

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES QUE REGEIXEN LA CONTRACTACIÓ CONJUNTA DEL SERVEI DE MANTENIMENT DE L'EDIFICI SITUAT A LA VIA LAIETANA 60

Exp. SC-MANT-2026

ÍNDEX

1. OBJECTE DEL CONTRACTE I NECESSITATS ADMINISTRATIVES QUE CAL SATISFER.....	1
2. ÀMBIT I ABAST DEL CONTRACTE	1
3. LOTS DEL CONTRACTE	2
4. CARACTERÍSTIQUES I OBLIGACIONS DEL SERVEI COMUNES PER ALS DOS LOTS.....	2
4.1. Prevenció de riscos laborals	3
4.2. Pòlissa de responsabilitat civil	3
5. CARACTERÍSTIQUES ESPECÍFIQUES DEL LOT 1	4
5.1. DESCRIPCIÓ DEL SERVEI	4
5.2. PART FIXA.....	4
Manteniment preventiu.....	4
Manteniment conductiu.....	5
Manteniment normatiu-tècnic-legal	5
Manteniment correctiu	6
Avaries de resolució crítica	6
Avaries de resolució urgent	7
5.3. PART VARIABLE	7
Manteniment correctiu urgent (avaries de resolució crítica o urgent).	
Assistència 24 hores	7
Actuacions fora de l'horari habitual (treballs i material).....	8
Resta de despeses i conceptes exclosos de la part fixa	8
5.4. ACTUACIONS GENERALS DE MANTENIMENT PREVENTIU, CONDUCTIU I NORMATIU	8

5.5. GESTIÓ DEL MANTENIMENT	13
5.5.1. Servei de recepció d'avisos 24 hores o de localització permanent	17
5.6. INFORMES.....	17
Informe mensual	17
Informe i certificat anual	18
Registre d'operacions de manteniment.....	18
Condicions dels equips i materials utilitzats.....	18
5.7. ORGANITZACIÓ I EQUIPS	19
5.7.1 Cap d'equip o tècnic responsable d'equip	19
5.7.2. Equip de manteniment	20
5.8. DESPESES INCLOSES I EXCLOSES EN EL PRESSUPOST.....	22
5.8.1. Despeses i conceptes inclosos (Part fixa).....	22
5.8.2. Despeses i conceptes que no formen part de la part fixa.(Part variable)	23
5.9. CONDICIONS D'EXECUCIÓ	25
5.10. DESPESES INCLOSES I EXCLOSES EN EL PRESSUPOST.....	26
5.11. INVENTARI.....	27
5.11.1. Sistema de climatització.....	27
5.11.2. Ascensors	28
5.11.3. Sistema control accés	28
5.11.4. Electricitat	29
5.11.4. Fontaneria	29
5.11.5. Altres sistemes	29
6. CARACTERÍSTIQUES ESPECÍFIQUES DEL LOT 2	30
6.1. OBJECTE.....	30
6.2. ÀMBIT I ABAST DEL CONTRACTE	30
6.3. DESCRIPCIÓ	30
Part fixa:.....	30
Part variable.....	31
6.4. A DESTACAR PER A AQUEST CONTRACTE.....	31

6.5.	DESCRIPCIÓ DE LES ACTUACIONS DE MANTENIMENT	31
	Manteniment preventiu.....	31
	Manteniment conductiu.....	32
	Manteniment normatiu-tècnic-legal	32
	Manteniment correctiu	33
	Assessorament i assistència tècnica	34
	Gestió del manteniment	34
6.6.	GESTIÓ DEL MANTENIMENT.....	34
	Acta d'ocupació.....	34
	Devolució dels serveis.	34
6.7.	DIMENSIONAMENT DEL SERVEI	35
	Mitjans	35
6.8.	DESPESES INCLOSES I EXCLOSES EN EL PRESSUPOST.....	36
	Despeses i conceptes inclosos	36
	Despeses i conceptes exclosos	36
6.9.	CONDICIONS D'EXECUCIÓ	36
	Responsabilitats i nivells de servei.....	36
	Altres obligacions de l'adjudicatari	37
	Garantia de reparacions i equipament.....	37
6.10.	OFERTA I PAGAMENTS	37
	Oferta	37
	Pagaments.....	38
6.11.	INVENTARI.....	38
6.12.	PREVISIONS DE RETIMBRAT-RENOVACIÓ	39
ANNEX 1 – PLA ANUAL DE MANTENIMENT DE SISTEMES.....		40
ANNEX 2 - QUADRE D'INSPECCIONS PERIÒDIQUES OBLIGATÒRIES		41

Amb la mera presentació de la seva oferta, l'empresa licitadora accepta les prescripcions tècniques establertes en aquest plec.

Qualsevol proposta que no s'ajusti als requeriments mínims establerts en aquest plec quedarà automàticament exclosa de la licitació.

1. OBJECTE DEL CONTRACTE I NECESSITATS ADMINISTRATIVES QUE CAL SATISFER

L'objecte del present contracte és la contractació conjunta per una banda del servei de manteniment preventiu, conductiu, normatiu-tècnic-legal, correctiu multitècnic (que inclou diferents infraestructures, elements constructius i funcionals), i resolució d'averies (dins l'horari habitual), així com el servei de recepció d'avisos 24 hores, i per altra banda el manteniment preventiu, normatiu-tècnic-legal i el servei de recepció d'avisos 24 hores dels sistemes de prevenció i protecció contra incendis, de l'edifici situat a Barcelona, Via Laietana 60, seu de la Sindicatura de Comptes de Catalunya, el Servei Català de Trànsit (SCT) i l'Autoritat Catalana de la Competència (ACCO).

2. ÀMBIT I ABAST DEL CONTRACTE

L'àmbit del contracte és el següent edifici:

ADREÇA	SUPERFÍCIE	PLANTES
Via Laietana, 60	5.598,36 m ²	8 plantes d'ús administratiu i 1 soterrani

L'abast són les infraestructures i sistemes següents:

- Sanejament.
- Xarxa d'aigua freda sanitària (AFS)
- Electricitat i enllumenat.
- Climatització.
- Estructura (tancaments, finestres, portes...).
- Accessibilitat a l'edifici i espais.
- Mobiliari.
- Cablejat del sistema informàtic de la Sindicatura.
- Manteniment del rack de l'ACCO.

- Instal·lacions de prevenció i protecció contra incendis. Tota la xarxa de detecció i extinció d'incendis (central de detecció, pulsadors d'alarma, detectors de fum, extintors, boques d'incendi equipades, grups de pressió, sistemes fixos d'extinció, etc.).

3. LOTS DEL CONTRACTE

L'objecte d'aquest contracte es divideix en dos lots, que són els següents:

- Lot 1. Servei de manteniment preventiu, conductiu, normatiu-tècnic-legal i correctiu de les instal·lacions i elements constructius i funcionals.
- Lot 2. Servei de manteniment preventiu, normatiu-tècnic-legal i correctiu del sistema d'instal·lacions de prevenció i protecció contra incendis.

4. CARACTERÍSTIQUES I OBLIGACIONS DEL SERVEI COMUNES PER ALS DOS LOTS

L'empresa adjudicatària es compromet a complir els següents requisits mínims:

- Serà responsable del fet que el manteniment de les instal·lacions i les reparacions que s'hagin de fer siguin els adequats per garantir el bon funcionament, l'ús racional de l'energia i salvaguardar la duració i la seguretat de totes les instal·lacions.
- Estarà especialment capacitada per donar una resposta directa als assumptes relacionats amb el manteniment de l'edifici objecte del contracte i haurà d'aportar solucions tècniques, econòmiques i homogènies que facilitin l'organització, direcció, execució i control de la gestió centralitzada del manteniment.
- Haurà de disposar d'un sistema de gestió informatitzat del manteniment. Aquest sistema ha de ser flexible i capaç de centralitzar homogèniament el control del conjunt dels diferents espais de l'edifici.
- L'empresa aportarà el personal qualificat necessari. Aquest personal es desplaçarà a l'edifici objecte del manteniment per efectuar el manteniment, comptant amb el suport de la seva pròpia organització i amb els seus programes informàtics per actuar en la direcció, control, gestió i execució de la conducció i manteniment.
- L'empresa haurà d'utilitzar tecnologies d'avantguarda, optimitzant les prestacions de confort, seguretat i imatge, respecte mediambientals, eficiència energètica i minorant els costos fins a nivells raonables, d'acord amb els objectius quantitatius i qualitatius determinats per la Sindicatura de Comptes.
- Serà responsable de la correcta gestió dels residus que es generin en les activitats objecte del contracte.

4.1. PREVENCIÓ DE RISCOS LABORALS

Les empreses contractistes hauran de garantir el compliment estricte de la normativa laboral i de seguretat social, respecte a la jornada de treball, temps de descans entre jornades i vacances preceptives relatives als treballadors que realitzin el servei al centre.

L'empresa també es fa responsable de que els seus treballadors facin ús de les mesures de protecció, tant col·lectives com individuals, per a complir en tot moment la normativa sobre seguretat i salut i higiene en el treball i resta obligada a comunicar per escrit a l'Administració qualsevol aspecte relatiu a l' incompliment. Especialment, i pel que fa a la coordinació empresarial, haurà d'estar a allò que disposa l'article 24 de la Llei 31/1995, de prevenció de riscos laborals.

Les empreses contractistes hauran de tenir realitzada la seva avaluació de riscos laborals així com les actualitzacions pertinents i donar compliment a la normativa vigent en matèria de prevenció de riscos laborals.

Per tal de garantir la coordinació empresarial, les empreses licitadores han de presentar, la declaració responsable que figura com a **annex 6 del PCAP**. Es lliurarà a les empreses adjudicatàries els plans d'emergència de l'edifici i la informació sobre riscos i mesures preventives.

4.2. PÒLISSA DE RESPONSABILITAT CIVIL

Els contractistes seran responsables dels danys i perjudicis causats a l'Administració i a tercers en el desenvolupament dels contractes derivats i, per tant, l'Administració queda eximida de tota responsabilitat pels danys i perjudicis causats a tercers com a conseqüència d'aquells.

No obstant això, les empreses proposades com adjudicatàries han de justificar que disposen i estan al corrent de pagament d'una pòlissa d'assegurances de Responsabilitat Civil que cobreixi els danys corporals, els materials i els conseqüencials, inclosa la responsabilitat civil patronal, causats per acció o omissió a terceres persones durant l'exercici de la seva activitat.

Els capitals mínims assegurats que s'exigeix per a cadascun dels lots són de 300.000 euros per sinistre i any.

