



BARCELONA
REGIONAL
AGÈNCIA
DESENVOLUPAMENT
URBÀ



PLEC DE CONDICIONS TÈCNIQUES

SERVEI DE MANTENIMENT DE LES OFICINES DE BARCELONA
REGIONAL

EXPEDIENT: 71-2025

ÍNDEX

SERVEI DE MANTENIMENT DE LES OFICINES	1
1. OBJECTE	3
2. DURACIÓ.....	3
3. ABAST DEL SERVEI.....	3
3.1. Descripció de les oficines.....	4
3.2. Manteniment normatiu i preventiu	4
3.3. Manteniment correctiu	4
3.4. Treballs addicionals.....	5
3.5. Manteniment general.....	5
4. EQUIP DE TREBALL I MITJANS MATERIALS	6
4.1. Equip de treball	6
4.2. Mitjans materials i eines	6
5. SEGUIMENT I CONTROL	7
5.1. Procediment per a la sol·licitud dels serveis de manteniment	7
5.2. Ajustament de la facturació	7
6. COORDINACIÓ ACTIVITATS PREVENTIVES	8
7. SUBCONTRACTACIÓ.....	8
8. CONFIDENCIALITAT	8
9. PREU DE LICITACIÓ	9
ANNEX 1 - INVENTARI ELEMENTS.....	10
ANNEX 2 - PLA DE MANTENIMENT	11

1. OBJECTE

L'objecte d'aquest Plec és establir les condicions tècniques del servei de manteniment de les oficines de Barcelona Regional (en endavant, BR). Aquest manteniment es focalitzarà en les instal·lacions i els seus elements tal com es troben en el moment de la contractació, garantint el servei necessari per al seu correcte manteniment i conservació, sense modificar-ne les característiques essencials, tret que prèviament l'empresa adjudicatària ho sol·liciti, en justifiqui la necessitat i se li autoritzi.

L'adjudicatària del contracte serà responsable de garantir la conservació de les oficines i instal·lacions en perfectes condicions d'ús i confort. El contracte inclou la mà d'obra i els mitjans auxiliars necessaris per a la seva execució.

El servei es gestionarà amb organització, professionalitat i eficàcia per:

- Mantenir l'edifici i les instal·lacions en bon estat, assegurant la seva seguretat i aparença.
- Garantir la disponibilitat de les instal·lacions, minimitzant les interrupcions per avaries i assegurant unes condicions òptimes. El manteniment es farà, quan calgui, fora de l'horari laboral.
- Complir amb els criteris ambientals, promovent l'eficiència energètica, la gestió de residus i l'ús de materials sostenibles.
- Assessorar sobre les millores necessàries per garantir aquests objectius.

Les determinacions establertes en el present Plec Tècnic, així com les contingudes en el Plec de Condicions Particulars, constitueixen normes vinculants per als proveïdors, els quals realitzaran les prestacions del contracte que se'n derivin amb expressa submissió als mateixos.

2. DURACIÓ

El termini d'execució del contracte, així com la seva pròrroga, venen fixats als **Apartats C i D** del Quadre de Característiques i a la Clàusula 4 del Plec de Condicions Particulars.

3. ABAST DEL SERVEI

El servei de manteniment inclou totes les actuacions necessàries per garantir el bon estat, la seguretat i el funcionament òptim de les instal·lacions i espais. Això implica tasques de conservació preventiva i correctiva, així com la gestió d'incidències per evitar interrupcions en l'activitat diària.

A més, el servei vetllarà per l'eficiència energètica, la sostenibilitat i el compliment de la normativa vigent, assegurant un entorn adequat de treball. En casos de serveis amb deficiències, errors o que no compleixen els estàndards habituals de qualitat, l'empresa adjudicatària els haurà de repetir sense cost addicional per Barcelona Regional, en cas contrari aquest treballs no seran abonats.

3.1. Descripció de les oficines

La descripció de les oficines té un caràcter merament orientatiu. En el terme oficina s'entendrà comprés tant els espais construïts, les seves instal·lacions, com el mobiliari i els equips.

