, caldrà demostrar la idoneïtat dels materials proposats i obtenir l'autorització prèvia del responsable assignat per la propietat.

En tot cas, l'empresa adjudicatària comunicarà les anomalies rellevants que puguin afectar l'activitat.

Tots els materials no inclosos en el servei, sigui quin sigui el seu import, hauran de ser aprovats abans de la seva adquisició per part del responsable assignat per la propietat sigui quin sigui el seu cost, havent de presentar l'empresa adjudicatària una petició incloent els següents aspectes:

- Especificacions tècniques
- Terminis de lliurament i garanties
- Servei de manteniment o postvenda si fos necessari
- Pressupost associat
- Proveïdors suggerits

Si la propietat ho considera necessari per a la validació de la petició, l'empresa adjudicatària haurà de presentar tres propostes amb proveïdors diferents.

En el marc del manteniment preventiu condicional i correctiu, l'empresa adjudicatària ha de realitzar la substitució de les peces defectuoses sobre el conjunt de les instal·lacions definides en el present Plec de Condicions Tècniques.

El subministrament dels recanvis serà per compte de l'adjudicatari, prèvia aprovació de la propietat, conforme l'indicat en el marc del contracte.

8 ESTRUCTURA DEL SERVEI

8.1 Organigrama funcional

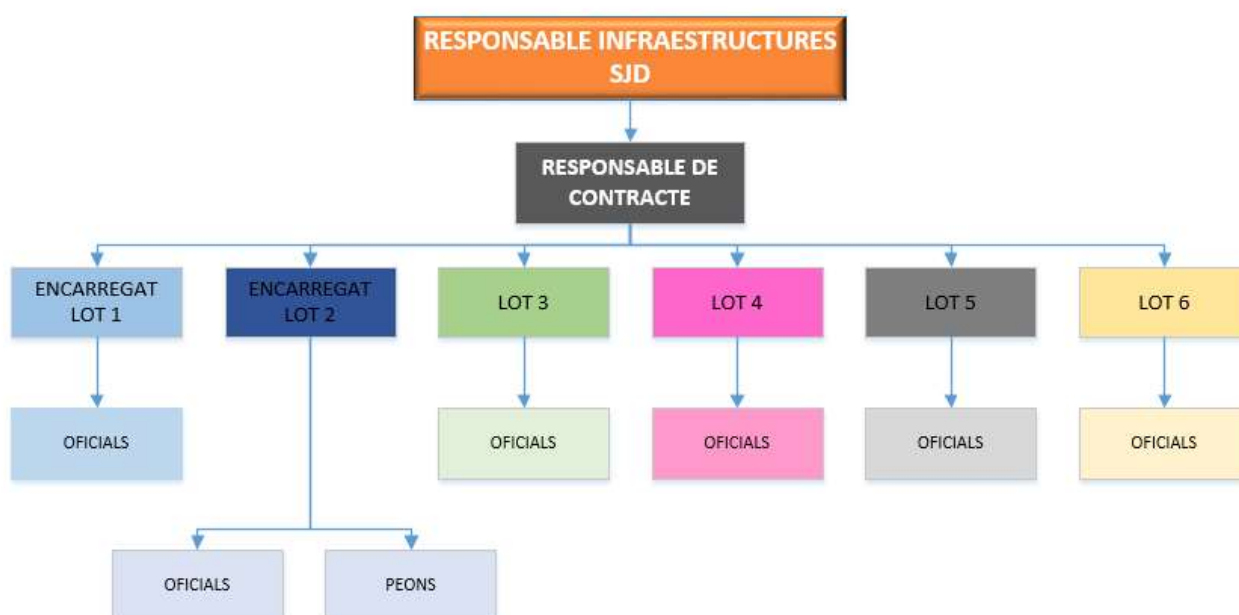
El nombre de persones destinades a la realització del servei i la seva qualificació professional ha de ser proposada per l'empresa licitadora, d'acord amb l'organigrama definit a continuació i atenent a les necessitats de mínims exposades en el present PPT.

