



Ajuntament de
Sant Just Desvern

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA: CONTRACTACIÓ PER LA PRESTACIÓ DEL
SERVEI DE MANTENIMENT DE LES INSTAL·LACIONS DE CAMBRES
FRIGORÍFIQUES DEL MERCAT.
AUM 2025 64



1.- OBJECTE DEL CONTRACTE (Article 99 LCSP)	4
3.- INSUFICIÈNCIA DE MITJANS PERSONALS I/O MATERIALS	5
4.- RESPONSABLE DEL CONTRACTE.	5
5.- PROCEDIMENT DE LICITACIÓ	6
6.- DECISIÓ DE NO DIVISIÓ EN LOTS	6
7.- DADES ESPECÍFIQUES DEL CONTRACTE DE SERVEIS	6
8.- VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE I PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ	7
8.1- JUSTIFICACIÓ DEL PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ	8
9.- REVISIÓ DE PREUS.....	9
10.- RETENCIÓ DE CRÈDIT	9
11.- CRITERIS DE SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL I SOLVÈNCIA ECONÒMICA O FINANCERA	9
12.- TERMINI DEL CONTRACTE.....	10
13.- INFRACCIONS I PENALITATS	10
14.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE.....	12
14.1.- OFERTA ECONÒMICA:.....	12
14.2.- ALTRES CRITERIS SUBJECTE A VALORACIÓ AUTOMÀTICA DE MILLORES A REALITZAR:	13
14.3.- JUSTIFICACIÓ DELS CRITERIS SUBJECTE A VALORACIÓ AUTOMÀTICA DE MILLORES A REALITZAR.....	15
14.4.- JUSTIFICACIÓ DEL SISTEMA DE GESTIÓ DEL MANTENIMENT ASSISTIDA PER ORDINADOR (GMAO) DE L'AJUNTAMENT	19
14.5.- FACTURACIÓ DELS MATERIALS CORRECTIUS	21
15.- CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE	21
16.- MODIFICACIONS.....	23
17.- OFERTES AMB VALORS ANORMALS O DESPROPORCIONATS.....	24
18.- CRITERIS DE DESEMPAT EN CAS D'IGUALACIÓ D'OFERTES	24
19.- AUTORITZACIÓ DE VARIANTS	24
20.- GARANTIES EXIGIBLES.....	24
21.- TERMINI DE GARANTIA	25
22.- SUBCONTRACTACIÓ	25
23.- CESSIÓ.....	25
24.- CAUSES DE RESOLUCIÓ DEL CONTRACTE	25



25.- ASSEGURANÇA DE RESPONSABILITAT	26
ANNEX I TAULA SUBROGACIÓ PERSONAL	27
ANNEX II PROPOSTA QUANTIFICABLE DE LA VALORACIÓ AUTOMÀTICA DE MILLORES A REALITZAR	28
ANNEX III: OFERTA ECONÒMICA	29
ANNEX IV TERMINOLOGIA	30
ANNEX V DEFINICIIONS MANTENIMENT CORRECTIU:	31



MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Expedient núm.: AUM 2025 64

Procediment: Obert simplificat abreujat

Nom del contracte: **CONTRACTACIÓ DEL SERVEI DE MANTENIMENT DE LES INSTAL·LACIONS DE LES CAMBRES FRIGORÍFIQUES PEL PROCEDIMENT OBERT SIMPLIFICAT ABREUJAT DEL MERCAT MUNICIPAL**

1.- OBJECTE DEL CONTRACTE (Article 99 LCSP)

L'objecte d'aquesta contractació promoguda per l'Ajuntament de Sant Just Desvern és la prestació del servei de conservació i manteniment de les instal·lacions de les cambres frigorífiques del Mercat Municipal.

La relació de les instal·lacions a mantenir són:

Nº	ID	NOM DEL CENTRE	ADREÇA
1	M1	Mercat Municipal	C/ del Raval 40

Totes aquestes tasques i les ubicacions de les instal·lacions s'especifiquen en el PPT.

El contracte té la naturalesa administrativa en la modalitat de contracte de serveis, tipificat i regulat als articles 17 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (en endavant LCSP).

a) Codificació:

La codificació objecte del contracte, segons vocabulari comú de contractes públics és el següent:

50700000-2 – Serveis de reparació i manteniment d'equips d'edificis.

b) La classificació que servirà per acreditar els requisits de solvència tot i no ser obligatòria és la següent:

Grup: P Subgrup: 2 Categoria: 1

c) Durada del contracte:

La durada ordinària del contracte serà de tres (3) anys. No hi haurà prorroga.



2.- JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT I IDONEÏTAT DEL CONTRACTE (Article 28)

L'actual contracte de manteniment de les instal·lacions municipals, és un servei d'interès públic, que garanteix el funcionament de les instal·lacions dels equipaments aquest servei el realitzen actualment l'empresa Central Industrial del Fred S.L. (manteniment de les instal·lacions de les cambres frigorífiques del mercat), el contracte ha finalitzat per aquest motiu, l'Ajuntament té **necessitat** de licitar un nou contracte, amb un seguit de modificacions per l'actualització i modernització de les instal·lacions, i l'actualització dels reglaments i normatives tècniques.

D'altra banda s'ha de posar de manifest que aquesta licitació es realitza una vegada s'ha dictat resolució de data 5 de maig de 2025, declarant desert el procediment tramitat pel procediment obert simplificat per la contractació del servei de manteniment de les instal·lacions de les cambres frigorífiques del Mercat Municipal a Sant Just Desvern, per no haver-se presentat cap empresa admissible d'acord amb el que estableixen els plecs (exp. AUM 2024 30)

3.- INSUFICIÈNCIA DE MITJANS PERSONALS I/O MATERIALS

Es considera que l'ajuntament no disposa de mitjans propis suficients ni adients per tal d'executar el manteniment de les instal·lacions tècniques dels edificis i és necessari fer la contractació pública del Servei.

És un servei d'interès públic que garanteix el funcionament de les instal·lacions que formen part de l'objecte del contracte. El contracte vigent actualment finalitza properament pel que es fa necessari la licitació d'un nou contracte que l'haurà de substituir. Atès que les instal·lacions que formen part de l'objecte del contracte estan en permanent ús estan sotmeses a un desgast constant i per a garantir el correcte funcionament és necessari dur a terme un manteniment preventiu, correctiu i substitutiu (quan s'escau). El mal estat d'aquesta tipologia d'elements podria causar un accident o comprometre la seguretat de les persones i de pròpia instal·lació a la que s'ubica.

El servei definit al projecte no es poden prestar directament per l'Ajuntament perquè:

- Que les funcions que s'han de desenvolupar són molt específiques i concretes i sols es poden prestar per una empresa de serveis, ja que l'Ajuntament amb els mitjans i recursos dels que disposa no ho pot assumir.
- Que les activitats i la freqüència de les prestacions a realitzar no poden ser assumides pel personal municipal sense que les funcions pròpies d'aquests es vegin menyscabes.
- L'Ajuntament no disposa de personal i eines suficients per prestar aquest servei per la qual cosa és necessari iniciar un procediment de licitació pública.



4.- RESPONSABLE DEL CONTRACTE.

D'acord amb l'article 62.1 LCSP, la persona responsable del contracte i als quals correspondrà supervisar la seva execució, adoptar les mesures i dictar les instruccions necessàries per assegurar la correcta prestació del servei és el Enginyer Tècnic de d'instal·lacions i, com a substitut, actuarà l'Arquitecte Tècnic d'equipaments de l'àrea de Territori.

5.- PROCEDIMENT DE LICITACIÓ

El procediment més adequat per dur a terme la licitació és el Procediment Obert Simplificat abreujat, d'acord amb l'article 159 de la LCSP.