Descripció	
Ubicació	Carrer 60, 25 CP 08040
Espais	1a planta 384 m ² i 2a planta 818 m ²
Distribucions	A la 1a planta l'espai es divideix en sales de reunió i menjador amb cuina office. A la 2a planta s'ubica l'oficina, amb separacions per mampares i despatxos de vidre. Disposa de cuina office i un vestuari.
Horari ús principal	De dilluns a divendres de 08.00 h a 18.00 h

A l'Annex 1 s'inclou l'inventari dels elements principals que formen part de les instal·lacions.

3.2. Manteniment normatiu i preventiu

El manteniment normatiu és el conjunt d'accions i operacions necessàries per assegurar que les instal·lacions compleixin les normatives legals i reglamentàries vigents.

Inclourà a títol orientatiu:

- Verificació periòdica de lluminàries, les estàndard i les d'emergència, i substitució d'elements. Qualsevol treball de substitució d'una làmpada anirà sempre acompanyat d'una neteja de la resta dels components de la lluminària.
- Inspecció d'aixetes, regadora de dutxa, vàlvules de pas i cisternes.
- Revisió periòdica dels elements que formen part de les oficines.

A l'annex 2 d'aquest plec s'ha inclòs un Pla de manteniment bàsic dels diferents elements.

Amb caràcter general tots els elements substituïts hauran de ser, com a mínim, similars als que presenten deficiències. Sempre que sigui possible s'instal·laran elements més sostenibles i que millorin tant l'eficiència energètica (classe A+ o superior) i de consum d'aigua (volum de cabdal màxims i de descàrrega, segons normativa).

L'adjudicatària haurà de tenir contractades les assegurances de responsabilitat civil que requereixi cada instal·lació segons la seva normativa vigent.

3.3. Manteniment correctiu

El manteniment correctiu inclou totes les reparacions no planificades necessàries per solucionar incidències imprevistes durant la vida útil de les oficines i les seves instal·lacions.

L'adjudicatària serà responsable d'actuar amb la màxima rapidesa per evitar interrupcions, reduir l'impacte de l'avaria i garantir el confort de les persones treballadores.

L'adjudicatària ha de valorar les característiques funcionals i proposar la incorporació de mecanismes de millora als elements existents originalment o la seva substitució quan per les seves característiques han quedat obsolets i no hi ha possibilitat de millora.

A l'inici del contracte, l'empresa realitzarà una anàlisi de l'estat actual de les oficines, detallant el seu estat amb caràcter previ a qualsevol actuació. Aquesta anàlisi prèvia constarà d'una actualització de l'inventari, documentació gràfica i descripció de les patologies detectades.

L'empresa s'ha de fer càrrec de la gestió correcta dels residus que es generen en les activitats i en les operacions que són objecte de contracte: tant inerts, no especials, com especials. En aquest sentit, caldrà que l'adjudicatària presenti periòdicament, segons la tipologia de residu, els contractes de tractament i els fulls de seguiment homologats per l'Agència de Residus de Catalunya. Queden inclosos en aquests els residus d'aparells elèctrics i electrònics (RAEE) així com els residus d'envasos i embalatges, que es generin en les operacions de manteniment de les instal·lacions.

Temps de resposta en avaries

L'adjudicatària haurà d'actuar en un màxim de 4 hores en cas d'avaries urgents i dins les 48 hores següents per a les no urgents.

Es consideren avaries urgents aquelles que afecten la seguretat de les persones, el funcionament essencial de l'oficina o instal·lacions crítiques, com fuites d'aigua, fallades elèctriques importants o avaries en sistemes bàsics com climatització en condicions extremes.

Les avaries no urgents són incidències que, tot i afectar el funcionament de les instal·lacions, no impedeixen l'activitat habitual ni representen un risc immediat, com una lluminària fosa o una porta que necessita ajustament.