Es designarà un únic responsable del contracte que farà d'interlocutor directe amb la propietat i/o qui ella designi.

El personal de l'empresa adjudicatària especificat, a excepció de l'oficina tècnica o altres serveis de suport que s'estimin necessaris, tindrà una dedicació exclusiva al contracte.

El centre hospitalari disposa d'un oficial elèctric propi de recolzament al personal de manteniment de l'empresa adjudicatària.

L'empresa adjudicatària tindrà l'obligació de subrogar el responsable del contracte, l'encarregat i el cap d'equip actuals del centre hospitalari. Malgrat això, aquesta obligació vindrà condicionada per l'assoliment d'un acord personal entre els treballadors i l'empresa.



8.2 Organització i horari del servei

L'horari de cobertura del servei de manteniment serà de 24 hores durant els 365 dies de l'any, en el cas del Lot 1. La resta de lots disposaran del horaris establerts en aquest apartat.

Aquest PPT descriu un contracte de manteniment per servei i per tant, el cost de les hores/home de dedicació que l'empresa licitadora estimi necessàries no seran objecte de valoració. Malgrat això, serà requisit obligatori que la dimensió de l'equip proposat sigui com a mínim l'exposada a continuació:

RESPONSABLE CONTRACTE ⁽¹⁾ Lot 1	De dilluns a divendres laborables de 8h a 13:30h i de 15h a 17:30h
ENCARREGAT ⁽¹⁾ Lot 1 i 2	De dilluns a divendres laborables de 7:30h a 13:30h i de 15h a 17h, caldrà disposar d'un telèfon localitzable 24x7.
SERVEI D'ATENCIÓ AL PROFESSIONAL	1 persona/es de dilluns a divendres tots els dies laborables de 8h a 17h

OFICIALS MANTENIMENT	CAMPUS ESPLUGUES I CASETES CAMPUS	1 oficial per àrees crítiques de dilluns a divendres tots els dies laborables de 6h a 14h 1 oficial per àrees crítiques de dilluns a divendres tots els dies laborables de 14h a 22h 12 oficials en horari corre torn cobrint les 24h del dia. Presència mínima de: - 5 persones en torn de matí - 2 persones en torn de tarda - 2 persones en torn de nit Aquest horaris seran rotatius mitjançant quadrant mensual
	CENTRES EXTERNOS I HOSPITALITY	2 operaris De 8h a 18h i servei 24h
PEONATGE Lot 2	2 peons de dilluns a divendres laborables de 8h a 17h 1 peó dissabtes de 6h a 14h	
SERVEI DE PINTURA ⁽²⁾ Lot 2	1 pintor de dilluns a divendres laborables amb jornada laboral completa o equivalent.	
SERVEI DE FUSTERIA Lot 2	1 fuster de dilluns a divendres laborables amb jornada laboral completa o equivalent	
SERVEI DE MANOBRA Lot 2	1 oficial de manobra de dilluns a divendres laborables amb jornada laboral completa o equivalent	
ELECTRICISTA ⁽²⁾ Lot 3	1 electricista de dilluns a divendres laborables amb jornada laboral completa o equivalent.	
SERVEI DE PRODUCCIÓ FRED-CALOR Lot 4	2 oficials de fred-calor de dilluns a divendres laborables amb jornada laboral completa o equivalent	

- (1) Els períodes de vacances del responsable, l'encarregat i el cap d'equip s'hauran de planificar perquè sigui possible garantir durant tot l'any al menys la presència simultània de dos d'ells.
- (2) El personal destinat a satisfer aquests serveis serà diferent de l'equip d'oficials de manteniment descrit anteriorment.