6.- DECISIÓ DE NO DIVISIÓ EN LOTS

D'acord amb el que disposa l'article 99.3 de la LCSP, els serveis tècnics consideren motius vàlids els que es relacionen seguidament, a efectes de justificar la no divisió en lots de l'objecte del contracte:

- a) Justificació per dificultat per la correcta execució del contracte des del punt de vista tècnic:
 - El manteniment objecte del contracte fet de forma separada disminuiria la capacitat competitiva dels mantenidors a oferir un millor preu tant de la mà d'obra com del material que cal emprar.
 - Amb la divisió en lots de l'objecte del contracte es perd l'optimització del control en l'execució global del contracte.
 - Des del punt de vista econòmic es perd l'economia d'escala i s'encareix la prestació del servei amb un augment de les despeses indirectes.

Així doncs, amb la no divisió en lots de l'objecte del contracte, es compleixen els requisits de procediment i publicitat establerts en la normativa de contractació i amb els principis d'igualtat i no discriminació.

7.- DADES ESPECÍFIQUES DEL CONTRACTE DE SERVEIS

Informació sobre les condicions de subrogació de personal

S'adjunta taula de subrogació en l'Annex 1.



8.- VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE I PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ

Valor estimat del contracte: 48.494,88 euros, IVA exclòs	
Pressupost base de licitació: 48.494,88 euros + 10.183,92 euros en concepte d'IVA (21%), que fan un total IVA inclòs de 58.678,80 euros, corresponent als 3 anys de durada ordinària del contracte.	
Durada del contracte: 3 anys	Pròrroga: No hi ha pròrroga
Consignació pressupostària manteniment: UE 43120 21399	

DURADA	IMPORT (IVA exclòs)	21% IVA	IMPORT AMB IVA INCLÒS
1a anualitat	16.164,96 €	3.394,64 €	19.559,60 €
2a anualitat	16.164,96 €	3.394,64 €	19.559,60 €
3a anualitat	16.164,96 €	3.394,64 €	19.559,60 €
TOTAL	48.494,88 €	10.183,92 €	58.678,80 €

Valor Estimat del contracte per 3 anys és de **48.494,88** euros IVA exclòs desglossat de la següent manera:

DURADA	IMPORT (IVA exclòs)
1a anualitat	16.164,96 €
2a anualitat	16.164,96 €
3a anualitat	16.164,96 €
TOTAL	48.494,88 €



Anualitat	16.164,96 €
-----------	-------------

	D. INICI	D. FINAL	IMPORT EXCLÒS	IVA	IVA	IMPORTA INCLÒS	IVA
1a Anualitat	01/05/2025	30/04/2026	16.164,96 €		3.394,64 €	19.559,60 €	
2a Anualitat	01/05/2026	30/04/2027	16.164,96 €		3.394,64 €	19.559,60 €	
3a Anualitat	01/05/2027	30/04/2028	16.164,96 €		3.394,64 €	19.559,60 €	
		TOTAL	48.494,88 €		10.183,92 €	58.678,80 €	

SEGREGACIÓ PER GÈNERE:

MASCULÍ: 100%

FEMENÍ: 0%

8.1- JUSTIFICACIÓ DEL PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ

A continuació s'adjunten les principals partides que justifiquen aquest servei. Es fixa el 6% del benefici industrial i el 13% de les despeses generals. I l'IVA vigent (juny 2024 del 21%)

Les despeses de la partida de materials seran consensuades amb els STM previ a fer efectiva la seva disposició.

JUSTIFICACIÓ ECONOMICA					
	Hores/any	€/Hora	€/Any	DG i BI	€/Any iva
Oficial 1 -tècnic frigorista	28	22	616,00 €	733,04 €	886,98 €
Ajudant frigorista	28	17	476,00 €	566,44 €	685,39 €
Enginyer	8	26	208,00 €	247,52 €	299,50 €
servei 24 h			1.000,00 €	1.190,00 €	1.439,90 €
Llicència Programa Gestió del Manteniment			384,00 €	456,96 €	552,92 €
bossa materials			10.900,00 €	12.971,00 €	15.694,91 €
Total			13.584,00	16.164,96	19.559,60 €

Descripció	import 1 any	Import mensual
MERCAT MUNICIPAL - CONSER. MAQUI; INSTAL. TÈC. I UTILLATGE	19.559,60 €	1.629,97 €



9.- REVISIÓ DE PREUS

No hi haurà revisió de preus.

10.- RETENCIÓ DE CRÈDIT

ORG	PROG	ECO	NºOPE	ANY	D. INICI	D. FI	IMPORT AMB IVA
UE	4312	21399	220249000684	2025	01/05/2025	31/12/2025	11.409,77 €
UE	4312	21399	220249000684	2026	01/01/2026	31/12/2026	19.559,60 €
UE	4312	21399	220249000684	2027	01/01/2027	31/12/2027	19.559,60 €
UE	4312	21399	220249000684	2028	01/01/2028	30/04/2028	8.149,83 €
TOTAL							58.678,80 €

Els document comptable de retenció de crèdit assignat a l'efecte és:

- Exercici 2025: 11.409,77 euros, amb càrrec a l'RC núm. 220249000684
- Exercici 2026: 19.559,60 euros, amb càrrec a l'RC núm. 220249000684
- Exercici 2027: 19.559,60 euros, amb càrrec a l'RC núm. 220249000684
- Exercici 2028: 8.149,83 euros, amb càrrec a l'RC núm. 220249000684

11.- CRITERIS DE SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL I SOLVÈNCIA ECONÒMICA O FINANCERA

Solvència econòmica i financera i professional o tècnica

a) Solvència econòmica i financera:

- Mitjans:

Volum anual de negocis, o bé volum anual de negocis dins l'àmbit al que es refereixi el contracte, referit al millor exercici dins dels TRES últims que disposi, en funció de les dates de constitució o d'inici d'activitats de l'empresari i de presentació de les ofertes per import igual o superior a l'exigit en el anunci de licitació i en els plecs de clàusules, o en el seu defecte l'establert reglamentàriament.

- Import mínim d'una de les anualitats: 72.000 euros

- Acreditació documental:

El volum de negocis s'acreditarà per mitjans de les comptes anuals aprovades i dipositades al Registre Mercantil, i en cas contrari les dipositades en el registre



oficial on hagin d'estar inscrites. Els empresaris individuals no inscrits al registre mercantil acreditaran el volum de negocis mitjançant els seus llibres d'inventari i comptes anuals legalitzades pel Registre Mercantil.

Solvència professional o tècnica: dels empresaris haurà d'apreciar-se tenint en compte els seus coneixements tècnics, eficàcia, experiència i fiabilitat, la qual cosa haurà d'acreditar-se, pels següents mitjans:

- Mitjans:

Una relació dels principals contractes de serveis realitzats en els últims TRES, d'igual o similar naturalesa que els que constitueixen l'objecte del contracte que inclogui import, dates i el destinatari, públic o privat, d'aquests. L'import total acumulat en el major any d'execució haurà de ser igual o superior al 70 per cent de l'annualitat mitjana del contracte.

- Import mínim: 80.000 euros.

- Acreditació documental:

Els contractes efectuats s'acreditaran mitjançant certificats expedits o visats per l'òrgan competent, quan el destinatari sigui una entitat del sector públic; quan el destinatari sigui un subjecte privat, mitjançant un certificat expedit per aquest o, mancament aquest certificat, mitjançant una declaració de l'empresari acompanya dels documents que estiguin a disposició del mateix que acreditin la realització de la prestació; si escau, aquests certificats seran comunicats directament a l'òrgan de contractació per l'autoritat competent.

12.- TERMINI DEL CONTRACTE

El termini del contracte es fixa en 3 anys, sense que s'hagi previst cap pròrroga.

13.- INFRACCIONS I PENALITATS

a) Incompliments lleus:

- Compliment defectuós per part de la contractista de les obligacions indicades en aquest plec i en el plec de prescripcions tècniques particulars que l'incumbeixen.