L'acreditació de l'existència de la pòlissa es farà mitjançant l'aportació per les empreses que siguin proposades com adjudicatàries de la pòlissa corresponent juntament amb un certificat de la companyia asseguradora acreditant la idoneïtat de la cobertura de la pòlissa formalitzada amb l'activitat prestacional objecte del contracte.

Les empreses contractistes comunicaran al Responsable del contracte qualsevol modificació en la pòlissa d'assegurança que alteri o variï les seves condicions de cobertura.

5. CARACTERÍSTIQUES ESPECÍFIQUES DEL LOT 1

5.1. DESCRIPCIÓ DEL SERVEI

Servei de manteniment multi tècnic que comprèn les actuacions necessàries per aconseguir i garantir el bon estat dels elements constructius i el funcionament fiable i correcte de les instal·lacions, per tal d'assegurar al màxim la seva disponibilitat permanent i allargar la seva vida útil.

A continuació es detallen els tipus de manteniment objecte del contracte i els termes en què s'han de dur a terme. A tal efecte, el contracte s'estructura en dos grans blocs, que tot seguit es desenvolupen:

- - Part fixa
- - Part variable

5.2. PART FIXA

MANTENIMENT PREVENTIU

Comprèn aquelles intervencions sistemàtiques per mantenir les instal·lacions i l'equipament en òptimes condicions de treball per tal d'allargar la seva vida útil i mantenir el seu rendiment als nivells de partida especificats, prenent mesures per evitar l'aparició de fallides. Hi haurà, per tant, un conjunt d'operacions periòdiques programades, previstes en la normativa i disposicions legals que afecten les instal·lacions i elements constructius, i en les recomanacions dels fabricants dels equips.

Aquestes operacions estaran destinades a regular, substituir, netejar i/o reparar abans que es puguin produir alteracions en el funcionament i utilització de les instal·lacions i els elements constructius, així com totes aquelles operacions que siguin necessàries per tal d'assegurar la vida útil i la funcionalitat dels equips i aparells que es relacionen a l'annex d'instal·lacions i sistemes.

En el cas de que es detectin anomalies en les revisions del manteniment preventiu, caldrà adjuntar també una recomanació d'actuació que serà sotmesa a l'anàlisi i decisió de cada institució.

L'adjudicatari és el responsable d'actualitzar i mantenir tota informació tècnica i legal (llibres oficials, revisions, manuals d'ús i manteniment...) a la data de la darrera revisió normativa.

Aquesta informació estarà a disposició de la Sindicatura i, si escau, dels organismes oficials, companyies asseguradores, etc.

Així mateix, inclou la gestió d'estocs del material de reposició o per a actuacions correctores i del manteniment, ordre i neteja de la sala de màquines.

A l'apartat [5.11 "Inventari"](#), es detallen de forma no exhaustiva les instal·lacions i els elements constructius, dels quals s'ha d'assegurar la vida útil i la funcionalitat.

MANTENIMENT CONDUCTIU

El manteniment conductiu és el conjunt de treballs necessaris per fer les accions continuades de control de les variables de les instal·lacions. Inclou les següents activitats:

- Posada en marxa i desconexió d'instal·lacions.
- Supervisió i monitorització dels paràmetres bàsics d'operació de les instal·lacions.
- Operacions d'ajust i control dels paràmetres bàsics de funcionament de les instal·lacions.
- Inspecció periòdica visual i supervisió del funcionament d'instal·lacions (detecció de fuites de fluids, identificació de sorolls sospitosos de disfuncionaments, etc)
- Inspecció periòdica visual de goteres, filtracions, humitats, aparició d'esquerdes, estat de juntes constructives, etc.
- Lectura de comptadors i altres elements de mesura.
- Execució de petits treballs de manteniment i tasques assumibles al manteniment diari de l'edifici, d'acord als requeriments del responsable de cada institució, tals com substitució de lluminàries, filtres, aixetes, greixatge i lubricació d'elements mecànics, repassos de pintura, petites reparacions de mobiliari i estris, petits muntatges i/o desplaçaments d'elements de mobiliari i equips, poms de portes, etc, necessaris pel bon funcionament dels serveis, equipaments i confort personal.

La detecció precoç d'avaries i/o elements degradats hauran de ser corregides o substituïts abans que es generi una avaria real, anticipant situacions potencialment perilloses.

MANTENIMENT NORMATIU-TÈCNIC-LEGAL

El manteniment normatiu s'ha de desenvolupar obligatòriament. Suposa l'acompliment de la normativa vigent a la signatura del contracte i de totes les possibles modificacions normatives que se'n puguin fer durant tota la seva vigència.

L'adjudicatari es farà càrrec del manteniment reglamentari i de la sol·licitud d'inspeccions tècniques obligatòries, que han d'efectuar les Entitats d'Inspecció i Control (EIC) o els Organismes de Control Autoritzats (OCA), sense cap cost addicional per a cap de les 3 institucions participants.

L'informe o acta corresponent es lliurarà un cop acabada la inspecció.

En el supòsit que no es disposi d'algun llibre oficial, l'adjudicatari haurà de fer els tràmits necessaris per obtenir-lo.

El manteniment normatiu es durà a terme segons el calendari i la forma establerts per la normativa vigent per a cadascun dels elements objecte de regulació.

L'adjudicatari disposarà de tota la informació i de la documentació oficial actualitzada a la data de la darrera revisió normativa, dels organismes oficials, companyies asseguradores, etc. de què disposi la Sindicatura.

A l'[annex 2](#), "Quadre d'inspeccions periòdiques obligatòries", es detallen les inspeccions realitzades, la data de la darrera inspecció, la data de la propera inspecció i l'estat.

MANTENIMENT CORRECTIU

Són aquelles intervencions no programades i necessàries que impliquen una solució i reparació d'avaries o anomalies que sorgeixin en els diversos sistemes, infraestructures i instal·lacions. Aquestes actuacions estan encaminades a restituir totes les instal·lacions i elements al seu estat normal de funcionament i de conservació.

Aquest manteniment també comprèn el suport als treballs que duguin a terme empreses externes, així com atendre les sol·licituds i donar l'assistència tècnica necessària per a muntatges i altres activitats diverses a petició del responsable del manteniment de cada institució.

La mà d'obra d'aquest apartat i el desplaçament, dintre de l'horari habitual, es considerarà inclosa com a part fixa. Fora d'aquest horari es considerarà part variable.

AVARIES DE RESOLUCIÓ CRÍTICA

S'entén per avaries de resolució crítica aquelles que suposin un risc o perill per a les persones, que puguin causar desperfectes molt greus a les instal·lacions o aturar el funcionament del centre.

Requeriran una solució amb immediatesa, amb la presència d'un tècnic especialista en el lloc de la urgència. El temps transcorregut des de l'avís de la incidència fins a la presència d'un tècnic qualificat al lloc de l'avaria ha de ser inferior a 1 hora.

La mà d'obra d'aquest apartat i el desplaçament, dintre de l'horari habitual, es considerarà inclosa com a part fixa. Fora d'aquest horari es considerarà part variable.

En el cas d'una fallada general de les comunicacions, com la que va succeir amb l'apagada del 28 d'abril del 2025, l'empresa adjudicatària ha de garantir que les instal·lacions del Servei Català de Trànsit estan en correcte funcionament, i per a això enviaran el personal de manteniment necessari per cobrir les seves necessitats, sense necessitat que els avisin. Si és dintre de l'horari habitual, es considerarà inclosa com a part fixa. Fora d'aquest horari es considerarà part variable

AVARIES DE RESOLUCIÓ URGENT

S'entén per avaries de resolució urgent, aquelles necessàries per solucionar els desperfectes greus de les instal·lacions.

Requeriran un temps de resposta inferior a 2 hores (temps transcorregut des de l'avís de la incidència fins a la presència d'un tècnic qualificat al lloc de l'avaria).

La mà d'obra d'aquest apartat i el desplaçament, dintre de l'horari habitual, es considerarà inclosa com a part fixa. Fora d'aquest horari es considerarà part variable.

5.3. PART VARIABLE

És el conjunt d'actuacions o adquisicions que impliquin una despesa, excloses de la Part fixa.

Per a la realització d'aquestes actuacions i/o adquisicions, i no essent possible determinar amb exactitud el nombre i la valoració de les actuacions a realitzar i el material necessari durant el període de vigència d'aquest contracte, s'ha estimat una quantitat de 40.000,00 euros, que s'ha d'entendre com a màxima i orientativa, sense que representi cap compromís per a cap de les 3 institucions, d'executar-la en la seva totalitat, d'acord amb el que s'indica en l'[apartat 5.10](#). d'aquest plec.

Cada institució abonarà les feines sol·licitades, d'acord amb el pressupost que cadascuna té autoritzat:

- Sindicatura de Comptes de Catalunya: 15.000,00 €
- Servei Català de Trànsit: 20.000,00 €
- Autoritat Catalana de la Competència: 5.000,00 €

MANTENIMENT CORRECTIU URGENT (AVARIES DE RESOLUCIÓ CRÍTICA O URGENT). ASSISTÈNCIA 24 HORES

Per dur a terme les actuacions necessàries derivades del manteniment correctiu urgent l'adjudicatari ha d'oferir assistència les 24 hores del dia, tots els dies de l'any.

En aquesta part variable s'inclouen els treballs necessaris per dur a terme actuacions de manteniment correctiu urgent fora de l'horari de dilluns a divendres laborables de 7 a 15 hores.

La manera de contactar serà a través del servei de recepció d'avisos 24 hores.

La valoració del grau d'urgència la farà la persona responsable de cada institució.

ACTUACIONS FORA DE L'HORARI HABITUAL (TREBALLS I MATERIAL)

Davant de qualsevol actuació, l'empresa adjudicatària haurà de presentar una valoració econòmica prèvia indicant el desglossament següent i d'acord amb el que s'indica en l'apartat 5.9.2 despeses i conceptes que no formen part de la part fixa (Part variable), d'aquest plec pel que fa a l'import dels treballs i dels materials:

- Nombre d'hores necessàries per dur-la a terme i, si s'escau del desplaçament, i el seu cost total, d'acord amb els preus oferts
- Els materials necessaris desglossant quantitats i preus unitaris.

La valoració econòmica presentada es revisarà per la persona responsable designada per cada institució i en cas d'estar conforme es comunicarà a l'adjudicatari amb qui s'acordarà la data inici de l'actuació.

Les 3 institucions es reserven el dret de consulta amb d'altres empreses i, si s'escau, proposar l'execució o el subministrament fora del marc d'aquest contracte.

Un cop realitzada l'actuació, caldrà justificar-la adequadament (albarans, informes o certificats de finalització dels treballs).