8.3 Funcions i perfils professionals requerits

A continuació s'exposen les funcions a desenvolupar pel personal de l'empresa adjudicatària i la les especificacions que han d'acomplir els tècnics del contracte:

Responsable del contracte

- Qualificació:
 - Enginyer Tècnic Industrial o experiència equivalent
- Requisits:
 - Més de 5 anys d'experiència demostrable com a gestor de contractes de manteniment en edificis.
 - Coneixements tècnics en instal·lacions generals d'edificis tipus sector terciari.
 - Capacitat de decisió, pro activitat i sentit de la responsabilitat.
 - Ha de saber expressar-se i entendre català i castellà correctament.
- Funcions:
 - Gestionar el contracte de manteniment amb la propietat i resoldre qualsevol dels conflictes que poguessin sorgir.
 - Motivar al personal associat al servei i vetllar pel compliment del contracte.
 - Realitzar el control econòmic del contracte.
 - Realitzar la programació d'assistència a actes i esdeveniments especials.
 - Gestió dels contractes externs de manteniment, exceptuant els equips d'electromedicina.

Encarregat i Cap d'equip

- Qualificació:
 - Tècnic especialista oficial 1a. (especialitat elèctrica i/o frigorífica) o experiència equivalent
- Requisits:
 - Més de 5 anys d'experiència demostrable com a encarregat de manteniment en edificis.
 - Experiència i amplis coneixements tècnics en instal·lacions generals d'edificis tipus sector terciari.
 - Nivell significatiu d'ofimàtica.
 - Capacitat de coordinació i lideratge d'equips de treball.
 - Pro activitat.
 - Ha de saber expressar-se i entendre català i castellà correctament.
- Funcions:
 - Planificació i control de l'execució de les ordres de treball.
 - Planificació del calendari i de les activitats diàries del personal de manteniment.

- Conducció del sistema de gestió, mitjançant la revisió dels paràmetres de funcionament de les instal·lacions i la correcta interpretació d'alarmes realitzant les seves accions correctores.
- Execució de les ordres de manteniment programat de forma compaginada amb la coordinació de la resta de l'equip.
- Resolució d'avaries, incidències i manteniments correctius.

Operari Tècnic de Manteniment

- Qualificació:
 - Tècnic especialista oficial 1a. (especialitat elèctrica i/o frigorífica)
- Requisits:
 - Entre 2 i 5 anys d'experiència demostrable com a operari de manteniment en edificis.
 - Coneixements tècnics en instal·lacions generals d'edificis tipus sector terciari.
 - Experiència en l'execució de manteniment mitjançant ordres de treball.
 - El personal encarregat de realitzar les tasques de manteniment ha de tenir la qualificació requerida per la reglamentació vigent (RITE, REBT, Legionel·la, etc.), en particular pel que fa a carnets professionals.
 - Ha de saber expressar-se i entendre català i castellà correctament.
- Funcions:
 - Desenvolupament de les operacions de manteniment i tasques associades al servei.
 - Execució de les ordres de manteniment programat.
 - Resolució d'avaries, incidències i manteniments correctius.
 - Conducció de les instal·lació i realització de les rondes de conductiu.

Adicionalment, l'empresa adjudicatària ha de posar a disposició del contracte un suport d'oficina tècnica, compost per un equip multi tècnic format per enginyers especialistes en instal·lacions, capaços de donar suport al personal propi del contracte i resoldre les consultes realitzades per la propietat. Aquest equip ha de formar part de la pròpia infraestructura de l'empresa adjudicatària.