- No complir 1 dia amb l'assistència del personal de manteniment amb l'horari ordinari indicat al plec o amb les millores presentades.

- Abandonar el lloc de treball on s'estigui realitzant un manteniment correctiu o preventiu, sense autorització dels SSTT i provocant qualsevol tipus de disfunció a l'equipament.

- Les incorreccions del personal de l'empresa adjudicatària envers a la ciutadania o el personal de l'administració.



- L'incompliment de les mesures de seguretat que no posin en risc al propi treballador o a tercers.
- No comunicar a l'Ajuntament les variacions de personal designat pel Servei.
- Utilitzar 1 o més vehicles que no siguin els assignats exclusivament al contracte tal com s'estableix al PCT.
- No utilitzar, obrir / tancar el sistema de gestió de comunicats via GMAO de l'Ajuntament, i omplir correctament tota la informació (fotografia inici – final) i text descriptiu o qualsevol informació complementària.

Els incompliments d'aquest tipus comportaran la imposició de penalitats per una quantia d'un 4%.

b) Incompliments greus:

- Incompliment per part del contractista sense causa justificada, a judici de l'Ajuntament, d'algunes de les obligacions indicades en aquest plec i en el plec de prescripcions tècniques particulars.
- Reincidència en la comissió de tres incompliments lleus ja penalitzats, suposarà l'aplicació d'un incompliment greu. Aquest són acumulatius.
- Actuació professional deficient o contrària a les normativa sectorial vigent que haguessin donat motiu a la imposició de sancions per la Generalitat de Catalunya o per altres organismes competents.
- No complir 2 dies consecutius o durant la mateixa setmana amb l'assistència del personal de manteniment amb l'horari ordinari indicat al plec o amb les millores presentades.
- L'incompliment de les mesures de seguretat que posin en risc al propi treballador i no posin en risc a tercers.

Els incompliments d'aquest tipus comportaran la imposició de penalitats per una quantia d'un 7%.

c) Incompliments molt greus:

- Reincidència en la comissió de 3 incompliments greus ja penalitzats, suposarà l'aplicació d'un incompliment molt greu. Aquest són acumulatius.
- No complir 3 dies consecutius o durant la mateixa setmana amb l'assistència del personal de manteniment amb l'horari ordinari indicat al plec o amb les millores presentades.
- L'incompliment de les mesures de seguretat que posin en risc al treballador i posin en



risc a tercers.

Falsejar la informació, documentació o dades aportades per l'adjudicatari pel control del Servei.

Omissió del pagament de la pòlissa de responsabilitat civil.

No prestar el Servei directament llevat de casos permesos per la normativa vigent. Emprar els recursos adscrits al Servei per a altres finalitats o contractes.

Els incompliments d'aquest tipus comportaran la imposició de penalitats per una quantia d'un 10%.

14.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE

Els criteris a tenir en compte a l'hora de considerar quina és la proposició econòmicament més avantatjosa seran en forma decreixent, d'acord amb la ponderació que es detalla:

Oferta econòmica	60
Altres criteris subjecte a valoració automàtica de millores a realitzar	40
TOTAL	100

14.1.- OFERTA ECONÒMICA:

La millor oferta es valorarà amb un màxim de 60 punts, d'acord amb la fórmula següent:

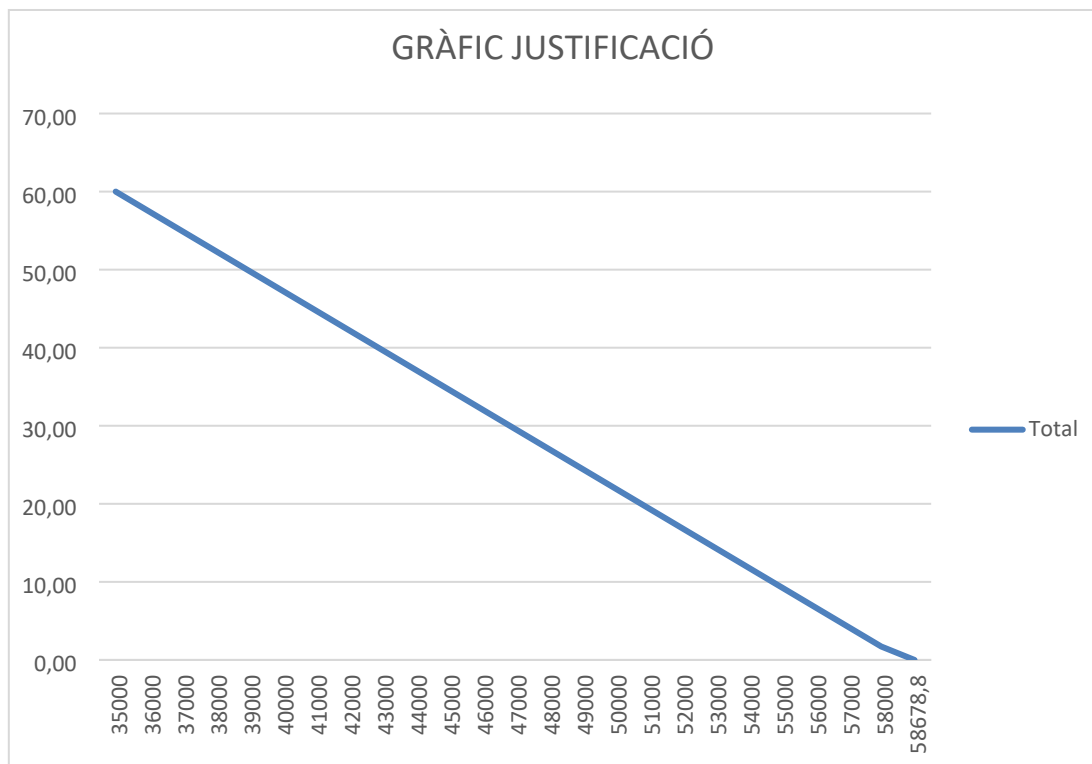
$$\frac{\text{Tipus de licitació – oferta valorada}}{\text{Tipus de licitació – millor oferta}} \times \text{Puntuació màxima atorgada pel criteri preu}$$

A.1) Oferta econòmica pel servei de conservació i manteniment de les instal·lacions de les cambres frigorífiques del Mercat Municipal, de l'Ajuntament de Sant Just Desvern.

La puntuació de cada oferta s'obtindrà de la diferència entre el preu de licitació i la oferta valorada respecte la diferència entre el preu de licitació i la millor oferta. Aquest resultat es multiplicarà per la puntuació màxima atorgada pel criteri, en aquest cas, serà 60. A efectes de càlcul es consideraran dos decimals.



S'ha escollit fer servir aquesta ja que creiem que proporciona una metodologia clara, objectiva i equitativa per a avaluar les ofertes, promoure la competència justa i assegurar la selecció de la millor opció en termes de relació qualitat-preu.



La proposta s'haurà de presentar d'acord amb el model de l'Annex III.

14.2.- ALTRES CRITERIS SUBJECTE A VALORACIÓ AUTOMÀTICA DE MILLORES A REALITZAR:

Seràn avaluades fins a un màxim de 40 punts, de manera:

MILLORA	PUNTUACIÓ
B.1: Percentatge de baixa a aplicar als preus del Banc BEDEC ITEC (vigent) Edificació materials manteniment correctiu.	Fins a 6 punts
B.2: Percentatge de baixa a aplicar als preus de venda al públic (PVP) de catàlegs de fabricants de materials manteniment correctiu.	Fins a 6 punts
B.3 Valor de la franquícia sobre els materials per manteniment correctiu	Fins a 6 punts
B.4 Equips portàtils de fred (Arcons/Congeladors)	Fins a 22 Punts

B.1) Percentatge de baixa a aplicar als preus del Banc BEDEC ITEC (vigent) Edificació materials manteniment correctiu. **Puntuació de 0 a 6 Punts.**

$$PES_i = 0,25 * B_i \quad (\text{per a } B_i \leq 10\%)$$



$$PES_i = 6 + 0,0125 * (B_i - 10) \quad (\text{per a } B_i > 10\%)$$

On, B_i = % de baixa de l'oferta i a aplicar als preus del Banc BEDEC ITEC (vigent) Edificació

PES_i = puntuació obtinguda de l'oferta del % de baixa de l'oferta i a aplicar als preus del Banc BEDEC ITEC (vigent) Edificació

B.2) Percentatge de baixa a aplicar als preus de venda al públic (PVP) de catàlegs de fabricants de materials manteniment correctiu. Puntuació de 0 a 6 Punts.

$$PPV_i = 0,125 * B_i \quad (\text{per a } B_i \leq 20\%)$$

$$PPV_i = 6 + (B_i - 20)/60 \quad (\text{per a } B_i > 20\%)$$

On, B_i = % de baixa de l'oferta i a aplicar als preus PVP de catàlegs de fabricants de materials i equips.