3.4. Treballs addicionals

Si cal fer treballs addicionals en les oficines habituals o en altres ubicacions diferents, l'adjudicatària haurà d'actuar sempre a petició de BR, elaborarà un pressupost previ i s'haurà d'aprovar per poder iniciar els treballs.

BR només reconeixerà els treballs autoritzats prèviament per les persones competents, tant a nivell tècnic com pressupostari.

A títol orientatiu, no limitatiu, aquest treballs poden consistir en: trasllat de mobiliari, muntatge/desmuntatge de mobles, prestatgeries, gestió de residus excepcionals, instal·lació d'electrodomèstics, desplegament instal·lacions elèctriques, col·locació cortines, etc.

3.5. Manteniment general

En els següents apartats s'inclouen les instal·lacions objecte de contracte.

Les instal·lacions expressament excloses del contracte són:

- Protecció contra incendi
- Control d'accessos i màquines de control horari
- Ascensors
- Tractament d'aigües

3.5.1. Manteniment de paleta, pintura, fusteria, serralleria, vidres i altres elements

L'empresa serà responsable del manteniment de tots els elements fixos de les oficines (continent) i dels elements de decoració i ús situats al seu interior (contingut).

A més, haurà de dur a terme el manteniment preventiu dels elements que ho requereixin segons la seva tipologia o materials, per evitar-ne el deteriorament.

En el cas d'ús de pintures d'interior, per a l'acabat de les actuacions que ho requereixin, aquestes han de complir amb els requisits pel que fa a compostos químics en la formulació del producte (continguts

de metalls pesants i d'altres substàncies tòxiques i de compostos orgànics volàtils) tal com es descriuen a l'Etiqueta ecològica europea o altres ecoetiquetes tipus I equivalents.

3.5.2. Manteniment d'instal·lacions de fontaneria (hidràulica i sanejament)

L'empresa s'encarregarà del manteniment de tota la instal·lació interna d'aigua freda i calenta. Això inclou també la instal·lació de producció d'aigua calenta sanitària, garantint-ne el correcte funcionament i eficiència.

3.5.3. Manteniment d'instal·lacions elèctriques i de telecomunicacions

L'empresa serà responsable del manteniment de la instal·lació elèctrica i de telecomunicació, des del comptador general de subministrament o l'arqueta/armari d'entrada de xarxa fins a qualsevol punt terminal de consum o presa mural d'usuari.

Això inclou, presses de terra i la xarxa general de telecomunicacions. L'objectiu és garantir el correcte funcionament, seguretat i eficiència de les instal·lacions.

Per les instal·lacions de xarxa, l'empresa encarregada de la realització dels treballs haurà de disposar dels equips de certificació necessaris en propietat, i ser distribuïdors oficials de CommScope per mantenir ells nivells de qualitat i de coherència amb la instal·lació actual basada en components principalment d'AMP.

L'empresa adjudicatària haurà de mantenir actualitzada la documentació gràfica existent d'instal·lacions (endolls de corrent normal, endolls de SAI punts de xarxa i instal·lacions en general), realitzant un inventari previ per verificar l'estat actual.

4. EQUIP DE TREBALL I MITJANS MATERIALS

4.1. Equip de treball

Serà necessari comptar amb un equip multidisciplinari amb perfils professionals relacionats amb els diferents tipus de manteniment i treballs.

A títol orientatiu, l'adjudicatària haurà de comptar amb especialistes en manteniments generals, d'electricitat, lampisteria, climatització, vidriers, etc.

4.2. Mitjans materials i eines

L'adjudicatària haurà de disposar de totes les eines necessàries per prestar el servei, excepte autorització, les eines no poden ser emmagatzemades a BR.

BR es reserva el dret de proporcionar els materials necessaris per als diferents tipus de manteniment.

Si l'adjudicatària subministra els materials, el cost facturat serà el preu real de majorista (amb tots els descomptes aplicats) més un màxim del 10 % per gestió. No s'admetran costos addicionals per subministrament, transport o emmagatzematge.

BR podrà sol·licitar en qualsevol moment les dades tècniques dels materials i les factures dels proveïdors, que hauran de ser entregades en un màxim de 5 dies laborables.