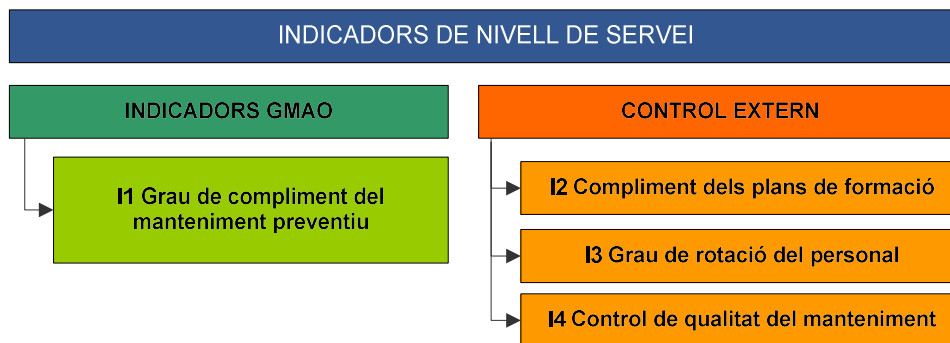
Per tal de garantir una referència de salaris iguals per a tots els licitadors, caldrà que els salaris de tot el personal estiguin referits en les taules del Conveni Siderometal·lúrgic de la província de Barcelona. En els criteris de valoració, es considerarà positivament que la plantilla proposada pel contracte formés part de l'empresa licitadora abans del concurs.

La propietat es reserva el dret de vetar un 20% de la plantilla destinada al contracte si aquesta no disposa de la qualificació/formació/predisposició necessàries pel correcte desenvolupament de les seves tasques.

9 MODEL D'ACORDS DE NIVELL DEL SERVEI: INDICADORS

9.1 Definició dels estàndards de qualitat i indicadors clau

A continuació es defineix l'esquema d'indicadors de nivell de servei que serà d'aplicació en el contracte del servei de manteniment definit en el present PPT.



9.2 Formulació dels indicadors de qualitat

9.2.1 Compliment del pla de manteniment preventiu (I1)

Aquest indicador el genera automàticament el G.M.A.O. de la propietat i relaciona les ordres de manteniment preventiu tancades dins d'un mes amb les ordres de preventiu generades pel sistema i previstes durant el mateix mes:

$$I1 = \frac{\text{ordres de manteniment preventiu realitzades dins el mes}}{\text{ordres de manteniment preventius previstes dins el mes}} \times 100$$

L'empresa adjudicatària haurà d'executar les ordres de manteniment previstes i procedir al seu correcte tancament al G.M.A.O. dins el terminis establerts. A efectes de càlcul, només es consideraran realitzades aquelles ordres que figurin correctament tancades al G.M.A.O..

S'entén manteniment preventiu com el conjunt de les ordres de manteniment resultats del projecte de manteniment de l'annex d'aquest PPT, incloent tant les operacions obligatòries normativament com les ordinàries.

9.2.2 Pla de formació del personal (I2)

L'empresa adjudicatària haurà de presentar anualment un pla de formació i entrenament dels tècnics per perseguir la millora contínua dels seus tècnics. L'objectiu d'aquest pla de formació haurà d'estar dirigit a millorar aspectes que puguin repercutir en una optimització del servei (major coneixement tècnic, formació en utilització de G.M.A.O., especialització en la realització d'operacions de manteniment, etc.), així com la formació del personal en matèria d'estalvi i eficiència energètica.

Aquest indicador pretendrà controlar el compliment d'aquest plans de formació, prèviament aprovats per la propietat, pels treballadors subscrits al contracte. El mecanisme de control sobre el compliment del pla de formació es durà a terme mitjançant la validació dels certificats d'aprofitament obtinguts o altres mesures definides en el mateix pla.

9.2.3 Grau de rotació del personal (I3)

Amb l'objectiu d'evitar una inadequada rotació de personal, familiaritzat amb les dependències, les seves instal·lacions i les seves múltiples particularitats, es defineix un indicador per controlar aquest aspecte.

S'entén com rotació de personal la substitució d'un treballador definit en contracte per un altre exclòs d'aquest per un període superior a 3 dies sense causa justificada com per exemple malaltia, vacances, etc...