PPV_i = puntuació obtinguda de l'oferta del % de baixa de l'oferta i a aplicar als preus de venda al públic (PVP) de catàlegs de fabricants de materials o equips.

B.3) Valor de la franquícia sobre els materials per manteniment correctiu. Puntuació de 0 a 6 Punts.

En aquest apartat és valora la quantitat econòmica que l'empresa assumeix al seu càrrec (sense cap cost per L'Ajuntament de Sant Just Desvern) en les operacions de manteniment correctiu. Per sobre d'aquesta quantitat, l'empresa podrà facturar els materials, d'acord amb les indicacions del Plec de Prescripcions Tècniques Particulars.

Es tindran en consideració com a valors màxims i mínims a ofertar els següents:

Import màxim franquícia: 200 € (IVA no inclòs)

Import mínim franquícia: 50 € (IVA no inclòs)

El valor de la franquícia ofert no podrà ser superior o inferior a aquests valors. En cas que el licitador ofertí un valor major es considerarà que ha ofert el valor màxim de franquícia. En cas que el licitador ofertí un valor menor es considerarà que ha ofert el valor mínim de franquícia.

La puntuació es calcularà mitjançant la següent fórmula:

$$PFC_i = 6 * \frac{X_i - X_{\min}}{X_{\max} - X_{\min}}$$

On:



PFCi = puntuació obtinguda de l'oferta de l'import de la franquícia de l'oferta i.

X_i = Import de la franquícia de l'oferta i.

X_{max} = Import màxim de la franquícia (200 € IVA no inclòs) X_{min} =

Import mínim de la franquícia (50 € IVA no inclòs)

B.4) Equips portàtils de fred (Arcons congeladors). Puntuació de 0 a 22 Punts.

Equips portàtils de fred, Arcons/congeladors.

Els equips portàtils de fred que s'ofertin estaran a disposició del servei en les següents condicions:

- *El licitador posarà a disposició de l'Ajuntament per donar servei en situacions no previstes en el PPTP.*
- *Els equips de fred industrial (Congeladors/Arcons) serviran per cobrir incidències de fred industrial de les cambres frigorífiques del mercat Municipal fins que aquestes estiguin resoltes.*
- *El licitador es compromet a disposar d'aquests equips de fred industrial en un termini de 4 hores.*
- *S'oferirà el subministrament i muntatge congeladors tipus Arcó amb tapa de mides aprox. 1590 x 660 x 865mm d'alçada capacitat 427Lts.*

1.-El licitador no es compromet aportar equips portàtils Arcons/Congeladors de fred, **0 Punts.**

2.-El licitador aportarà al contracte, en cas de necessitat, un mínim de 6 equips Arcons/Congeladors de fred de 3 kW, **12 Punts.**

3.-El licitador aportarà al contracte, en cas de necessitat, un mínim de 8 equips Arcons/Congeladors de fred de 3 kW, **22 Punts.**

La proposta s'haurà de presentar d'acord amb el model de l'Annex II.

14.3- JUSTIFICACIÓ DELS CRITERIS SUBJECTE A VALORACIÓ AUTOMÀTICA DE MILLORES A REALITZAR

B.1: Percentatge de baixa a aplicar als preus del Banc BEDEC ITEC (vigent) Edificació materials manteniment correctiu.

La finalitat d'aquesta millora, primerament es establir un criteri de preu del material, basat en el banc de preus BEDEC de l'Institut de la Tecnologia de la Construcció (ITEC). Es



un banc de preus reconegut i de referencia, aplicat per l'administració pública en el territori de Catalunya. Arrel d'aquest criteri es puntua la baixa, per poder obtenir una millora en el cost dels materials del manteniment correctiu i optimitzar al màxim la dotació de la partida de materials. Sempre serà d'aplicació el banc que estigui vigent en el moment de la facturació del material. Es preus dels materials es defineixen de forma unitària.

S'ha escollit fer servir aquestes formules, per dos raons:

1.- Si $B_i \leq 10\%$

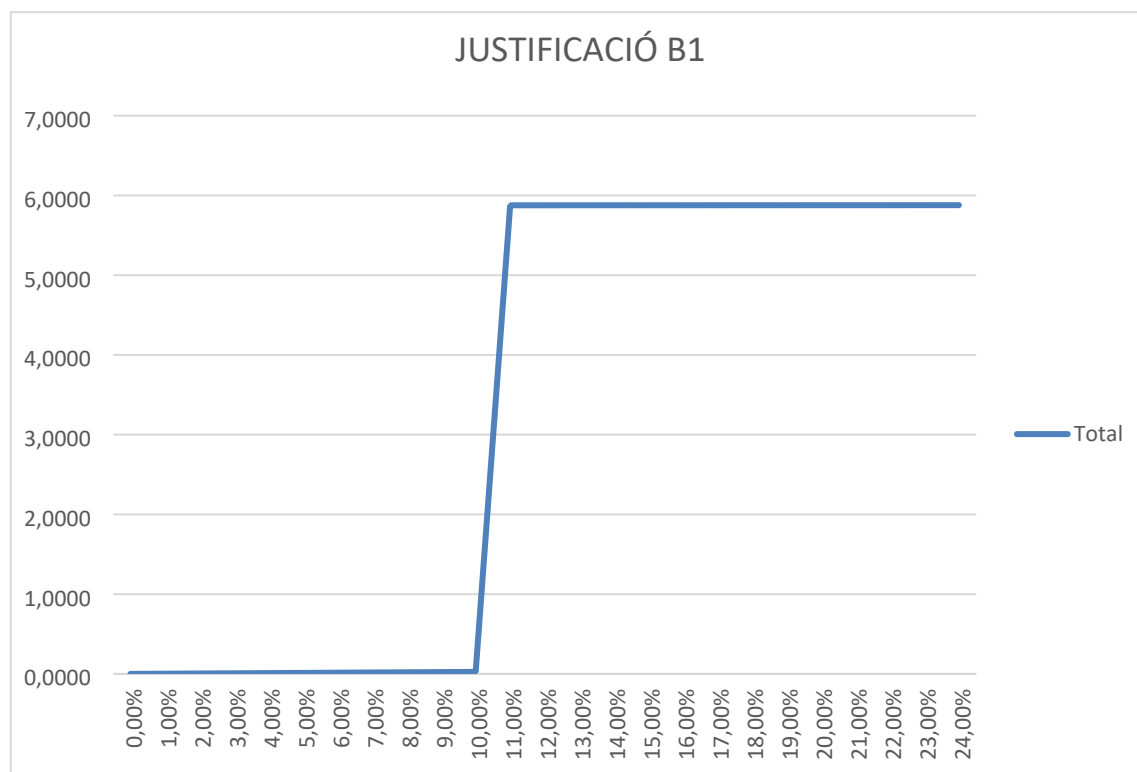
$$PES_i = 0,25 * B_i$$

Si la baixa esta per sota del 10%, la puntuació es mes conservadora, allunyant-se de l'objectiu assolible.