La disponibilitat de saldo en el concepte de "Part variable", no implica l'obligació d'encàrrec ni d'execució.

La facturació d'aquesta despesa es realitzarà un cop finalitzada i certificada la feina.

RESTA DE DESPESES I CONCEPTES EXCLOSOS DE LA PART FIXA

La resta de despeses i conceptes exclosos de la part fixa es detallen en [l'apartat 5.8.2](#). Despeses i conceptes que no formen part de la part fixa (Part variable), d'aquest plec.

5.4. ACTUACIONS GENERALS DE MANTENIMENT PREVENTIU, CONDUCTIU I NORMATIU

Amb independència de les actuacions imprevistes que, per avaries o incidències, siguin necessàries, el manteniment preventiu, conductiu i normatiu haurà d'incloure com a mínim les actuacions següents i s'haurà de completar amb les instruccions o recomanacions dels fabricants dels equips en cada cas.

Es detallen de forma no exhaustiva, però sí orientativa:

Sanejament

Comprèn totes les instal·lacions generals de clavegueram, desguassos, baixants o qualsevol altre element d'aquesta xarxa propi de l'immoble.

- Fer proves d'estanquitat periòdica de la instal·lació.

- Comprovar els suports i ancoratges.
- Comprovar inodors, urinaris, lavabos i abocadors.
- Comprovar el tancament d'aparells.
- Netejar les reixes de desguassos de recollida d'aigua.
- Comprovar, conservar i fer l'estanquitat i neteja dels canalons de recollida d'aigües pluvials (periodicitat mínima anual).

Tipus d'actuació:	Preventiva, conductiva, normativa i correctiva
Prestació:	Continuada
Periodicitat:	Diària Anual: estanqueïtat i neteja de canalons de recollida d'aigües

Xarxa d'aigua freda sanitària (AFS)

Comprèn les instal·lacions generals de fontaneria, aïllaments, canonades, comptadors, descalcificadors, dipòsits, filtres, bombes, vàlvules i aixetes.

En instal·lacions d'aigua sanitària, les patologies més freqüents que es poden presentar són incrustacions i obstruccions, corrosió, existència d'aire en canonades i fuites. Per això, l'actuació de manteniment més habitual en aquesta instal·lació serà:

- Comprovar el funcionament correcte dels elements de la instal·lació.
- Fer proves d'estanquitat.
- Fer la neteja periòdica.
- Fer petites modificacions a la xarxa d'aigua distribuïda per l'edifici.
- Comprovar els suports i ancoratges.
- Comprovar els flexibles.
- Comprovar l'obertura i el tancament d'aixetes i vàlvules.
- Comprovar la connexió d'aparells.
- Comprovar el bypass.
- Comprovar el tancament d'aparells.

Tipus d'actuació:	Preventiva, conductiva, normativa i correctiva
Prestació:	Continuada
Periodicitat:	Diària

Grup electrogen de CIVICAT

- Mensualment fer la maniobra d'acoblament i desacoblament manual del grup electrogen planificadament amb el CIVICAT.
- Mensualment comprovar el funcionament automàtic del grup electrogen
- Garantir que el dipòsit de gasoil està per damunt del 95 % de la seva capacitat

Tipus d'actuació:	Preventiva, conductiva i correctiva
Prestació:	Continuada
Periodicitat:	Un cop al mes (dia a determinar amb el CIVICAT)

Electricitat i enllumenat

Comprèn tota la instal·lació elèctrica de baixa tensió, des de la línia d'enllaç amb la connexió de servei de la companyia subministradora fins a les bases d'endoll i la totalitat de mecanismes i canalitzacions, l'enllumenat, punts de llum, llums inclosos, tant de servei com d'emergència. Comprèn també tots els tipus de quadres generals i de distribució, xarxes de terra, proteccions de les instal·lacions, bateries de condensadors, autotransformador i grup de commutació de companyia.

En general les instal·lacions elèctriques no disposen d'un gran nombre d'elements mecànics que es vegin sotmesos al desgast amb el seu ús, però sí cal fer comprovacions regulars del funcionament correcte dels seus components, donat que es tracta d'una instal·lació amb grans riscos, que consisteixen bàsicament en:

- Mantenir la instal·lació seca, neta i amb els elements mòbils ben collats.
- Comprovar la ventilació adequada dels elements principals.
- Comprovar i netejar embornals en cambres tècniques.
- Netejar sense tocar els elements en tensió.
- Comprovar la inexistència d'humitats.
- Mantenir el grup de compensació del corrent reactiu.
- Comprovar els mecanismes de protecció (magnetotèrmics i diferencials).
- Comprovar i mesurar la presa de terra.
- Monitoritzar els consums elèctrics (en previsió d'instal·lació).

Pel que fa a l'enllumenat:

- Comprovar l'enllumenat d'emergència i senyalització.
- Comprovar els quadres generals i quadres secundaris.
- Comprovar les connexions i fixacions.
- Comprovar les caixes de connexió.

- Comprovar les regletes i els borns.
- Comprovar i mantenir les pantalles fluorescents.
- Netejar periòdicament els llums.
- Vetllar per l'adequada ventilació dels llums, per evitar que sobrepassin la temperatura admissible

Pel que fa a la instal·lació elèctrica de baixa tensió, inclou, si escau, la inspecció periòdica de la instal·lació per part d'una EIC o una OCA.

Tipus d'actuació:	Preventiva, conductiva, normativa i correctiva
Prestació:	Continuada
Periodicitat:	Diària Inspeccions periòdiques: Vegeu l'annex 2, quadre d'inspeccions periòdiques obligatòries

Climatització

Comprèn totes les actuacions sobre els elements dels sistemes de la xarxa d'aire climatitzat (fred i calor). A títol orientatiu, es detallen les actuacions més freqüents:

- Comprovar els desguassos de refrigeració i degoteig per prevenir i corregir possibles obstruccions.
- Lubricar i fer el greixatge de coixinets i rodaments.
- Comprovar que no s'escalfin anormalment els coixinets.
- Comprovar la tensió i l'estat de les corretges de transmissió.
- Comprovar les vibracions i l'estat dels ancoratges.
- Comprovar les temperatures d'impulsió i retorn de condensació.
- Verificar i ajustar la consigna dels termòstats i dels pressòstats.
- Verificar l'estat dels filtres i reposar-los quan sigui necessari.
- Fer la neteja general i la verificació de safates de recollida d'aigua.
- Fer la inspecció d'interruptors i disjuntors.
- Comprovar les pressions, alta i baixa, de gas refrigerant.
- Comprovar l'oli dels compressors.
- Comprovar les comportes i la regulació.
- Comprovar els vasos d'expansió.
- Comprovar les bombes.
- Comprovar l'interruptor de flux.
- Comprovar i programar, si s'escau, els programadors de gestió de l'aire climatitzat, amb periodicitat mínima setmanal.

- Comprovar i canviar, si s'escau, la programació de la maquinària d'aire condicionat.
- Comprovar l'emissió de soroll de l'equipament. S'inclourà un informe amb les mesures dutes a terme i la conclusió.
- Revisar els aparells de pressió (d'acord amb la normativa vigent).

Pel que fa al sistema de climatització, inclou, si s'escau, la inspecció periòdica de la instal·lació per part d'una EIC o una OCA.

Tipus d'actuació:	Preventiva, conductiva, normativa i correctiva
Prestació:	Continuada
Periodicitat:	Diària Inspeccions periòdiques: Vegeu l'annex 2, quadre d'inspeccions periòdiques obligatòries

Estructura (tancaments, finestres, portes...)

Comprèn els elements i infraestructures de caire general que pel seu ús pateixen un deteriorament i requereixen un manteniment que en garanteixi el funcionament correcte. Inclou la generalitat dels terres, parets i sostres, portes (principal i interiors), cobertes i façanes. Inclou també reparacions d'oficis com feines de paleta, pintura i revestiments, persianes, finestres, portes, així com la fusteria, panys, baldes, frontisses i vidres.

Inclou:

- Revisió anual de l'estructura, paraments exteriors i coberta de l'edifici. Inspecció ocular periòdica d'envans, sostres, paviments, parets, jàsseres, juntes de dilatació i llindes d'obertures, per detectar possible patologies de l'estructura. Emetre informe amb posterioritat.
- Comprovació, conservació i neteja de boneres.

Tipus d'actuació:	Preventiva, conductiva, normativa i correctiva
Prestació:	Continuada
Periodicitat:	Diària

Mobiliari

Comprèn petites reparacions, ajustos o trasllats del mobiliari d'oficina. Inclou:

- Petites reparacions, ajustos i anivellaments
- Canvis i trasllat de mobiliari entre plantes

Tipus d'actuació:	Preventiva, conductiva, normativa i correctiva
Prestació:	Continuada
Periodicitat:	Quan sigui necessari

Manteniment dels elements de transports verticals

Comprèn, en la modalitat integral i a tot risc, el manteniment d'ascensors i altres aparells elevadors. Aquest manteniment està estrictament reglamentat obligant a contractar el manteniment dels mateixos a empreses autoritzades i homologades, i/o als fabricants dels mateixos.

Caldrà realitzar la inspecció periòdica preceptiva per part d'una EIC o una OCA, que anirà a càrrec de l'empresa adjudicatària.

Les peticions de rescat s'atendran de forma immediata les 24 hores del dia, 365 dies. Els rescats es consideren inclosos dins del preu del contracte i s'atendran en un termini inferior a una hora des de la trucada de petició de l'actuació fins a la presència del tècnic al centre.

5.5. GESTIÓ DEL MANTENIMENT

La gestió del manteniment i els informes s'han de realitzar mitjançant suport informàtic. L'empresa adjudicatària ha de facilitar una llicència d'un programa informàtic adient per fer el seguiment de les actuacions en matèria de manteniment i com a mitjà de comunicació amb el personal tècnic i el supervisor del contracte.

Els operaris del contracte gestionaran les seves ordres de treball a través del programa informàtic facilitat per l'empresa, i es designarà un responsable de la gestió diària per garantir que totes les ordres de treball estan en curs i per tal que els usuaris puguin conèixer en quin punt de resolució es troben les seves incidències.

Serà feina doncs d'aquest responsable mantenir diàriament actualitzades les dades del sistema, tan pel que fa a l'explotació de les mateixes per la pròpia empresa adjudicatària i la Sindicatura, com per la informació personal de cada usuari.

La descripció detallada dels elements i les operacions i tasques a realitzar en aquests manteniments, així com la freqüència, qualificació dels operaris i el temps previst en cada intervenció quedaran concretats segons la legislació específica corresponent.