9.2.4 Control de qualitat del manteniment i de l'eficiència energètica (I4)

Anualment es realitzaran auditories tècniques pel control de qualitat del manteniment i de l'eficiència energètica dutes a terme per un agent designat a la propietat i extern a l'empresa adjudicatària. Els punts a valorar durant aquestes auditories es fonamenten en tres grans branques: el control documental, les visites de camp i control de l'eficiència energètica.

a) Control documental:

En aquesta fase de l'auditoria es sol·licitarà a la propietat o l'empresa adjudicatària la següent documentació per realitzar un anàlisi de la mateixa:

- Accés al G.M.A.O. de propietat
- Projecte de manteniment amb la normativa i inventari actualitzats
- Subcontractes de manteniment
- Memòries tècniques de les instal·lacions, incloent plànols i esquemes actualitzats
- Documentació tècnica dels equips actualitzada
- Certificats i garanties dels equips
- Llibre de manteniment

b) Control de qualitat de manteniment preventiu, correctiu i d'eficiència energètica

Es realitzarà un control de qualitat per mostreig del manteniment preventiu i correctiu realitzat a les dependències de l'hospital per tècnics especialistes amb els següents objectius:

- Detectar i analitzar els possibles problemes de funcionament
- Comprovar l'estat de les instal·lacions respecte al servei de manteniment contractat
- Identificar les mesures correctores en forma de propostes tècniques i econòmiques que puguin derivar com a conseqüència del control de qualitat per ordre de prioritat
- Contractació de valors i objectius d'estalvi energètic

Com a resultat de les auditories s'elaborarà un informe amb el següent contingut:

- **CONTROL DOCUMENTAL**
 - Estat d'actualització de la documentació tècnica
 - Gestió del manteniment mitjançant el G.M.A.O.
 - Control dels certificats de les inspeccions obligatòries
 - Control de la documentació referent al personal de manteniment (plans de formació, planificació mensual, control d'accessos, etc.)
- **VISITES DE CAMP**
 - Estat de conservació i manteniment
 - Compliment de l'execució del manteniment especificat
- **CONCLUSIONS**
 - Reportatge fotogràfic de les patologies detectades
 - Actuacions recomanades, indicant nivell de prioritat

En base a l'informe anual, s'assignarà un nivell de qualitat al resultat de l'Auditoria de Control de Qualitat del Manteniment tal i com s'indica a continuació:

Nivell identificatiu	Qualitat del manteniment
A	Excel·lent
B	Notable
C	Correcte
D	Deficient
E	Pèssim

9.3 Penalitzacions associades

A continuació s'exposa la formulació pel càlcul de les penalitzacions associades als indicadors de qualitat detallats en el punt anterior.

Cada indicador tindrà associada una penalització en funció del nivell de qualitat que s'assoleixi. L'incompliment dels KPIs que es detallen en aquesta licitació comportarà la revocació del contracte. La propietat tindrà la potestat de revocar el contracte amb un preavís de 3 mesos.

Es defineixen dos tipus de penalitzacions depenent de la periodicitat de control dels indicadors, ja sigui mensual o anual.

9.3.1 Indicadors de control mensual

Es defineix el coeficient de penalització mensual (CPM) com:

$$\text{CPM (\%)} = \text{PI1} + \text{PI2} + \text{PI3}$$

On PI1, PI2 i PI3 són els coeficients de penalització parcials pels indicadors I1, I2 i I3 respectivament

La retribució mensual a l'empresa adjudicatària es veurà disminuïda per aquest coeficient tal i com es mostra a continuació:

$$\text{RMF (€)} = \text{RMI} - [\text{RMI} \cdot \text{CPM (\%)}]$$

On RMF és la retribució mensual final a percebre per l'empresa adjudicatària
RMI és la retribució mensual de la quota de manteniment inicial estipulada per contracte

La penalització mensual màxima equival al 40% de la retribució mensual per l'empresa adjudicatària, és a dir, a la suma de les penalitzacions màximes per a cada indicador.

L'obtenció d'un CPM superior o igual al 40% durant un any serà motiu de l'extinció del contracte.

L'obtenció d'un CPM superior o igual al 30% durant tres mesos consecutius serà motiu de l'extinció del contracte.