2.- Si $B_i > 10\%$

$$PES_i = 6 + 0,0125 * (B_i - 10) \text{ (per a } B_i > 10\%)$$

Evitar baixa temeràries o desproporcionades, quan es supera el llindar del 10% objectiu, per mantenir la viabilitat econòmic.





La puntuació mínima serà 0 punts. La puntuació màxima serà 6 punts.

B.2: Percentatge de baixa a aplicar als preus de venda al públic (PVP) de catàlegs de fabricants de materials manteniment correctiu.

En el cas que un material no estigui contingut en el Banc de Preus BEDEC de l'Institut de la Tecnologia de la Construcció (ITEC), aquest criteri estableix el preu del material de mercat segons el PVP (Preu de Venda al Públic), justificat amb tots els preus del material amb un dels següents documents:

S'ha escollit fer servir aquestes formules, per dos raons:

1.- Si $B_i \leq 20\%$

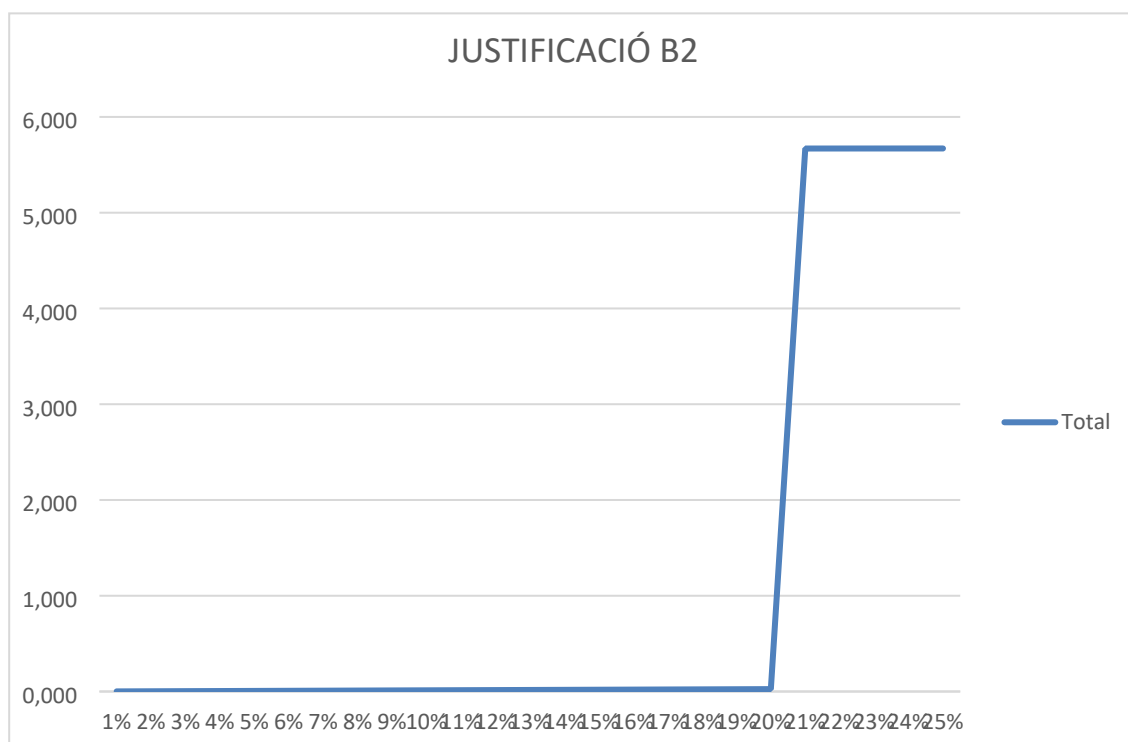
$$PPV_i = 0,125 * B_i$$

Si la baixa esta per sota del 20%, la puntuació es mes conservadora, allunyant-se de l'objectiu assolible.

2.- Si $B_i > 20\%$

$$PPV_i = 6 + (B_i - 20)/60$$

Evitar baixa temeràries o desproporcionades, quan es supera el llindar del 20% objectiu, per mantenir la viabilitat econòmic.





- 1.- Catàlegs actualitzats amb el màxim detall.
- 2.- Enllaç web del fabricant o distribuïdor amb el material detallat (marca, model, descripció, etc...).
- 3.- Albarà de subministrament o entrega detallat (marca, model, descripció, etc...), del fabricant o distribuïdor.
- 4.- Factura o proforma detallada, del fabricant o distribuïdor (marca, model, descripció, etc...).

Es preus dels materials es defineixen de forma unitària.

En cas de discordança, l'Ajuntament es reserva el dret, de fer les consultes necessàries a altres, proveïdors, distribuïdors o altres empreses mantenidores/instal·ladores, per acabar de comprovar o verificar el preu unitari del material.

La baixa sobre aquest criteri puntua per poder obtenir una millora en el cost dels materials del manteniment correctiu i optimitzar al màxim la dotació de la partida de materials.

La puntuació mínima serà 0 punts. La puntuació màxima serà 6 punts.

B.3 Valor de la franquícia sobre els materials per manteniment correctiu.

El valor de la franquícia mínima permet evitar costos derivats de desplaçaments o petits materials, que normalment son difícils de quantificar i es suposa un preu o partida alçada.

El criteri de la franquícia sobre els materials pel manteniment correctiu, permet optimitzar el preu d'aquelles petites reparacions per poder quedar absorbida per la franquícia.

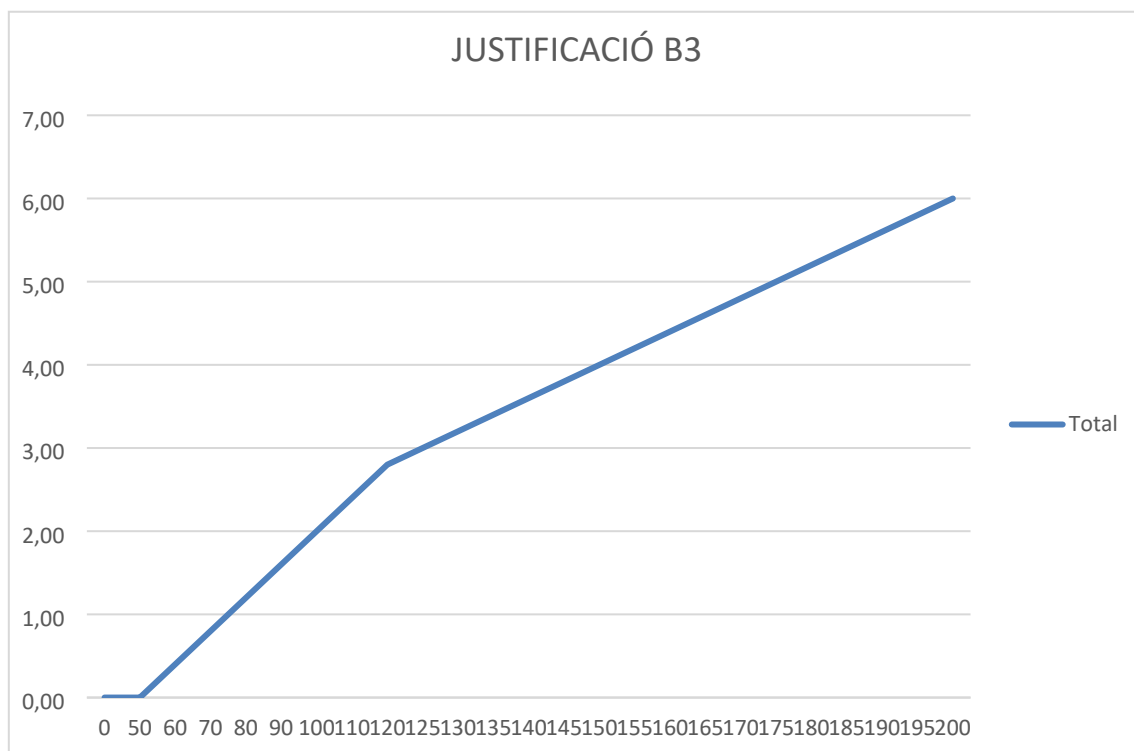
La millora d'aquest criteri puntua la baixa establint un llindar màxim, per poder evitar el desequilibri econòmic de l'empresa adjudicatària.