5. SEGUIMENT I CONTROL

BR establirà els criteris i línies d'actuació en relació al servei, per tal de garantir que es compleix conforme plecs.

L'empresa adjudicatària designarà a un interlocutor per coordinar-se amb BR, o la persona que aquesta designi, per a qualsevol aspecte relacionat amb el contracte.

Al llarg del servei es duran a terme reunions de seguiment i l'empresa adjudicatària estarà obligada a facilitar tota aquella informació que pugui ser rellevant per la prestació del servei.

BR es reserva la potestat de realitzar controls aleatoris per tal de verificar que la informació facilitada per l'adjudicatària és veraç. Aquests controls poden consistir en la revisió de la documentació facilitada o informació tramesa pel propis treballadors/es de BR.

L'empresa adjudicatària es compromet a complir en tot moment amb la normativa legal aplicable i adequar la seva actuació a les exigències professional i de bona conducta exigibles per la naturalesa del servei.

5.1. Procediment per a la sol·licitud dels serveis de manteniment

El procés de sol·licitud i execució dels serveis de manteniment seguirà els passos següents per garantir una gestió eficient i transparent.

- **Comunicació de la necessitat:** La persona designada per BR es posarà en contacte amb l'adjudicatària per informar sobre el manteniment a realitzar.
- **Pressupost:** L'adjudicatària proporcionarà un pressupost previ. Si cal visitar les instal·lacions per elaborar-lo, aquesta visita no es podrà incloure com a cost addicional.

El pressupost haurà de contenir com a mínim:

- › Descripció dels treballs/manteniments.
- › Detall de les hores previstes i del professional que prestarà el servei.
- › Referència dels materials a utilitzar, el seu preu majorista i el descompte aplicat.
- › Indicació de la maquinària a utilitzar i el seu cost.

- **Aprovació i execució:** Un cop aprovat el pressupost, s'iniciaran els treballs.
- **Facturació:** Un cop finalitzats els treballs, l'empresa haurà de presentar la factura corresponent en un termini màxim de 15 dies.

5.2. Ajustament de la facturació

La facturació del contracte es realitzarà a mesura que es prestin els diferents serveis.

Per tal d'assegurar uns nivells de qualitat del servei, BR podrà realitzar els ajustaments de la facturació en funció dels següents criteris, però en cap cas, l'import total ajustat no superarà al 20% de l'import anual del contracte tal com estableix la clàusula 19 del Plec de Condicions Particulars.

Criteris d'ajustament de la facturació:

1. S'ajustarà un 10 % de la facturació del treball concret, quan:
 - i. Incompliment en els terminis de resposta en cas d'avaria. L'incompliment dels terminis per a cada servei o requeriment d'informació, fixats en l'oferta de l'adjudicatària o els acordats en cada cas.

- ii. En els controls aleatoris es detecti una execució deficient dels manteniments.
 - iii. Incloure en els pressupostos o factures finals despeses per desplaçament o dietes.
 - iv. Si s'incompleix algun dels requisits establerts en aquest plec o en l'oferta de l'adjudicatària.
2. S'ajustarà un 15 % de la facturació del treball concret, quan:
- i. La informació facilitada a BR no és veraç, sobre tot en relació als preus de majorista i als percentatge de descompte aplicats.
 - ii. Si no es gestionen correctament els residus o si no s'aporta la documentació acreditativa corresponent.
 - iii. Si l'empresa adjudicatària incompleix el Codi Ètic¹ de Barcelona Regional en algun dels seus punts.
3. S'ajustarà un 20 % de la facturació del treball concret:
- i. Si s'utilitzen materials de gamma inferior als substituïts, sense l'autorització prèvia de BR.
 - ii. Si es detecten errors o treballs defectuosos que haurà de solucionar un altre proveïdor.
 - iii. Si durant el període de 12 mesos alguns dels criteris dels punts 1 i 2 es reiteren 3 o més cops. El percentatge s'aplicarà sobre la mitjana de la facturació dels treballs fets.