Mensualment es realitzarà una reunió amb ambdues parts contractants per tal de poder discriminar si el no compliment d'algun dels requeriments valorats en aquest sistema d'indicadors és justificat i per tant s'eximeix de la penalització corresponent.

A continuació es detalla el càlcul de les penalitzacions parcials associades a cada indicador:

I1 Compliment del pla de manteniment preventiu

I1 (% Compliment)	PI1 (% penalització)
$90 < I1 \leq 100$	0
$80 < I1 \leq 90$	10
$70 < I1 \leq 80$	15
$60 < I1 \leq 70$	20
$I1 \leq 60$	25

I2 Pla de formació del personal

El no compliment del pla de formació equivaldrà a una penalització PI3 = 5%, penalització màxima per aquest indicador.

La no realització injustificada d'una sola de les formacions indicades en el pla de formació especificat a la proposta de l'empresa adjudicatària es considerarà un incompliment del mateix.

I3 Grau de rotació del personal

La rotació injustificada d'un sol operari dels subscrits al contacte de manteniment per cobrir l'horari de servei equivaldrà a una penalització PI4 = 10%, penalització màxima per aquest indicador.

També podran ser objecte de penalització les absències amb durada inferior a tres dies de manera reiterada. La consecució de 2 absències inferiors a tres dies durant el mes en curs, no justificades convenientment, també equivaldran a una penalització PI4 = 10%.

Les rotacions reiterades no justificades dins d'un mateix mes seran motius de mesures addicionals per part de la propietat podent arribar a l'extrem d'una rescissió del contracte.

Qualsevol canvi en el personal, independentment de la seva durada, o la presència de personal de pràctiques haurà de ser comunicat a la propietat mitjançant l'enviament d'un correu electrònic, indicant el nom i cognom del personal involucrat i la durada de la substitució o estada.

9.3.2 Indicadors de control anual

Es defineix el coeficient de bonificació/penalització anual com:

$$CPA (\%) = PI4$$

On PI4 és el coeficient de bonificació/penalització parcials
per l'indicador I4

La retribució anual a la mantenidora es veurà augmentada o disminuïda per aquest coeficient tal i com es mostra a continuació:

$$RAF (€) = RAI - RAI \cdot CPA(\%)$$

On RAF és la **retribució anual** final a percebre per l'empresa adjudicatària
RAI és la retribució anual de la quota de manteniment inicial estipulada per contracte
independentment de l'augment/deducció deguda a possibles

bonificacions/penalitzacions mensuals

La penalització anual màxima equival al 10% de la retribució anual per l'empresa adjudicatària, és a dir, a aproximadament l'import d'una mensualitat.

Anualment es realitzarà una reunió amb les parts contractants per tal de poder discriminar si alguna de les observacions desfavorables fetes a l'informe de l'auditoria no és imputable a l'empresa adjudicatària i per tant s'eximeix de la penalització corresponent.

A continuació es detalla el càlcul de la bonificació/penalització en funció del resultat del control de qualitat del manteniment anual:

I4 Control de qualitat del manteniment

I4 (Nivell)	PI4 (% bonificació/ penalització)
A	1
B	0
C	-3
D	-5
E	-10

Els valor percentuals positius/negatius equivalen a percentatges de bonificació/penalització respectivament.

9.4 Protocol de revisió del sistema

El sistema de control de qualitat descrit en els punts anteriors serà d'aplicació des del primer dia de prestació del servei.

A partir de l'adjudicació provisional del contracte es mantindran les reunions necessàries entre la propietat i l'empresa adjudicatària per concretar la metodologia de control dels indicadors.