El GMAO també ha de servir per gestionar el material de reposició, consum de material, històrics d'actuacions, costos i consums i per conèixer el grau de compliment de la planificació.

Gestió del manteniment de fabricants o mantenidors oficials

Són infraestructures i sistemes que requereixen un manteniment preventiu/correctiu a realitzar directament pel fabricant.

Els motius per sobre de qualsevol altra consideració són:

- Ser molt específic.
- L'elevat risc de no garantir la seguretat, la integritat o el correcte funcionament de l'equipament.

Serà responsabilitat de l'empresa contractista:

- Contractar el fabricant o "partner".
- Vetllar pel compliment correcte dels serveis contractats.
- Gestionar i coordinar les operacions de manteniment programades o actuacions correctives.
- Deixar constància de totes les actuacions realitzades de forma documental.

Caldrà que tota subcontractació sigui validada pel responsable designat per la Sindicatura.

El cost d'aquest manteniment es considera inclòs dins el preu de licitació.

La descripció detallada dels elements i les operacions i tasques a realitzar en aquests manteniments, així com la freqüència, la qualificació dels operaris i el temps previst en cada intervenció quedaran concretats segons la legislació específica corresponent.

Transició dels serveis

L'empresa adjudicatària, a l'inici del contracte, es responsabilitzarà de la captura i de la recopilació de la documentació relativa a les dades relacionades amb el servei, així com de l'assessorament tècnic i pràctic del funcionament dels sistemes.

Per dur a terme aquesta transició, l'empresa adjudicatària assumirà les despeses derivades d'aquestes actuacions i de la dedicació addicional que sigui necessària.

Tota la informació i documentació tècnica, normativa o legal que sigui realitzada, necessària o recopilada durant l'execució d'aquest contracte, serà facilitada a la

Sindicatura que passarà a ser-ne la propietària. Aquesta documentació romandrà a la Sindicatura.

Acta d'ocupació

Durant **el primer mes de vigència del contracte**, l'empresa adjudicatària elaborarà un informe detallat sobre eventuais anomalies o deficiències observades que puguin afectar el compliment del contracte.

Aquesta acta definirà aquelles instal·lacions o equips que en el moment de fer-se'n càrrec no es trobin en condicions correctes.

En cas que hi hagi equips o instal·lacions en estat deficient, caldrà fer una posada a zero per adquirir-ne la responsabilitat corresponent.

L'acta tindrà caràcter d'exclusió i tot el que no hi quedi reflectit serà acceptat tàcitament com a idoni a tots els efectes.

Inventari de les instal·lacions

A l'[apartat 5.11](#) es descriuen, a títol informatiu, les instal·lacions objecte del manteniment.

La informació que s'adjunta és de caràcter genèric, tot i que es considera suficient per comprendre aquest plec. No obstant això, **en un període no superior a dos mesos** des de l'inici de la prestació del contracte, l'empresa adjudicatària haurà d'elaborar i presentar a la Sindicatura un inventari complet de les instal·lacions per a la seva correcta gestió i identificació.

L'inventari haurà d'incloure com a mínim i per a cadascun dels equips de cada instal·lació la informació que es descriu tot seguit:

- Marca, model i característiques tècniques.
- Nombre d'unitats que configuren els diversos equips.
- Ubicació descriptiva i gràfica de cadascuna de les unitats dels equips.
- Estat i vida útil d'aquests equips i instal·lacions.

Aquest inventari s'haurà de mantenir actualitzat en tot moment i se'n lliurarà una còpia en suport informàtic, amb periodicitat mensual, amb el programari de l'adjudicatari (GMAO) que la Sindicatura haurà de tenir a la seva disposició.

Manual d'ús i manteniment de les instal·lacions

Durant els **primers dos mesos** del contracte l'empresa adjudicatària lliurarà el Manual d'ús i manteniment de les instal·lacions, que haurà d'incloure:

- Un pla de manteniment bàsic, on s'especificaran les tasques de manteniment preventiu i normatiu, detallant les activitats a realitzar i la seva periodicitat. El pla ha de contenir

una fitxa per a cada instal·lació, la qual inclourà la descripció i les característiques tècniques de la instal·lació.

Aquest pla no serà exclouent i serà suficientment obert per poder-lo adaptar a les necessitats dels diferents espais. Per a la redacció del pla de manteniment definitiu es facilitarà a l'adjudicatari, per a la seva anàlisi, la documentació relativa a l'obra i a les instal·lacions.

L'actuació per part del personal de manteniment propi o aliè ha de basar-se íntegrament en el seu contingut i ha de seguir en tot moment les seves indicacions. L'estructura d'aquest manual ha de ser flexible i capaç d'incorporar les noves aplicacions que sorgeixin amb el pas del temps.

Aquest pla serà aprovat per la Direcció de Govern Interior de la Sindicatura.

Llibres oficials

L'empresa adjudicatària haurà de disposar de tots els llibres oficials de manteniment que siguin necessaris durant el primer trimestre del contracte.

Devolució dels serveis

En finalitzar el contracte i amb una antelació d'un mes abans que s'acabi el període contractual s'ha de programar el traspàs dels serveis de l'adjudicatari d'aquest contracte als nous adjudicataris. El traspàs es farà de manera que quedi assegurat en tot moment el funcionament dels sistemes durant el període de transició.

L'adjudicatari facilitarà la col·laboració i la informació necessàries, sense cap cost addicional.

Documentació tècnica que s'haurà de lliurar:

L'empresa adjudicatària lliurarà, sense cap cost per a la Sindicatura o per a tercers, un resum de la documentació tècnica i dels informes objecte del manteniment. També serà necessari lliurar la documentació següent:

- Si es disposa de documentació tècnica específica o metodologia concreta, es lliurarà la documentació.
- Una relació amb les tasques de manteniment realitzades durant el període immediatament anterior al traspàs.
- Una relació de les tasques de manteniment identificades i pendents de realitzar-se a la data de traspàs.
- Quan les tasques incloguin algun manual d'usuari, es lliurarà l'esmentat document.
- Addicionalment, es realitzarà dins de la dedicació prevista en els serveis objecte d'aquest contracte, unes sessions d'explicació de la documentació tècnica lliurada..

S'entén que el compromís explicitat és de mínims i que la Sindicatura planificarà la seva execució de manera que afecti tant poc com es pugui els serveis objecte del contracte.

5.5.1. SERVEI DE RECEPCIÓ D'AVISOS 24 HORES O DE LOCALITZACIÓ PERMANENT

L'empresa adjudicatària haurà de disposar d'un centre permanent 24 hores de recepció d'avisos o un sistema anàleg que permeti, davant de qualsevol contingència, obtenir una resposta immediata (màxim 1 hora) de l'empresa adjudicatària (dissabtes, diumenges i festius inclosos).

5.6. INFORMES

INFORME MENSUAL

L'empresa adjudicatària elaborarà un informe mensual que es lliurarà en els 15 dies naturals del mes següent al qual es refereixi l'informe. El document ha de recollir, com a mínim, la següent informació: recull d'actuacions, còpia dels Llibres de Registres dels diferents manteniments, còpia del registre dels diferents consums i informes tècnics, i **especialment** les següents actuacions:

- Dia i hora en que s'ha fet la maniobra d'acoblament i desacoblament manual del grup electrogen planificadament amb el CIVICAT.
- Si funciona o no l'acoblament automàtic del grup electrogen
- Si el dipòsit del grup electrogen està < 95 % ple
- Dia i hora en que s'han canviat les filtrines dels equips de clima

L'objectiu és analitzar el desenvolupament de les tasques de manteniment, detectar les mancances que s'observin i proposar les millores per corregir-les.

En aquests informes es recollirà separatament tant la part fixa com la part variable.

Tota aquesta documentació es facilitarà en suport informàtic.

- Recull d'actuacions:

Manteniment programat: la classificació per sistemes i per grups funcionals del nombre d'hores emprades i resum global de les actuacions durant el període en qüestió.

Manteniment correctiu: classificació per sistemes i per grups funcionals del nombre d'hores emprades i resum del global de les actuacions durant el període en qüestió, distingint les actuacions d'urgència.

Inclourà les dades amb una anàlisi del temps de resolució i les actuacions no resoltes, ordenant proporcionalment les ordres de treball en les quals la seva resolució, des del moment de l'avís, ha estat d'un dia, o entre dos dies i una setmana, o de dues setmanes, etc.

Aquesta classificació s'ha de fer per les ordres de treball tant del manteniment programat com del correctiu.

Contindrà la proporció de destinació dels recursos, materials i humans, distingint percentatges, destinats a manteniments programats, correctiu no-urgent i correctiu urgent de l'edifici durant el període en qüestió.

Quadres dels diferents manteniments programats per sistema, indicant les operacions previstes i les que s'han dut a terme.

INFORME I CERTIFICAT ANUAL

Informe anual

Al final de l'any natural, i independentment dels informes mensuals, es lliurarà un informe resum que constarà de les mateixes seccions de l'informe mensual. Tota aquesta documentació es facilitarà en suport informàtic.

En aquest informe s'ha de recollir tant la part fixa com la part variable, separatament.

Certificat anual de manteniment

L'adjudicatari realitzarà un certificat de manteniment anual de totes les instal·lacions.

En el cas que calgui fer algun certificat preceptiu d'alguna infraestructura o instal·lació, l'adjudicatari l'enviarà a l'òrgan competent de l'Administració i en deixarà una còpia a la Sindicatura.

REGISTRE D'OPERACIONS DE MANTENIMENT

L'adjudicatari serà l'encarregat de confeccionar, fer les anotacions o actualitzar en el cas d'existir el registre d'operacions de manteniment o llibre de l'edifici.

És el document on es recolliran les operacions de manteniment i reparacions que es produeixin a les diferents instal·lacions, objecte del contracte.

CONDICIONS DELS EQUIPS I MATERIALS UTILITZATS

Els equips i materials que s'incorporin a les diferents infraestructures de l'edifici, ha de dur el marcatge CE, de conformitat amb la normativa vigent.

Es podran acceptar marques, certificacions o altres distintius de qualitat, sempre que es considerin de rang superior al marcat CE, avalats per un organisme de reputada solvència internacional i sempre informant prèviament a la Sindicatura.

Tota aquesta informació es documentarà i s'adjuntarà a l'informe mensual corresponent

5.7. ORGANITZACIÓ I EQUIPS

L'empresa adjudicatària disposarà d'un equip de personal suficientment capacitat i experimentat per resoldre les necessitats que es derivin del manteniment objecte del contracte, d'acord amb els termes establerts en aquest plec.