La baixa sobre aquest criteri puntua per poder obtenir una millora en el cost dels materials del manteniment correctiu i optimitzar al màxim la dotació de la partida de materials.

El valor de la franquícia mínima serà 50,00 Euros. El valor de la franquícia màxima serà 200,00 Euros.

$$PFCi = 6 * \frac{Xi - X_{\min}}{X_{\max} - X_{\min}}$$

S'ha escollit fer servir aquesta formula ja que creiem que proporciona una metodologia clara, objectiva i equitativa per a avaluar les ofertes, promoure la competència justa i assegurar la selecció de la millor opció en termes de relació qualitat-preu.



B.4 Equips portàtils de fred (Arcons/Congeladors)

Aquest criteri pretén establir un pla de contingència urgent, en cas de fallada crítica o aturada de les cambres frigorífiques, per garantir la cadena del fred del contingut de les cambres frigorífiques, sense perjudici o cost per l'ajuntament, garantint el funcionament del Mercat.

La puntuació mínima serà 0 punts. La puntuació màxima serà 22 punts.

14.4.- JUSTIFICACIÓ DEL SISTEMA DE GESTIÓ DEL MANTENIMENT ASSISTIDA PER ORDINADOR (GMAO) DE L'AJUNTAMENT

Un sistema de GMAO significa, Gestió del Manteniment Assistit per Ordinador.

Un GMAO és una eina de suport a la gestió per planificar, llançar ordres de treball (OT), controlar tasques, analitzar la mà d'obra, etc. i fer el seguiment dels indicadors tècnics i econòmics.

Objectius del GMAO:

- a) Millora dels temps de resposta
- b) Millora de la traçabilitat de les intervencions
- c) Disposar d'històrics analitzables.
- d) Planificació i consum de recanvis
- e) Transmissió d'informació a empresa: ràtios, informes, etc.
- f) Disminució dels costos de manteniment.

Plaça Verdaguer, 2
08960 – Sant Just Desvern
93 480 48 00
ajuntament@santjust.cat
www.santjust.cat



- g) Increment de la disponibilitat: a partir de la millor planificació i simulació, val a dir que els llançaments de les OT preventives són més ajustades en aprofitar les aturades per correctius.
- h) Millora de la fiabilitat, a partir del creuament i l'anàlisi de dades.
- i) Diagnòstics predictius, com a evolució del manteniment sistemàtic.
- j) Reducció de les tasques administratives.
- k) Control d'activitats externalitzades.
- l) Millora de la productivitat.
- m) Possibilitat d'implementar TPM (manteniment en producció)
- n) Obtenció d'indicadors i formalització de quadres de comandament integral.

MÒDULS IMPRESCINDIBLES EN UN GMAO

- 1.- Base de dades relacionada amb el Manteniment.
- 2.- Ordres de Treball
- 3.- Planificació d'activitats
- 4.- Activitats pròpies i contractades
- 5.- Magatzem i materials.
- 6.- Gestió d'inventari
- 7.- Equip Humà: relació de persones, categories, etc.
- 8.- Altres utilitats: gràfics, optimitzadors d'informació, compres, etc...

Els serveis tècnics (SSTT) de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, han desenvolupat i dissenyat, un sistema de gestió del manteniment assistida per ordinador (GMAO). Aquest GMAO serveix per gestionar el manteniment dels equipaments municipals, amb l'inventari de sistemes, plans de manteniment i operacions requerides per la normativa.

El GMAO està dissenyat i desenvolupat a mida de les necessitats de l'Ajuntament i tots els tècnics municipals treballen amb aquesta eina informàtica.

El GMAO permet la gestió integral d'actius immobiliaris municipals. Es a dir, la gestió dels recursos materials i els serveis de suport necessaris per al desenvolupament de les activitats de l'Ajuntament, singularment la gestió dels immobles i les infraestructures associades.

Suposa una gestió multidisciplinària que comprèn les teories i els principis de l'enginyeria, arquitectura, disseny, comptabilitat, finances, gestió, etc.

Les activitats inclouen la gestió de les instal·lacions de: electricitat, aire condicionat, calefacció, fontaneria, aigua calenta sanitària, sistemes d'il·luminació, ascensors, etc. A més, inclou la gestió dels serveis necessaris per al bon funcionament del conjunt de l'edifici: subministraments energètics, neteja, decoració, jardineria, seguretat, etc. La gestió es duu a terme a través del GMAO.

Per tant, l'empresa adjudicatària haurà d'adherir-se al sistema GMAO implantat per l'Ajuntament i treballar amb el GMAO existent, per acomplir les operacions de manteniment marcades per la normativa.

Aquest GMAO desenvoluparà indicadors de qualitat del servei, per mesurar o avaluar les



actuacions de les empreses mantenidores.

L'empresa adjudicatària haurà d'emprar de forma recurrent i continuada el GMAO pel correcte desenvolupament del contracte.

Tota la gestió del manteniment anirà gestionada per aquest GMAO i no s'admetrà cap altre sistema aliè a l'Ajuntament.

14.5.- FACTURACIÓ DELS MATERIALS CORRECTIUS

Tota la facturació dels materials correctius queda definida en el Plec de Condicions Tècniques.

15.- CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE

Condicions especials d'execució

Els drets i les obligacions de les parts seran, a més dels indicats a les clàusules de les dades específiques del contracte, aquells que resultin de la documentació contractual i la normativa aplicable i, en particular, els següents:

Clàusula de transparència general: L'adjudicatària resta obligada a informar de les retribucions percebudes pels càrrecs directius si el volum de negoci de l'empresa vinculat a activitats dutes a terme per compte de les administracions públiques supera el vint-i-cinc per cent del volum general de l'empresa.

Clàusula de dret d'accés a la informació pública: La contractista es compromet a facilitar a l'Administració, en compliment de les obligacions de transparència a les quals resta sotmesa, aquella informació que li sigui requerida per tal de fer efectiva la publicitat activa i el dret d'accés exercit per la ciutadania, en relació a la prestació contractada.

Clàusula de transparència col·laborativa: L'adjudicatària resta obligada a facilitar a l'Administració la informació establerta per la Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, referent a les activitats directament relacionades amb el sector públic.

Clàusula de transparència organitzativa: L'adjudicatària haurà de lliurar a l'Ajuntament de Sant Just Desvern a l'inici de les prestacions, la relació dels llocs de treball permanents adscrits al contracte, el seu règim de dedicació, el règim retributiu i les tasques que duu a terme. Haurà de comunicar a l'Ajuntament qualsevol variació que experimenti la relació de llocs durant la durada del contracte.

Clàusula de bon govern: Els licitadors i els contractistes adoptaran una conducta èticament exemplar i actuaran per evitar la corrupció en qualsevol de totes les seves possibles formes.