Així mateix, el sistema podrà ser revisat i ajustat periòdicament de comú acord, per tal de complir els objectius dels nivells de qualitat fixats. Per a això, s'establiran reunions periòdiques quan es creguin convenients amb els següents objectius:

- Reunions mensuals per analitzar els resultats i diversos aspectes de l'evolució del servei.
- Revisar com a mínim de forma semestral dels nivells requerits dels serveis definits, per tal d'ajustar i millorar l'eficàcia del servei.
- Revisar anualment els objectius fixats pels indicadors.

10 MILLORES ADDICIONALS

Les especificacions tècniques del present document queden obertes a les millores que les empreses licitadores desitgin oferir, sense que la inclusió suposi, en cap cas, excedir el preu d'adjudicació previst o puguin suposar un cost posterior a la propietat durant el desenvolupament del servei.

Entre les millores proposades, es consideraran d'especial rellevància aquelles que millorin els serveis definits, els aspectes de gestió de l'edifici.

També tindrà valoració positiva disposar de la certificació energètica ISO 50001.

11 CONDICIONS ADMINISTRATIVES

11.1 Calendari de licitació

A continuació s'indiquen les fites temporals relatives al procés de licitació:

PROCÉS	DATA
Lliurament del Plec de Prescripcions Tècniques	3 de Maig 2024
Visita obligatòria instal·lacions Campus Esplugues	15 de Maig 2024 9:00h
Visita centres externs SOTA DEMANDA	16 de Maig 2024 11:30h
Lliurament ofertes empreses licitadores	31 de Maig 2024

11.2 Documentació a lliurar pels licitadors

Les empreses licitadores caldrà que presentin la documentació tècnica i econòmica amb el següent contingut:

1. Descripció tècnica, amb especificacions com a mínim les descrites en aquest plec de condicions tècniques.
2. Informe descriptiu de les instal·lacions del parc sanitari fruit de la visita a les instal·lacions. Aquest no podrà excedir els 4 fulls A4 i es valorarà l'aportació de conceptes focalitzats en el manteniment de les instal·lacions i la bona gestió energètica.
3. Ofertes econòmiques atenent al format de les taules presentades als criteris de valoració.
4. Referències en l'àmbit hospitalari.

11.3 Criteris de valoració

A. CRITERIS DE VALORACIÓ OBJECTIUS, PART ECONÒMICA: 40 PUNTS

I. Preu de licitació (35 punts)

Es donarà un preu tancat per a la totalitat del servei definit en el plec de prescripcions tècniques. Aquest preu caldrà que especifiqui un preu per cada bloc tal i com es mostra a continuació:

Campus Esplugues (HSJD+PCCB+Itaka)	Hospital PCCB Itaka	€
Casetes campus Esplugues	Santa Rosa 6, 9, 28, 32, Juan de la Cierva, Díaz de la Fuente 1 (Barra d'or)	€
Centres externs	Clínica Bonaplata	€
Centres externs	Numància	€
Centres externs	CDIAP Esplugues	€
Centres externs	Casa Sofia	€
Centres externs	Urgell	€
Centres externs	CSMIJ Granollers	€
Centres externs	CSMIJ Mollet	€
Centres externs	CSMIJ Cornellà	€
Centres externs	CSMIJ Vilanova	€
Centres externs	CSMIJ Vilafranca	€
Centres externs	Acompanya'm Valldonzella	€
Centres externs	Casa pintora	€
Centres externs	HDIA Vilafranca	€
Centres externs	Barra d'or	€
Centres externs	Magatzem Papiol	€
Hospitality	Pont del treball digne, 13	€
Hospitality	Apel·les Mestre	€
Hospitality	Caçadors	€
Hospitality	Díaz de la Fuente, 18	€
Hospitality	Miquel Reverter, 11	€
Hospitality	Rda. General Mitre, 13	€
Hospitality	Sant Antoni M ^a Claret, 18-20	€

Hospitality	8 de Març, 30	€
Hospitality	Avda. Cornellà, 117	€
Hospitality	Finestrelles, 23	€
Hospitality	Rocabert, 12	€
PREU TOTAL		€

Serà obligació dels licitadors presentar oferta per tots els blocs. Donat el volum de l'edifici hospital respecte la resta, el cost dels conceptes de coordinació, atenció a l'usuari, servei d'històries clíniques, gestió/ recollida de residus, pintura i electricistes de veu/dades i gestió energètica s'associarà al preu ofert de l'edifici hospital.