Podrà comptar amb la col·laboració d'empreses degudament autoritzades per a fer aquelles intervencions que hagin de realitzar-se per empreses i/o personal homologat i que hagin de comptar amb els permisos i acreditacions oficials que exigeixen les diferents normatives.

El servei de manteniment estarà constituït pels equips o unitats següents:

- Cap d'equip.
- Operari de manteniment.

5.7.1 CAP D'EQUIP O TÈCNIC RESPONSABLE D'EQUIP

L'empresa adjudicatària assignarà un tècnic titulat de la seva plantilla, com a responsable del manteniment i funcionalitat de l'edifici i de les seves instal·lacions davant de la Sindicatura, amb titulació universitària d'enginyer de grau superior.

El responsable tècnic tindrà les obligacions bàsiques que seguidament es descriuen:

- Ostentar la representació dels serveis tècnics quan sigui necessària la seva actuació o presència.
- Farà que es compleixi el treball de manteniment programat, tant del personal de l'empresa adjudicatària assignat a l'edifici com d'altres empreses externes subcontractades amb aquesta finalitat per l'empresa, verificant o corregint, si és convenient, les seves possibles desviacions.
- Atendre els requeriments que li formulin el representant de cada institució, i resoldre les qüestions que li siguin plantejades per aquest, a efectes de l'execució dels treballs, presentant informes periòdics dels treballs realitzats i de l'estat de les instal·lacions i proposant millores dels sistemes implantats amb criteris d'austeritat i eficàcia.
- Organitzar l'execució dels treballs i interpretar i posar en pràctica les instruccions contingudes en el manual de manteniment de l'edifici. Aquesta organització i control dels treballs es farà extensiva a qualsevol especialitat o elements de l'edifici.
- Proposarà els estocs i gestionarà els aprovisionaments.

Serà el responsable de la implantació i gestió d'un sistema informàtic de gestió del manteniment, que es lliurarà a càrrec de l'empresa i l'haurà de portar al dia (instrucció d'ordres de treball tancades, informe d'avaries, control del magatzem, control econòmic...).

- Controlarà totes les incidències que es produeixen.
- Efectuarà el seguiment i control dels consums.
- Dirigirà i organitzarà la conducció i explotació de les instal·lacions dels edificis.
- Realitzarà un informe anual de l'estat de les àrees d'actuació

5.7.2. EQUIP DE MANTENIMENT

Com a part fonamental per al desenvolupament de les diverses actuacions de manteniment ordinari, es disposarà d'un equip de personal suficientment capacitat i experimentat (de categoria mínima d'oficial) com per atendre quantitativament i qualitativament totes les necessitats que es derivin de les actuacions de manteniment que prèviament s'han esmentat, així com atendre les actuacions derivades del manteniment correctiu.

Personal assignat

Un tècnic que prestarà el servei com a professional d'ofici, oficial de 1a, amb dedicació presencial durant tot l'horari establert de 07:00 a 15:00 hores, tots els dies laborables de dilluns a divendres.

En qualsevol cas, l'empresa adjudicatària aportarà els recursos humans convenients, per tal de garantir en tot moment el correcte funcionament de les instal·lacions, incorporant personal de suport quan sigui necessari, sense que sigui part del personal assignat.

L'empresa haurà d'assegurar la prestació del servei i preveure la substitució del personal en cas de malaltia i/o accident en un termini màxim de 24 hores, restant operatiu tots els mesos de durada del contracte el servei amb la plantilla completa, independentment de les vacances del personal.

Durant els períodes de vacances la substitució es realitzarà amb personal que tingui el coneixement íntegre de les instal·lacions. Caldrà doncs, que sigui una persona habitual de l'equip d'assistència havent treballat no menys de tres mesos en les instal·lacions.

Cas que alguna d'aquestes persones no mantingui el nivell mínim de rendiment o comportament necessari o no s'adapti al lloc de treball que la Sindicatura considera necessaris, s'informarà per escrit a l'empresa, la qual haurà de substituir-la.

Qualsevol canvi en el calendari i en l'equip humà que conforma aquest equip de manteniment haurà de comptar amb el vist i plau del responsable del contracte.

La vigilància, condicions de seguretat i protecció dels treballs, s'hauran de mantenir d'acord amb la legislació vigent, i seran responsabilitat de l'adjudicatari el seu acatament, a l'igual que les despeses que originin el seu manteniment. Igualment seran imputables a

l'adjudicatari els perjudicis de tot tipus que es puguin originar per defectes en les condicions de vigilància i seguretat.

El cost de l'elaboració i l'aplicació del Pla de Seguretat per part de l'adjudicatari en cas d'execució de feines classificades com a obra, queda inclòs dintre del preu del contracte.

L'adjudicatari es farà càrrec de la coordinació de seguretat i salut en aquells treballs en que per la seva execució hagin de participar diferents industrials.

Mitjans tècnics

Els equips humans estaran dotats dels mitjans tècnics que calgui a fi de poder realitzar els treballs previstos, per exemple:

- Eines manuals i especials.
- Mitjans de seguretat personal.
- Mitjans especials i ordinaris d'elevació i transport.
- Aparells de mesura i control.
- Terminal de telefonia mòbil.
- Disponibilitat de tallers i magatzems propis, que permetin dur a terme reparacions complexes.

La maquinària, els equips i l'utilatge destinats a tasques de manteniment els aportarà l'empresa adjudicatària. En finalitzar la tasca diària, aquest equipament es guardarà en les zones destinades a aquesta finalitat. El cost, despesa (per exemple la del terminal mòbil), manteniment i reposició dels mateixos, seran a càrrec de l'adjudicatari.

Es dotarà el personal dels mitjans tècnics que calgui per poder dur a terme els treballs previstos. Aquests mitjans estaran físicament al centre.

L'empresa adjudicatària es responsabilitzarà de l'aplicació de les mesures de prevenció de riscos laborals i de la formació del seu personal i haurà de subministrar els mitjans de protecció individual necessaris per a la realització dels treballs sol·licitats.

L'empresa adjudicatària aportarà un informe justificant la formació dels seus treballadors en matèria de prevenció de riscos laborals i lliurarà una còpia de l'avaluació de riscos laborals dels seus treballadors.

Els operaris aniran vestits amb roba de feina neta i amb la identificació de l'empresa ben visible.

Les intervencions es duran a terme procurant el mínim de destorb al desenvolupament de les tasques pròpies de l'edifici i seran determinades amb caràcter previ a cada actuació pel Responsable del contracte.

La Sindicatura es reserva el dret d'utilitzar els mitjans tècnics i humans contractats per al manteniment, en l'àmbit de les instal·lacions descrites, per fer altres feines no detallades, sota circumstàncies especials.

5.8. DESPESES INCLOSES I EXCLOSES EN EL PRESSUPOST

5.8.1. DESPESES I CONCEPTES INCLOSOS (PART FIXA)

L'oferta econòmica per al servei de manteniment inclourà les despeses i conceptes següents:

- Totes les despeses necessàries per a la conducció d'instal·lacions, manteniment preventiu, predictiu, normatiu, mà d'obra del correctiu, GMAO, Servei d'Atenció i revisions generals i inspeccions tècniques.
- Les despeses derivades de la captura del coneixement i dels períodes de transició i traspàs del servei, de la direcció tècnica, de la recopilació i elaboració de tota la documentació relacionada amb les instal·lacions i de l'assessorament especificats en aquest Plec.
- Les despeses dels desplaçaments, dietes i la mà d'obra per a la realització de qualsevol actuació de manteniment en aquesta part fixa.
- La reposició de tots els petits materials i consumibles necessaris per al manteniment i per al correcte funcionament de les instal·lacions. Alguns exemples, no limitatius, d'aquests materials inclosos són:
 - Olis i greixos específics, aplicables a operacions de manteniment de tipus genèric.
 - Draps, escombres, raspalls, pinzells, brotxes, rodets de pintar, etc.
 - Broques, fulles de serra, cargols, juntes, volanderes, materials d'estopada (bombes i vàlvules amb tanques convencional), elèctrodes, detergents i productes per a neteja tècnica, pintures per a reparacions i manteniment (d'imprimació per a bancades i suports interiors dels climatitzadors, bituminosa per a les safates dels climatitzadors, groga per a les canonades de gas, amb previsió de reposició anual), dissolvents, materials de paleta per a reparacions i en principi qualsevol petit material similar.
 - Filtres i filtrines dels climatitzadors i ventilo convectors, en quantitat suficient per a la seva reposició.
 - Corretges d'unió o per acoblaments entre elements (de climatitzadors, entre ventiladors centrífugs i motors, etc.).
 - Detergent específic netejador de bateries frigorífiques.
 - Material de soldadura autògena i elèctrica.

- S'inclouen també, les petites bastides, escales, màquines i altres mitjans auxiliars que siguin necessaris per a la realització dels treballs, com ara, eines de mà i de taller, equips de comunicacions, equips electrònics d'amidaments, etc.
- Seran a càrrec de l'adjudicatari els manteniments i reparacions de nous elements, equipaments o instal·lacions realitzades per l'adjudicatari del contracte o altre proveïdor, sempre prèvia comunicació.

5.8.2. DESPESES I CONCEPTES QUE NO FORMEN PART DE LA PART FIXA.(PART VARIABLE)

En l'oferta del servei de manteniment estaran exclosos les despeses o els conceptes següents:

- Els materials, la maquinària, les peces i els elements a reposar com a conseqüència de les actuacions de manteniment correctiu (no incloses a la part fixa), sempre que no sigui com a conseqüència de defectes del manteniment preventiu, conductiu, normatiu o correctiu inclòs a la part fixa.
- Actuacions derivades de modificacions o reformes de les instal·lacions o sistemes, sempre que no sigui com a conseqüència de defectes del manteniment preventiu, conductiu, normatiu o correctiu inclòs a la part fixa.
- Els materials, la maquinària i la mà d'obra derivada de qualsevol modificació, ampliació o remodelació de l'edifici o de les seves instal·lacions i sistemes que no puguin ser considerades de manteniment o incloses a la part fixa i els derivats de desperfectes ocasionats per inundacions, tempestes, incendis, manifestacions, vagues, actes de sabotatge o ús negligent o malintencionat, per personal aliè a l'adjudicatari, sempre que no sigui com a conseqüència de defectes del manteniment preventiu, conductiu, normatiu o correctiu inclòs a la part fixa
- Actualització o adaptació d'instal·lacions a noves normatives o renovació d'equipament per obsolescència o finalització de vida útil.
- Manteniment correctiu urgent (avaries de resolució crítica o urgent). Assistència 24 hores, fora de l'horari habitual.
- Els fluids o energies necessàries per a la prestació del servei o funcionament de les instal·lacions com són: aigua, gas, electricitat, etc., seran facilitats per la Sindicatura. L'empresa adjudicatària respondrà del bon ús que faci.
- Els treballs fora de l'horari de dilluns a divendres laborables de 07:00 a 15:00 hores, per a la realització de proves acústiques o actuacions molestes, sorolloses o que impliquin un risc per al personal de que ocupa l'edifici, així com tasques que requereixin l'aportació de mitjans molt voluminosos.