6. COORDINACIÓ ACTIVITATS PREVENTIVES

Previ a l'inici dels treballs, l'empresa i BR han d'establir els mitjans de coordinació en prevenció de riscos laborals. Si no es disposa el contrari el mitjà de coordinació establert serà l'intercanvi d'informació i comunicació entre les dues empreses.

7. SUBCONTRACTACIÓ

L'empresa haurà d'executar el servei amb mitjans propis, no obstant està premsa la subcontractació prèvia a notificació a BR. La responsabilitat de la correcta execució dels treballs de les empreses subcontractistes serà de l'empresa adjudicatària del contracte, essent l'única interlocutora amb aquestes.

8. CONFIDENCIALITAT

Els licitadors i adjudicataris es comprometen a mantenir l'estricta confidencialitat de qualsevol informació obtinguda sobre BR com a conseqüència del present document.

L'empresa contractada està obligada a complir el que estableix la Llei Orgànica 3/2018 de 5 de desembre de protecció de dades de caràcter personal i garantia dels drets digitals (LOPD) en relació a possibles dades personals a les quals es tingui accés durant la vigència del contracte.

Les dades a les que es tingui accés per la prestació de serveis derivats d'aquest contracte són propietat de BR i calen ser tractades de forma que es garanteixi la seva confidencialitat, integritat i disponibilitat,

¹ El Codi Ètic es troba publicat a la web <http://www.bcnregional.com/> dins l'apartat de Transparència.

no poden ser objecte de reproducció total o parcial per cap mitjà o suport, ni entregades a terceres persones, sense la prèvia autorització escrita de BR.

9. PREU DE LICITACIÓ

El preu de referència per a l'execució de la totalitat dels treballs és de 60.000 € (IVA exclòs). El pagament es farà en funció dels treballs realitzats i validats per BR.

Barcelona, a 12 de juny de 2025

Elia Hernando
Directora de Coordinació tècnica i Gestió

ANNEX 1 - INVENTARI ELEMENTS

A títol orientatiu es facilita l'inventari dels elements més comuns, objecte de manteniment:

Descripció Element	Núm. Unitats	Estat
Quadres elèctrics	13	correcte
Il·luminació general (lluminàries)	465	correcte
Llums d'emergència	22	correcte
Termos d'aigua calenta	1	nou
Aixetes	13	correcte
Sanitaris	12	correcte
Dutxa	1	correcte
Finestres	24	correcte
Portes (vidre i fusta)	10 i 40	correcte
Stores (manuais i motoritzats)	27 i 24	correcte
Splits columna	2	correcte

ANNEX 2 - PLA DE MANTENIMENT

Instal·lacions		
Núm.	Descripció de la tasca o operació	Periodicitat
Instal·lacions fontaneria		
1	Comprovació de l'estat de l'aigua freda i calenta, aixetes i serveis sanitaris	Semestral
2	Neteja i comprovació de desguassos, sifons i sistemes de drenatge	Anual
3	Revisió de les instal·lacions de fontaneria per detectar possibles fuites o problemes	Anual
4	Substitució d'aixetes, regadora de dutxa i vàlvules	Segons necessitat
Instal·lacions elèctriques		
5	Revisió i prova de quadres elèctrics, interruptors i diferencials	Semestral
6	Comprovació de les instal·lacions d'enllumenat general i de seguretat	Semestral
7	Neteja i manteniment de lluminàries, llums d'emergència i altres fonts d'il·luminació	Semestral
8	Revisió de les preses de corrent i endolls per garantir el correcte funcionament	Anual
9	Substitució de bombetes i elements d'il·luminació danyats	Segons necessitat
Mobiliari i estructures		
10	Inspecció de les estructures de portes, mampares, finestres i finestrals	Semestral
11	Revisió i manteniment de les cadires i taules, ajustament i reparació de peces	Anual
12	Revisió i neteja de les plaques del fals sostre	Segons necessitat
13	Reparació o substitució de mobiliari danyat o mal funcionant	Segons necessitat