Es consideraran inicialment desproporcionades o temeràries aquelles ofertes que siguin inferiors en un 10% a la mitjana de tots els preus licitats. Es calcularà l'import de baixa temerària per l'import total del parc sanitari. Si s'incorre en baixa temerària en el preu global o s'estima que el preu d'un dels blocs és excessivament baix de manera proporcional amb el preu ofert per a la resta de blocs, la propietat es reserva el dret de demanar justificació per poder avaluar l'oferta afectada.

La valoració s'atorgarà de la següent manera:

- 35 punts a l'oferta econòmica més baixa
- 25 punts a segona oferta econòmica més baixa
- 10 punts a la tercera oferta econòmica més baixa

La propietat es reserva el dret de demanar justificació dels preus oferts sota el seu criteri.

II. Preu hora/home (5 punts)

S'avaluaran el preu hora/home de l'empresa adjudicatària per a diferents tipologies de dies i franges horàries segons la següent taula:

QUALIFICACIÓ	FEINER	DISSABTE I FESTIUS	HORARI NOCTURN (de 22h a 6h)
Oficial de primera			
Personal peonatge			

S'atorgaran 5 punts a l'oferta amb el preu mitjà inferior i 0 punts a l'oferta amb el preu mitjà més alt. A la resta d'ofertes se'ls assignarà la puntuació corresponent per proporcionalitat.

B. CRITERIS DE VALORACIÓ SUBJECTIVA, PART TÈCNICA: 60 PUNTS

I	Capacitació de recursos	30 punts
II	Garantia de permanència	5 punts
III	Equips i eines aportades per la realització del servei	5 punts
IV	Proposta Pla de formació	10 punts
V	Millores addicionals	10 punts

I. Capacitació del recursos

- a. Nombre de Recursos: Estructura i nombre de recursos proposats per la realització del contracte.
(Nota: Que el nombre de recursos sigui inferior a les especificacions mínimes del Plec serà motiu d'exclusió)
- b. Organigrama Definit, concretant els noms i cognoms dels càrrecs indicats.
- c. Currículum Vitae proposats tenint en compte formació i experiència pel responsable del contracte, l'encarregat i cap d'equip i els operaris
- d. Dimensió empresarial (4 punts): Si aporten els recursos propis de l'empresa al contracte , especificant-ho clarament (oficina tècnica, enginyeria ...)

II. Garantia de permanència

- a. Carta de compromís de permanència signada
- b. Previsió de formació pels substituïts de vacances o de baixa

III. Equips i eines aportades per la realització del servei

- a. Valoració de l'equipament de mini taller aportat al contracte
- b. Equips de protecció individual
- c. Valoració dels equips de mesura disponibles per al contracte

IV. Experiència d'ús del G.M.A.O.

- a. Experiència en la utilització de G.M.A.O. de la propietat (MantTest.com). Imprescindible la presentació de referències.

V. Proposta Pla de formació

- a. Definició d'una proposta de calendari de formació pel personal assignat al contracte
- b. Previsió de formació en eficiència energètica

VI. Millores addicionals

- a. Nombre de millores complertes i valorables proposades
- b. Nivell de desenvolupament de les millores proposades
- c. Valoració general de les mesures segons els següents criteris:
 - Adequació de les mesures a l'àmbit del servei
 - Aportacions beneficioses no directament lligades a l'àmbit del servei
 - Aplicabilitat, utilitat i eficàcia de les mesures proposades.

**ALBERT
BOTA
ARQUE**

Firmado
digitalmente por
ALBERT BOTA
ARQUE
Fecha: 2025.01.14
12:27:41 +01'00'