Treballs derivats de la reparació d'avaries realitzats fora de l'horari habitual

Juntament amb l'oferta econòmica, els licitadors hauran de presentar un quadre barem indicant l'import ofert per al desplaçament i per al preu/hora del seu personal fora de l'horari del servei presencial estipulat en aquest plec. Aquests preus es valoraran d'acord amb els criteris d'adjudicació de l'apartat H del Quadre de característiques del contracte.

El desglossament serà el següent:

Import ofert per al desplaçament (sense IVA)	Laborables de 15h a 18h
	Laborables de 18h a 22h
	Horari nocturn de 22h a 7h
	En dissabtes, diumenges i festius
Preu/hora de treball ofert (sense IVA)	Laborables de 15h a 18h
	Laborables de 18h a 22h
	Horari nocturn de 22h a 7h
	En dissabtes, diumenges i festius

Els serveis que es desenvolupin fora de l'horari de presència obligatòria es facturaran d'acord amb els preus indicats en el quadre barem esmentat.

Les hores de mà d'obra es comptaran des de l'arribada a l'edifici de Via Laietana 60.

Materials

Com a referència per a l'aplicació dels preus dels materials comuns i els no definits per marca o model a emprar en aquest tipus de reparacions, es consideraran les dades de la darrera edició, anterior a l'aplicació del preu unitari corresponent, dels quadres de preus unitaris de l'Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya.

Per aquells materials específics, com els recanvis originals de la maquinària existent o aquells que convingui que siguin d'una marca o model determinat es facturaran al preu que figuri a les tarifes dels fabricants.

Les institucions podran optar per encarregar-los a l'adjudicatari, prèvia valoració i conformitat de l'interessat, o per contractar-los, independentment, a través dels procediments establerts en la LCSP. Les institucions es reserven el dret de consulta amb d'altres empreses i, si s'escau, proposar l'execució o el subministrament fora del marc d'aquest contracte.

5.9. CONDICIONS D'EXECUCIÓ

Són obligacions de l'empresa adjudicatària les següents:

- Realitzar els serveis de manteniment amb precisió, regularitat i ininterrompudament.
- Comunicar a la Sindicatura les dades personals, categoria professional i horari laboral dels treballadors que designi l'empresa adjudicatària. Aquest personal serà sempre el mateix, llevat de les substitucions que es puguin produir per absències imprevistes.
- Garantir que, en cas d'absències per malaltia, sancions de l'empresa, baixes, vacances o d'altres absències del personal per qualsevol motiu, els llocs de treball adscrits al servei de manteniment, estaran sempre coberts amb personal qualificat i coneixedor del funcionament d'aquestes instal·lacions. Per a aquests casos disposarà, com a mínim, d'una o dos persones que puguin substituir al personal, amb una formació no inferior a dos setmanes. En el cas de no presència del personal, haurà de ser substituït en un temps inferior a 2 hores.
- Informar per escrit de qualsevol canvi, modificació d'horari o increment del número de persones que desenvolupi les tasques incloses en aquest plec i de l'estat contractual d'aquestes persones en cada moment. La Sindicatura es reserva el dret d'autoritzar-ho i, per tant, els treballadors assignats per l'empresa no es podran incorporar al lloc de treball sense disposar d'aquesta autorització.
- Respondrà de qualsevol dany, desperfecte, pèrdua o deteriorament en els béns, objectes i instal·lacions de les dependències que, voluntàriament o involuntàriament, es produeixi com a conseqüència de la realització del servei de manteniment.
- Disposar d'una assegurança de responsabilitat civil, pels danys que es puguin ocasionar a tercers, com a conseqüència de les operacions de manteniment objecte del contracte. La vigència de la pòlissa s'haurà d'acreditar durant tot el termini de vigència del contracte.
- El personal del servei de manteniment haurà de complir les mesures de seguretat i control d'accés de persones i objectes que la Sindicatura aplica.
- Mantenir lliure d'obstacles i objectes les vies d'evacuació i d'emergència de les dependències on es treballa, així com la retirada de les escombraries que s'originin amb motiu de la prestació del servei.
- Els recipients i aparells que puguin contenir productes de manteniment hauran de ser etiquetats, per tal que se n'identifiqui fàcilment el contingut.
- Tot producte haurà de complir els requisits de classificació, envasat, etiquetat i fitxes de seguretat (si escau), segons normativa vigent de substàncies i preparats peril·losos.

Col·laboració en les auditories

L'empresa adjudicatària es compromet a facilitar tota la informació necessària per realitzar les auditories periòdiques que es duguin a terme, així com a aportar els coneixements i informacions que tingui a fi de millorar els aspectes relacionats amb la seguretat i la protecció de dades de caràcter personal.

Garantia de reparacions i equipament

Tota actuació o reparació tindrà una garantia mínima d'un any des de la data d'acabament dels esmentats treballs.

Pel que fa a la garantia dels aparells de nova instal·lació, s'estarà al que preveuen les condicions generals de venda derivades del seu contracte de subministrament i instal·lació.

En cas contrari, l'adjudicatari es farà responsable de qualsevol despesa que se'n derivi.

5.10. DESPESES INCLOSES I EXCLOSES EN EL PRESSUPOST

Oferta

L'oferta dels licitadors haurà d'incloure, a més de l'import ofert per al servei de manteniment (part fixa), una dotació de 40.000 €, IVA exclòs, per a actuacions complementàries fora de l'horari habitual durant el període d'execució del contracte (part variable), la qual no es veurà afectada per cap baixa. Aquesta dotació s'ha d'entendre com un import màxim que s'anirà exhaustint en funció de les actuacions efectivament realitzades, sense cap compromís d'executar-la en la seva totalitat.

Pagaments

Els pagaments dels treballs objecte del contracte es realitzaran a través de factures emeses per l'adjudicatari a cada institució i conformades pel responsable de cada una, diferenciant els conceptes que es detallen a continuació:

- Per a l'apartat de la part fixa, l'empresa adjudicatària emetrà factures amb **periodicitat mensual** per l'import ofert.
- Per a l'apartat de la part variable, l'empresa adjudicatària facturarà a la institució que correspongui, les actuacions realitzades en el mes posterior a l'actuació, especificant els treballs executats i les dates de realització, les hores de mà d'obra i, si s'escau, els desplaçaments i els materials subministrats amb detall dels seus preus unitaris i acompanyant dels comunicats de treball sobre les intervencions realitzades i de fotocòpia dels comprovants o dels preus catàlegs dels fabricants d'aquells materials que siguin d'una marca o model determinat

5.11. INVENTARI

Edifici de set plantes: planta baixa, altell i 2 soterranis. Té una superfície construïda de 5.598,36 m² distribuïda en 4.456,00 m² sobre rasant entre les plantes baixa a la cinquena i 1.142,36 m² sota rasant en plantes de soterrani.

Actualment l'edifici està ocupat a la planta 5^a per l'Autoritat Catalana de la Competència (ACCO), a la planta soterrani -1 el Servei Català de Trànsit (SCT) i la resta de plantes per la Sindicatura de Comptes.

L'immoble va ser sotmès l'any 2016 a unes obres d'adequació per ubicar a la Sindicatura de Comptes. Es van reformar les plantes baixa, altell, 1^a, 2^a, 3^a, 4^a i 6^a, així com totes les parts comunes del mateix, incloses les de les plantes 5^a i 7^a. Es van actualitzar també les instal·lacions de climatització de les esmentades plantes així com aquella part elèctrica que va ser necessària per a l'ocupació de la Sindicatura de Comptes.

5.11.1. SISTEMA DE CLIMATITZACIÓ

El sistema de climatització de l'edifici es realitza mitjançant diversos sistemes.

En els espais d'oficines planta baixa, planta altell, P1, P2, P3, P4, P6, el sistema utilitzat és mitjançant bombes de calor d'expansió directa aire-aire tipus VRV i cassettes en sostre.

Les plantes 5 i soterrani -1 utilitzen equips d'expansió directa aire-aire partits (bomba de calor/aire condicionat) i mitjançant bombes de calor mecàniques amb distribució per aigua i fancoils o climatitzadores en les plantes.

Les sales amb requeriments tèrmics especials (rack's, ET's) utilitzen equips d'expansió directa aire-aire.

TIPUS	UNITATS
Termostat	80
Unitat exterior split	8
Unitat interior split	17
Unitat interior cassette	78
Unitat exterior VRV	10
Ventilador sp	3
Ventilador escala sobrepressió	1
Unitat Split (zona CPD)	0
Unitat extractor	2
Recuperador entàpic	9
Bomba de recirculació ACCO	1
Dipòsit intercanvi ACCO	1
Vas d'expansió ACCO	1
Refredadora Civicat	1

Unitat exterior SAI Civicat	1
Unitat exterior CPD Civicat	1
Unitat interior cassette CDP Civicat	3
Unitat interior cassette menjador Civicat	1
Recuperador de calor Civicat	1
Dipòsit intercanvi ACS Civicat	1
Vas d'expansió Civicat	2
Bomba de recirculació Civicat	3
Variador de freqüència	5
Centraleta de Termostat	1
Controlador recuperador	1
Electrovàlvula	2
Climatitzador vertical	4
Turbines	2

5.11.2. ASCENSORS

TIPUS	UNITATS
Fabricant: KONE Identificació: RAE 99210RAE 96981RAE 96980	3

5.11.3. SISTEMA CONTROL ACCÉS

TIPUS	UNITATS
Accessos a portes (control biomètric i targeta)	17 lectors d'empremtes 17 mòduls de control
Central control d'accessos	Programari en un ordinador de la Sindicatura

5.11.4. ELECTRICITAT

TIPUS	UNITATS
Grup electrogen	1
Quadre baixa tensió SQ	16
Enllumenat normal (Il·luminàries)	884
Enllumenat emergència	181
Quadre de tensió general edifici (zona Civicat)	1
Quadre baixa tensió SQ SAI	6

5.11.4. FONTANERIA

TIPUS	UNITATS
Aixetes W.C.	37
Aixetes Infermeria	1
Aixetes office	3
Bombes pluvials	1
Bombes fecals	1
Comptador general d'aigua	1

5.11.5. ALTRES SISTEMES

- Plataforma elevadora RAMOS ELEVACION, model HDP
- Avisador acústic i visual de detecció d'aigua a sala de comptadors
- SAI ALTERNAC model SIRIUS 40 kVA SR040T-06 Potència 40000-360000VA (planta -1/Trànsit)
- SAI SALICRU model UPS-80-3MI potència 64000W (planta -1/Trànsit)

6. CARACTERÍSTIQUES ESPECÍFIQUES DEL LOT 2

6.1. OBJECTE

Servei de manteniment preventiu, normatiu i correctiu dels aparells i dispositius que constitueixen el sistema de prevenció i protecció contra incendis, de l'immoble situat a la Via Laietana, 60, Barcelona.