En aquest sentit –i al marge d'aquells altres deures vinculats al principi d'actuació esmentat en el punt anterior, derivats dels principis ètics i de les regles de conducta als quals els licitadors i els contractistes han d'adequar la seva activitat- assumeixen



particularment les obligacions següents:

- Comunicar immediatament a l'òrgan de contractació les possibles situacions de conflicte d'interessos.
- No sol·licitar, directament o indirectament, que un càrrec o empleat públic influeixi en l'adjudicació del contracte.
- No oferir ni facilitar a càrrecs o empleats públics avantatges personals o materials, ni per a aquells mateixos ni per a persones vinculades amb el seu entorn familiar o social.
- No realitzar accions que posin en risc l'interès públic.
- Respectar els principis de lliure mercat i de concurrència competitiva, i abstenir-se de realitzar conductes que tinguin per objecte o puguin produir l'efecte d'impedir, restringir o falsejar la competència, com per exemple els comportaments col·lusoris o de competència fraudulenta (ofertes de resguard, eliminació d'ofertes, assignació de mercats, rotació d'ofertes, etc.).
- Denunciar qualsevol acte o conducta dirigits a aquelles finalitats i relacionats amb la licitació o el contracte dels quals tingués coneixement.
- Aplicar la màxima diligència en el coneixement, foment i compliment de la legalitat vigent.
- Garantir el principi d'indemnitat a les persones denunciants d'irregularitats.

Obligacions en matèria d'igualtat de dones i homes

- L'empresa adjudicatària haurà d'establir mesures que garanteixin la igualtat en l'accés a l'ocupació, la retribució, promoció, formació i permanència, així com la prevenció de l'assetjament sexual a la feina, i a establir mesures que afavoreixin la conciliació de la vida personal, familiar y laboral de les persones treballadores adscrites a l'execució del contracte, conforme estableix la Llei Orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes.
- En qualsevol documentació, publicitat, imatge o material que es generi amb motiu de l'execució del contracte, l'empresa o entitat adjudicatària haurà d'emprar un ús no sexista del llenguatge, evitar qualsevol imatge discriminatòria de les dones o estereotips sexistes i fomentar una imatge amb valors d'igualtat, presència equilibrada, diversitat, corresponsabilitat i pluralitats de rols i identitats de gènere.

Obligacions en matèria de contractació de persones treballadores amb discapacitat

- Fer efectius els drets reconeguts a la Convenció de Nacions Unides sobre drets de persones amb discapacitat.
- Contractar un número de persones amb discapacitat superior al que estableixi la legislació nacional. En aquest sentit, d'acord amb el que estableix l'article 42 del Reial Decret Legislatiu 1/2013, de 29 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la llei general de drets de les persones amb discapacitat i de la seva inclusió social, si l'adjudicatària té contractats/ades un nombre de 50 o més treballadors/res, haurà d'acreditar, en un termini no superior a 6 mesos des de l'inici del contracte, que, d'entre ells/es, almenys el 2% són treballadors/res amb discapacitat. El còmput esmentat es realitzarà sobre la plantilla total de l'empresa corresponent, qualsevol que sigui el nombre de centres de treball d'aquesta i



qualsevol que sigui la forma de contractació laboral que vinculi als/a les treballadors/res de l'empresa adjudicatària. Igualment, s'entendran inclosos/es en dit còmput els/les treballadors/res amb discapacitat que es trobin prestant serveis en virtut de contractes de posada a disposició que l'empresa adjudicatària hagi celebrat amb empreses de treball temporal.

- Promoure l'ocupació de persones amb especials dificultats d'inserció en el mercat laboral i en particular de persones amb discapacitat o en situació o risc d'exclusió social mitjançant Empreses d'Inserció.

Obligacions mediambientals

Es podran establir consideracions mediambiental que aconseguixin:

- El manteniment o millora dels valors mediambientals que poden resultar afectats per l'execució del contracte.
- Gestió més sostenible de l'aigua.
- Promoció de reciclat de productes i ús d'envasos reutilitzables.

Obligacions laborals

- Combatre l'atur, en particular de persones joves, el que afecti a les dones i a les persones aturades de llarga durada.
- Afavorir la formació en el lloc de treball.
- Garantir la seguretat i protecció de la salut en el lloc de treball i el compliment dels Convenis Col·lectius sectorials i territorials aplicables.
- Garantir que el sou de les persones treballadors no es veurà perjudicat per la rebaixa de preu que faci l'empresa adjudicatària sobre l'oferta econòmica.
- Establir mesures per prevenir la sinistralitat laboral.
- Garantir el respecte als drets laborals bàsics en el que fa referència a la cadena de producció mitjançant l'exigència del compliment de les Convencions fonamentals de l'Organització Internacional del Treball.
- Disposar de personal suplent amb la formació i l'experiència suficients per poder substituir les persones que prestin els serveis objecte del contracte en supòsits de vacances, absències i/o malalties.
- Fer-se càrrec de les despeses de transport.
- Garantir el manteniment, per part de tot el seu personal, del secret professional.
- Assegurar la qualitat de la prestació del servei a les persones usuàries mitjançant l'adequada supervisió i control de la gestió, arbitrants les mesures necessàries per al seguiment i avaluació dels serveis.

16.- MODIFICACIONS

Es podrà modificar el contracte per les causes imprevistes establertes en l'article 205 LCSP en les condicions i requisits establerts legalment, segons els articles 203 i 205 de la LCSP. No es preveuen modificacions d'acord amb el que disposa l'article 204 de la LCSP.



17.- OFERTES AMB VALORS ANORMALS O DESPROPORCIONATS

Es consideraran, en principi, desproporcionades o temeràries les ofertes que es trobin als supòsits establerts a l'article 85 del Reglament General de Contractació.

L'òrgan de contractació aplicarà el que preveu l'article 149 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.

Així mateix, l'òrgan de Contractació rebutjarà les ofertes si comprova que són anormalment baixes perquè vulneren la normativa sobre subcontractació o no compleixen les obligacions en matèria mediambiental, social o laboral, nacional o internacional, incloent l'incompliment dels convenis col·lectius sectorials vigents.

18.- CRITERIS DE DESEMPAT EN CAS D'IGUALACIÓ D'OFERTES

Es preveuen els següents criteris de desempat:

- a) Major percentatge de treballadors/res amb discapacitat o en situació d'exclusió social a la plantilla de cadascuna de les empreses, primant en cas d'igualtat, el major nombre de treballadors/res fixos/es amb discapacitat en plantilla, o el major nombre de persones treballadores en inclusió a la plantilla.
- b) Menor percentatge de contractes temporals a la plantilla de cadascuna de les empreses.
- c) Major percentatge de dones ocupades a la plantilla de cadascuna de les empreses.
- d) El sorteig, en cas que l'aplicació dels anteriors criteris no hagués donat lloc a desempat.

La documentació acreditativa dels criteris de desempat a què es refereix el present apartat serà aportada pels licitadors en el moment en què es produeixi l'empat, i no amb caràcter previ.

19.- AUTORITZACIÓ DE VARIANTS

No s'admet la presentació de variants.

20.- GARANTIES EXIGIBLES

D'acord amb article 159.6 LCPS pel tipus de procediment s'eximeix la garantia).

21.- TERMINI DE GARANTIA

S'estableix un termini de 1 any de garantia amb la finalitat de poder comprovar els possibles desperfectes de les instal·lacions.



22.- SUBCONTRACTACIÓ

L'adjudicatària només podrà subcontractar vàlidament aquest servei mitjançant l'autorització expressa i per escrit de la Corporació, i de conformitat amb els requisits assenyalats a l'article 215 de la LCSP.

23.- CESSIÓ

L'adjudicatària només podrà cedir vàlidament els drets i obligacions que neixen del contracte mitjançant l'autorització expressa i per escrit de la Corporació, i de conformitat amb els requisits assenyalats a l'article 214 de la LCSP.