6.2. ÀMBIT I ABAST DEL CONTRACTE

L'àmbit d'aplicació són les instal·lacions de l'immoble de Via Laietana 60. L'abast de les actuacions és:

- Instal·lacions de prevenció i protecció contra incendis. Tota la xarxa de detecció i extinció d'incendis (central de detecció, polsadors d'alarma, detectors de fum, extintors, boques d'incendi equipades, grups de pressió, sistemes fixos d'extinció, etc.).

6.3. DESCRIPCIÓ

El contracte s'estructura en dos parts:

- Part fixa
- Part variable

Els treballs que es desenvoluparan segons el present Plec de Prescripcions Tècniques comprenen:

- Manteniment preventiu, conductiu, normatiu, normatiu-tècnic-legal i correctiu.
- Inspeccions amb Entitats d'Inspecció i Control.(EICs)

Amb independència i complementàriament a la normativa de contractació especificada en el Plec de Clàusules Administratives Particulars, totes les operacions de manteniment i serveis objecte d'aquest contracte estaran subjectes a totes les normes i recomanacions tècniques vigents.

PART FIXA:

Tipus d'actuació, número i periodicitat

Les actuacions i la periodicitat són les que s'assenyalen en la Taula I (Programa de manteniment trimestral i semestral dels sistemes de protecció actius contra incendis), la Taula II (Programa de manteniment anual i quinquennal dels sistemes de protecció actius contra incendis) i la Taula III (Programa de manteniment dels sistemes de senyalització

luminescents) del Reial Decret 513/2017, de 22 de maig, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions de protecció contra incendis (BOE 139, de 12 de juny de 2017).

Descripció del servei

Servei de manteniment per garantir el perfecte funcionament de la infraestructura que es detalla, mantenir-la dins dels paràmetres de disseny i projecte que li corresponen, i amb compliment de tots els requeriments d'acord amb la normativa vigent i les inspeccions obligatòries.

El programa de manteniment mínim que cal fer sobre els mitjans materials de lluita contra incendis s'ajustarà a les especificacions relacionades al Reial Decret 513/2017, de 22 de maig, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions de protecció contra incendis.

En cap cas no es podran substituir o excloure actuacions necessàries en la planificació del manteniment preventiu, normatiu, conductiu i correctiu d'obligat compliment.

PART VARIABLE

És el conjunt d'actuacions o adquisicions que impliquin una despesa, excloses de la Part fixa.

Per a la realització d'aquestes actuacions i/o adquisicions, i no essent possible determinar amb exactitud el nombre i la valoració de les actuacions a realitzar i el material necessari durant el període de vigència d'aquest contracte, s'ha estimat una quantitat de 24.000,00 euros, que s'ha d'entendre com a màxima i orientativa, sense que representi cap compromís per a cap de les 3 institucions, d'executar-la en la seva totalitat.

6.4. A DESTACAR PER A AQUEST CONTRACTE

Els aparells extintors que superin els 5 anys des de la data de fabricació o de timbrat, es procedirà al seu retimbrat d'acord amb la ITC-MIE AP.5. Els aparells extintors que superin els 20 anys es procedirà a la seva substitució per un de nou de les mateixes característiques.

Així mateix, també es consideren incloses les proves de pressió quinquennals de les boques d'incendi equipades (BIE's), xarxes de canonades contra incendis, sistemes d'extinció automàtica (Sala d'Ordinadors i soterrani).

6.5. DESCRIPCIÓ DE LES ACTUACIONS DE MANTENIMENT

MANTENIMENT PREVENTIU

Anomenem manteniment preventiu un conjunt d'accions que, juntament amb una sistemàtica d'actuacions periòdiques sobre els elements objecte del manteniment,

permeten conèixer l'estat de l'equipament i dels elements, detectar possible avaries, corregir i regular abans que es puguin produir alteracions en el funcionament i utilització del mateixos, assegurant la vida útil i la funcionalitat assignada. Sempre amb la finalitat de garantir el bon funcionament de l'edifici.

El manteniment preventiu inclourà també auditories periòdiques dels fabricants dels aparells per informar sobre el seu estat general o sobre aquells punts o característiques de la maquinària als quals no es poden arribar amb els mitjans ordinaris de les empreses mantenidores.

La periodicitat i programació d'aquestes operacions es nodreixen de les recomanacions dels fabricants, normatives i disposicions legals, experiència i dades que es disposen de l'edifici.

L'adjudicatari serà el responsable d'actualitzar i mantenir tota informació tècnica i legal (els llibres oficials, revisions, manuals d'ús i manteniment,...), a la data de la darrera revisió normativa. Aquesta informació estarà a disposició de la Sindicatura i, si escau, dels organismes oficials, companyies asseguradores, etc.

L'actualització de l'inventari es contempla com una tasca del propi contracte de manteniment i es durà a terme durant la realització de les feines de manteniment, aprofitant les revisions programades i les actuacions correctives.

La Sindicatura notificarà al contractista qualsevol modificació, alta o baixa en els equipaments; així mateix, el contractista informarà sobre qualsevol esmena sobre la base de dades dels elements continguts en les instal·lacions que formen part de l'apartat d'inventari d'instal·lacions d'aquest plec, així com de les seves característiques tècniques amb l'objectiu de tenir un inventari complet i exhaustiu.

MANTENIMENT CONDUCTIU

Conjunt de treballs necessaris per realitzar les accions continuades de control de les variables de les instal·lacions, amb l'objectiu de mantenir la seguretat dins de l'edifici.

MANTENIMENT NORMATIU-TÈCNIC-LEGAL

El manteniment normatiu s'ha de desenvolupar obligatòriament. Suposa l'acompliment de la normativa vigent a la signatura del contracte i de totes les possibles modificacions normatives que se'n puguin fer durant tota la seva vigència.

L'adjudicatari es farà càrrec del manteniment reglamentari i de la sol·licitud d'inspeccions tècniques obligatòries, amb empreses externes qualificades a tal efecte (Entitats d'Inspecció i Control - EIC), sense cap cost addicional per a la Sindicatura.

L'informe o acta corresponent es lliurarà a la Sindicatura acabada la inspecció.

En el supòsit que no es disposi d'algun llibre oficial, l'adjudicatari haurà de realitzar els tràmits necessaris per obtenir-lo.

El manteniment normatiu es durà a terme segons el calendari i la forma establerta per la normativa vigent per a cadascun dels elements objecte de regulació.

L'adjudicatari disposarà de tota la informació i de la documentació oficial actualitzada a la data de la darrera revisió normativa, dels organismes oficials, companyies asseguradores, etc. de que disposa la Sindicatura.

A [l'annex 2](#), "Quadre d'inspeccions periòdiques obligatòries", es detallen les inspeccions realitzades per EIC, la data de la darrera inspecció, el resultat, la propera inspecció i l'estat.

MANTENIMENT CORRECTIU

Són aquelles intervencions no programades i necessàries que impliquen una solució i reparació d'avaries o anomalies que sorgeixin en els diversos sistemes, infraestructures i instal·lacions. Aquestes actuacions estan encaminades a restituir totes les instal·lacions i elements al seu estat normal de funcionament i de conservació.

Quan en una revisió preventiva o com a resultat d'una inspecció a càrrec d'una EIC apareguin defectes a l'informe de resultats s'afegirà una proposta d'esmena que inclourà:

- Les unitats d'obra a realitzar incloent els materials i la mà d'obra de la seva instal·lació o muntatge.
- La valoració de les unitats.
- Plànol o croquis de situació.

Substitució "instantània" d'extintors

S'aplicarà a tots aquells extintors que presentin defectes que posin en dubte el correcte funcionament i la seguretat o bé a aquells extintors per als quals no existeixin peces originals que garanteixin el manteniment de les condicions de fabricació.

Càrrega d'extintors

A tots els extintors que es trobin sense el precinte de garantia o buits (total o parcialment) i no es trobin en situació de retimbrat/substitució també se'ls realitzarà aquesta actuació. S'utilitzarà una etiqueta indeleble en forma d'anell que es col·locarà al coll de l'ampolla abans del tancament de l'extintor i que no pugui ser retirada sense que es produeixi la destrucció o la seva deterioració.

Nous extintors

Són els aparells extintors que s'incorporin com a nova dotació, per cobrir noves necessitats. Inclou la seva senyalització fotoluminescent complint la normativa vigent.

ASSESSORAMENT I ASSISTÈNCIA TÈCNICA

El contractista assessorarà als tècnics de la Sindicatura en les matèries objecte del present plec, especialment quan es produeixin canvis de normativa que afectin les instal·lacions, sense cap cost addicional.

Per això, el contractista es compromet a destinar, si s'escau necessari a demanda dels responsables de la Sindicatura, el personal que sigui necessari per a la gestió de tots els serveis d'aquesta licitació, amb una dedicació mínima efectiva real que sigui necessària.

GESTIÓ DEL MANTENIMENT

L'empresa adjudicatària és la responsable d'informar de les avaries, les incidències o les actuacions en les instal·lacions objecte d'aquest plec i de llur funcionament. Ha d'informar sempre de la magnitud de l'avaria i donar un termini per a la reparació o la substitució.

6.6. GESTIÓ DEL MANTENIMENT

ACTA D'OCUPACIÓ

Durant el primer mes de vigència del contracte, l'empresa adjudicatària elaborarà un informe detallat sobre eventuais anomalies i deficiències observades que poden afectar el compliment del contracte.

Aquesta acta definirà aquelles instal·lacions o equips que en el moment de fer-se càrrec no es trobin en correctes condicions. Cas d'haver-hi equips o instal·lacions en estat deficient, caldrà fer una posta a zero per adquirir-ne la responsabilitat corresponent.

L'acta tindrà un caràcter d'exclusió i tot el que no hi quedi reflectit serà acceptat tàcitament com a idoni a tots els efectes.

DEVOLUCIÓ DELS SERVEIS.

A la finalització del contracte i amb una antelació d'un mes abans de finalitzar el període contractual s'ha de programar un traspàs dels serveis, el qual es realitzarà de forma que en tot moment el funcionament dels sistemes quedin assegurats durant el període de transició, des de l'adjudicatari d'aquest contracte cap els nous adjudicataris.

L'adjudicatari facilitarà la col·laboració i la informació necessària, sense cap cost addicional.

Documentació tècnica que haurà de ser lliurada:

L'empresa adjudicatària lliurarà, sense cap cost per a la Sindicatura o per a tercers, un resum de la documentació tècnica i dels informes objectes del manteniment en suport digital. També serà necessari el lliurament de la documentació següent:

- Si es disposa de documentació tècnica específica o metodologia concreta, es lliurarà la documentació.
- Una relació amb les tasques de manteniment realitzades durant el període immediatament anterior al traspàs.
- Una relació de les tasques de manteniment identificades i pendents de realitzar-se a la data de traspàs.
- Quan les tasques incloguin algun manual d'usuari, es lliurarà l'esmentat document.

S'entén que el compromís explicitat és de mínims i que la Sindicatura planificarà la seva execució, de forma que afecti el menys possible als serveis objecte d'aquest contracte.

6.7. DIMENSIONAMENT DEL SERVEI

MITJANS

L'adjudicatari dotarà al personal dels mitjans tècnics que calgui, a fi de poder realitzar els treballs previstos.

La maquinària, els equips i utillatge destinats a tasques de manteniment els aportarà l'empresa adjudicatària. En finalitzar la tasca, aquest equipament es retirarà. El cost o despesa, manteniment i reposició dels mateixos, seran a càrrec de l'adjudicatari.

L'empresa adjudicatària es responsabilitzarà de l'aplicació de les mesures de prevenció de riscos laborals i de la formació del seu personal. L'empresa adjudicatària haurà de subministrar els mitjans de protecció individual necessaris per a la realització dels treballs sol·licitats. Aportarà un informe justificant la formació dels seus treballadors en matèria de prevenció de riscos laborals i lliurarà una còpia de l'avaluació de riscos laborals dels seus treballadors a la Sindicatura.

Els operaris aniran vestits amb roba de feina neta i amb la identificació de l'empresa ben visible.

Les intervencions es duran a terme procurant el mínim de destorb al desenvolupament de les tasques pròpies de l'edifici i seran determinades amb caràcter previ a cada actuació pel Responsable del contracte.

Per a les proves acústiques i en certes operacions particularment molestes o sorolloses, o bé que requereixin l'aportació de mitjans aparatosos, s'hauran d'establir horaris especials, sense que això representi un cost addicional al previst per al manteniment ordinari.

6.8. DESPESES INCLOSES I EXCLOSES EN EL PRESSUPOST

DESPESES I CONCEPTES INCLOSOS

Totes les despeses necessàries per a la realització del manteniment de les instal·lacions i sistemes objecte d'aquest contracte.

Els desplaçaments, les dietes i la mà d'obra per a la realització de qualsevol actuació de manteniment preventiu, normatiu, conductiu i correctiu previstos.

S'inclouen també, bastides, escales, màquines i altres mitjans auxiliars que siguin necessaris per a la realització dels treballs, com ara, eines de mà i de taller, equips de comunicacions, equips electrònics d'amidaments, etc.

DESPESES I CONCEPTES EXCLOSOS

Qualsevol acció que impliqui un càrrec addicional al preu del contracte, no es realitzarà sense l'autorització prèvia i inexcusable del Responsable del contracte.

Conjunt d'actuacions que poden implicar una despesa, excloses a l'apartat anterior. Com per exemple:

- Material de reposició o reparació com a conseqüències de les actuacions de manteniment correctiu, sempre que no sigui com a conseqüència de defectes del manteniment o ja incloses en aquest plec.
- Actuacions derivades de modificacions o reformes de les instal·lacions o sistemes, sempre que no sigui com a conseqüència de defectes del manteniment o ja incloses en aquest plec.
- Materials, maquinària i mà d'obra derivada de qualsevol modificació, ampliació o remodelació de l'edifici o de les seves instal·lacions i sistemes que no puguin ser considerades de manteniment o incloses en el plec o derivats de desperfectes ocasionats per inundacions, tempestes, incendis, manifestacions, vagues, actes de sabotatge o ús negligent o malintencionat, per personal aliè a l'adjudicatari.
- Actualització o adaptació a noves normatives.
- Manteniment correctiu urgent. Assistència 24 hores.

6.9. CONDICIONS D'EXECUCIÓ

RESPONSABILITATS I NIVELLS DE SERVEI

L'empresa adjudicatària serà responsable de l'estat de la instal·lació durant el període contractual, així mateix serà també responsable de la qualitat tècnica dels treballs i prestacions que desenvolupi i serà responsable de les conseqüències que es puguin

produir per l'Administració o per a tercers de les omissions, errors, mètodes inadequats o conclusions incorrectes en l'execució del contracte.

ALTRES OBLIGACIONS DE L'ADJUDICATARI

Són també obligacions de l'empresa adjudicatària les següents:

- Realitzar els serveis de manteniment amb precisió, regularitat i ininterrompudament.
- Comunicar a la Sindicatura les dades personals, categoria professional i horari laboral dels treballadors que designi l'empresa adjudicatària.
- Respondrà de qualsevol dany, desperfecte, pèrdua o deteriorament en els béns, objectes i instal·lacions de les dependències, que voluntàriament o involuntàriament, es produeixi com a conseqüència de la realització del servei de manteniment.
- L'empresa adjudicatària haurà de disposar d'una assegurança de responsabilitat civil, pels danys que es puguin ocasionar a tercers, com a conseqüència de les operacions de manteniment objecte del contracte. La vigència de la pòlissa s'haurà d'acreditar durant tot el termini de vigència del contracte.
- El personal haurà de complir les mesures de seguretat i control d'accés de persones i objectes que la Sindicatura aplica.
- Mantenir lliure d'obstacles i objectes les vies d'evacuació i d'emergència de les dependències on es treballa, així com de la retirada de les escombraries que s'originin amb motiu de la prestació del servei.
- Els recipients i aparells que puguin contenir productes de manteniment hauran de ser etiquetats, per tal que se n'identifiqui fàcilment el contingut.
- Tot producte haurà de complir els requisits de classificació, envasat, etiquetat i fitxes de seguretat (si escau), segons normativa vigent de substàncies i preparats peril·losos.

GARANTIA DE REPARACIONS I EQUIPAMENT.

Tota actuació o reparació, tindrà una garantia mínima d'un any des de la data d'acabament dels esmentats treballs.

Pel que fa a la garantia dels aparells de nova instal·lació, s'estarà al que preveuen les condicions generals de venda derivades del seu contracte de subministrament i instal·lació.

En cas contrari l'adjudicatari es farà responsable de qualsevol despesa que se'n derivi.

6.10. OFERTA I PAGAMENTS

OFERTA

L'oferta dels licitadors haurà d'incloure l'import per a les revisions i manteniment del sistema contra incendis.

L'oferta dels licitadors haurà d'incloure, a més de l'import ofert per al servei de manteniment (part fixa), una dotació de 24.000 €, IVA exclòs, per a actuacions complementàries del contracte (part variable), la qual no es veurà afectada per cap baixa. Aquesta dotació s'ha d'entendre com un import màxim que s'anirà exhaurint en funció de les actuacions efectivament realitzades, sense cap compromís d'executar-la en la seva totalitat.

PAGAMENTS

Els pagaments dels treballs objecte del contracte es realitzaran a través de factures emeses per l'adjudicatari a cada institució i conformades pel responsable de cada una. L'empresa adjudicatària emetrà les factures corresponents a la part fixa amb **periodicitat trimestral**, un cop realitzades les corresponents revisions, pels imports oferts.

6.11. INVENTARI

TIPUS	UNITATS
Portes tallafocs	44
Central d'incendis extinció CPD	1
Central incendis extinció	6
Detector de fum analògic	183
Columna seca	5
Boca d'incendi equipada (BIES)	29
Extintor ABC 6Kg	44
Extintor (CO2) 5Kg	27
Extintor (CO2) 1Kg	1
Extintor CO2 10kg	2
Extintor CO2 30kg	1
HFC 227-ea 179kg	1
HFC 227-ea 128 kg	4
HFC 227-ea 88,5 kg	1
Sirenes d'alarma	21
Polsadors d'alarma	29
Extintor gas inerte	6
Polsadors d'alarma aturar extinció	7
Central d'incendis detenció	1
Central d'incendis detenció intel·ligent	1
Grup de bombes contra incendis	1
Vaso expansió contra incendis	1
Alarma detecció d'aigua	1

Polsador de silenciar sirena	1
Polsador exutori us exclusiu bombers	1
Exutori	1
Polsadors d'extinció	7

6.12. PREVISIONS DE RETIMBRAT-RENOVACIÓ

EXTINTORS					
2026	2027	2028	2026	2027	2028
Retimbrat			Caducitat/renovació		
1	30	25	1	0	3
BOQUES D'INCENDIS EQUIPADES					
Retimbrat					
2026		2027		2028	
2		10		15	

ANNEX 1 – PLA ANUAL DE MANTENIMENT DE SISTEMES

SISTEMA	INTERVENCIONS ANY
Maniobres d'acoblament manual del grup electrogen	12
Revisió instal·lacions baixa tensió	1
Revisió instal·lacions de SAI (trànsit)	1
Revisió instal·lacions d'enllumenat	12
Revisió instal·lacions climatització edifici	12
Revisió instal·lacions climatització CPD	12
Revisió instal·lacions PCI	4
Revisió instal·lacions fontaneria	S/D
Servei obra civil i trasllat mobiliari	S/D
Sistema control d'accés	1

S/D: segons demanda

ANNEX 2 - QUADRE D'INSPECCIONS PERIÒDIQUES OBLIGATÒRIES

ECA (INSPECCIONS)	DARRERA INSPECCIÓ	PRÒXIMA INSPECCIÓ
ECA ELECTRICIDAD (5 ANYS)	Desembre 2020	Desembre 2025
ECA ASCENSORS (2 ANYS)	Març 2025	Març 2027
ANUALS (REVISIONS REGLAMENTÀRIES)		
DETECCIÓ	Juny 2025	Juny 2026
EXTINCIÓ	Juny 2025	Juny 2026
ELECTRICITAT	Octubre 2024	Octubre 2025
IT6	Novembre 2024	Novembre 2025
SAI	Juny 2024	Juny 2025
GRUP ELECTROGEN	Novembre 2024	Novembre 2025