24.- CAUSES DE RESOLUCIÓ DEL CONTRACTE

Són causes de resolució del contracte, a més de les previstes als articles 211 i concordants de la LCSP, les següents:

- El fet d'incórrer la contractista en qualsevol de les causes de prohibició per a contractar amb l'Administració Pública estipulades a l'article 71 LCSP.
- El mutu acord entre l'Administració i el contractista.
- La demora en el compliment dels terminis per part de la contractista.
- La demora en el pagament per part de l'Administració per un termini superior a sis mesos.
- La impossibilitat d'executar la prestació en els termes inicialment pactats, quan no sigui possible modificar el contracte d'acord amb els articles 204 i 205 de la LCSP; o quan, donant-se les circumstàncies establertes en l'article 205 de la LCSP, les modificacions impliquin, aïllada o conjuntament, alteracions del preu del mateix, en quantia superior, en més o menys, al 20% del preu inicial del contracte, amb exclusió de l'IVA.
- L'incompliment de l'obligació principal del contracte, així com l'incompliment de les obligacions essencials qualificades següents:
 - L'incompliment de la proposta de l'adjudicatària en tot allò que hagi estat objecte de valoració d'acord amb els criteris d'adjudicació establerts pel contracte.
 - L'incompliment de les obligacions establertes en el present plec de clàusules administratives particulars en relació amb la subcontractació.
 - L'incompliment de les obligacions establertes en el present plec en relació a l'adscripció de mitjans personals i materials en l'execució del contracte.



25.- ASSEGURANÇA DE RESPONSABILITAT

L'empresa contractista haurà de disposar d'una assegurança de responsabilitat civil d'un import mínim de 300.000 euros per sinistre en permanent vigència durant l'execució del contracte i, si s'escau, la pròrroga i el termini de garantia, sense perjudici de les condicions i import mínim que es puguin establir al plec de prescripcions tècniques.

L'assegurança haurà de cobrir la seva responsabilitat per actes i omissions que causin danys a tercers i a la pròpia Administració contractant en la prestació de l'objecte del contracte.

L'Administració podrà requerir l'empresa contractista per tal que presenti en qualsevol moment còpia de la pòlissa d'assegurança contractada i dels rebuts que acreditin estar al corrent de pagament.

JOSE ANTONIO FERNANDEZ VARO

A Sant Just Desvern, en la data de la signatura digital

Exp. AUM 2025 64 01

ANNEX I TAULA SUBROGACIÓ PERSONAL

CENTRAL INDUSTRIAL DEL FRED CIF, SL

CONVENI COLECTIU: INDÚSTRIA SIDEROMETALÚRGICA BARCELONA (CODI 08002545011994)

Acrònim	Antiguitat	Categoria	Cód. Contracte	hores anuals **	DATA CONTRACTE	FI	CONCEPTES SALARIALS***	SALARI BRUT ANUAL
GIPIJ	15/01/2018	Oficial 1º	100	28	INDEFINIT		SALARI BASE + PRORRATEIG P. EXTRA + MILLORA VOLUNTARIA + PL TRAB PENOSOS	31.165,08 €
ALGOF	01/12/2022	Ajudant	100	28	INDEFINIT		SALARI BASE + PRORRATEIG P. EXTRA	25.874,40 €

*** no hi ha plusos, ni acords salarials ni res relacionat amb el servei de manteniment del Ajuntament.



ANNEX II PROPOSTA QUANTIFICABLE DE LA VALORACIÓ AUTOMÀTICA DE MILLORES A REALITZAR

B.1) Percentatge de baixa a aplicar als preus del Banc BEDEC ITEC (vigent) Edificació materials manteniment correctiu.

.....% Percentatge de baixa a aplicar als preus del Banc BEDEC ITEC (vigent) Edificació materials manteniment correctiu

(Establert en percentatge amb aproximació de dos decimals).

B.2) Percentatge de baixa a aplicar als preus de venda al públic (PVP) de catàlegs de fabricants de materials manteniment correctiu.

.....% Percentatge de baixa a aplicar als preus de venda al públic (PVP) de catàlegs de fabricants de materials manteniment correctiu.

(Establert en percentatge amb aproximació de dos decimals)

B.3) Valor de la franquícia sobre els materials per manteniment correctiu

.....Euros més la quantitat de.....(valor de l'IVA) Euros per l'IVA

(Establert en percentatge amb aproximació de dos decimals)

B.4) Equips portàtils de fred (Arcons/Congelador)

Trieu 1 opció

- El licitador no es compromet aportar equips portàtils de fred
- El licitador aportarà al contracte, en cas de necessitat, un mínim de 6 equips Arcons/Congeladors de fred de 3 kW
- El licitador aportarà al contracte, en cas de necessitat, un mínim de 8 Arcons/Congeladors de fred de 3 kW

☐☐☐



ANNEX III: OFERTA ECONÒMICA

A.1) Oferta econòmica pel servei de conservació i manteniment de les instal·lacions de les cambres frigorífiques del Mercat Municipal, de l'Ajuntament de Sant Just Desvern.

.....Euros més la quantitat de.....(*valor de l'IVA*) Euros per l'IVA

(*Establert amb aproximació de dos decimals*)



Ajuntament de
Sant Just Desvern

ANNEX IV TERMINOLOGIA

STM: Serveis Tècnics Municipals

SSTT: Serveis Tècnics

OT: Ordre de treball

GMAO: Gestió del manteniment assistida per ordinador. EPI:

Equip de protecció individual

CAE: Coordinació d'activitats empresarials

PGR: Pla de gestió de residus

TF: Tècnic frigorista



ANNEX V DEFINICIONS

MANTENIMENT CORRECTIU:

Manteniment efectuat a un sistema quan l'avaria ja s'ha produït, a fi de substituir l'element malmès deixant l'equip o el sistema en perfecte estat admissible. (La condició admissible implica que no sigui inferior al que exigeix la normativa oficial i tècnica per a una correcta utilització).

Es divideix en dos casos:

- 1.- Urgent si la fallada o contratemps ocorre de forma imprevista.
- 2.- Programat quan la fallada existeix però no ha comportat una caiguda del sistema (edifici, instal·lació o equip) i en podem programar la reparació.

MANTENIMENT PREVENTIU:

Manteniment que consisteix a atendre certes reparacions, o canvis de components o peces, segons intervals de temps, o segons determinats criteris, prefixats per reduir la probabilitat d'avaria o pèrdua de rendiment d'un sistema (edifici, instal·lació o equip). Sempre es planifica.

El manteniment preventiu es divideix en reglamentari, sistemàtic, i predictiu.

MANTENIMENT REGLAMENTARI:

Manteniment preventiu basat en els requisits legals que un sistema (edifici, instal·lació o equip) ha de complir quant a inspeccions i control segons estableixin les normes estatals, autonòmiques o municipals.

MANTENIMENT SISTEMÀTIC:

Manteniment preventiu que s'efectua a intervals predeterminats de temps, nombre d'operacions, recorregut, etc.

MANTENIMENT PREDICTIU:

Manteniment preventiu basat en el coneixement de l'estat d'un sistema per mesurament periòdic o continu d'algun paràmetre significatiu. La intervenció de manteniment es condiciona a la detecció precoç dels símptomes de l'avaria.



MANTENIMENT CONDUCTIU:

El manteniment conductiu comprèn totes i cadascuna de les accions encaminades a vetllar pel bon funcionament, seguretat i posada en funcionament de tots els equips que integren les instal·lacions tècniques d'un edifici, durant el temps que aquests equips romanen en ús.

El manteniment conductiu de les instal·lacions (per exemple: climatització, calefacció, ventilació, enllumenat, etc.) inclou les accions següents:

- Vigilància general de les instal·lacions.
- Arrencada i aturada de les instal·lacions.
- Regulacions i equilibrats necessaris.
- Assaigs i maniobres de verificació del correcte funcionament de les instal·lacions.
- Seguiment dels paràmetres de funcionament dels equips.

L'objectiu final estarà dirigit a optimitzar l'eficiència energètica.

MANTENIMENT SUBSTITUTIU.

El manteniment substitutiu és aquell que consisteix a dur a terme el reemplaçament dels elements d'una instal·lació segons la seva vida útil.

MANTENIMENT MODIFICATIU. (No són pròpiament manteniments)

El manteniment modificatiu abastarà totes les reformes de les instal·lacions actuals degudes a canvis d'ús o en la distribució dels espais.

Per tant, són el conjunt de feines que queden fora dels manteniments legals, correctius, preventius, predictius i conductius.