

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PER A LA CONTRACTACIÓ DE LA PRESTACIÓ DEL SERVEI DE MANTENIMENT DE L'EDIFICI A3 I LA URBANITZACIÓ PARCIAL A5, PROPIETAT DE VIMED.

PROJECTE BUSINESS CENTER, FASE 1



1.	INTRODUCCIÓ.....	4
1.1.	OBJECTE DEL CONTRACTE.....	4
1.2.	OBJECTIUS DEL SERVEI.....	4
1.3.	ÀMBIT D'APLICACIÓ.....	5
1.3.1.	SISTEMES DE CONTROL D'EDIFICI (BMS).....	6
1.3.2.	ROSETES I CABLEJAT ESTRUCTURAT.....	6
1.3.3.	EQUIPS DE CLIMATITZACIÓ AUTÒNOMS.....	6
1.3.4.	INSTAL·LACIONS SOLARS FOTOVOLTAIQUES.....	6
1.3.5.	ACUMULACIÓ I TRACTAMENT D'AIGUA.....	6
1.3.6.	TASQUES AUXILIARS PER A CONTROL DE LEGIONEL·LOSI.....	6
1.3.7.	PREVENCIÓ DE LEGIONEL·LOSI.....	6
1.3.8.	CENTRE DE TRANSFORMACIÓ (CT).....	7
1.3.9.	SAI (SISTEMA D'ALIMENTACIÓ ININTERROMPUDA).....	7
1.3.10.	RACKS DE COMUNICACIONS.....	7
1.3.11.	CLIMATITZACIÓ I VENTILACIÓ.....	7
1.3.12.	LÍNIES DE VIDA I SISTEMES ANTICAIGUDA.....	7
1.3.13.	INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA EN BAIXA TENSIÓ.....	7
1.3.14.	FONTANERIA I SANEJAMENT.....	7
1.3.15.	LLAC – BASSA LAMINACIÓ.....	7
1.3.16.	SISTEMES D'IL·LUMINACIÓ.....	7
1.3.17.	GRUP ELECTROGEN.....	7
1.3.18.	PARALLAMPS.....	7
1.3.19.	ASSISTÈNCIA TÈCNICA A VIMED I A LA IMPLANTACIÓ DELS INQUILINS.....	8
1.3.20.	ACTUACIONS TRANSVERSALS. CERTIFICACIONS LEED I WELL.....	8
1.3.21.	EXCLUSIONS.....	8
1.4.	DESCRIPCIÓ DE L'EDIFICI, DELS ESPAIS LLIURES I DE LES INSTAL·LACIONS.....	9
2.	DURADA DEL CONTRACTE I TERMINIS.....	9
2.1.	DURADA DEL CONTRACTE.....	9
2.2.	INICI DEL SERVEI.....	9
2.2.1.	PRIMERA INSPECCIÓ I ACTA DE SITUACIÓ INICIAL.....	9
2.2.2.	VALIDACIÓ DE L'INVENTARI.....	9
2.2.3.	REGISTRE D'INCIDÈNCIES.....	10
2.2.4.	BMS.....	10
2.2.5.	PLA DE MANTENIMENT.....	10
2.2.6.	TANCAMENT DEL SERVEI.....	28
2.2.7.	SOFTWARE DE MANTENIMENT (GMAO).....	28
3.	DESCRIPCIÓ DELS SERVEIS.....	28
3.1.	SERVEI DE MANTENIMENT PREVENTIU.....	28
3.1.1.	MANTENIMENT PREVENTIU NORMATIU.....	29
3.1.2.	MANTENIMENT PREVENTIU ORDINARI.....	29
3.2.	MANTENIMENT CORRECTIU.....	29
3.3.	MANTENIMENT CONDUCTIU.....	30
3.4.	MANTENIMENT MODIFICATIU.....	30
3.5.	ASSESORIA TÈCNICA I LEGAL.....	31
3.6.	ACTUALITZACIÓ DE L'INVENTARI.....	31
3.7.	GESTIÓ DE L'EFICIÈNCIA I L'ESTALVI ENERGÈTIC.....	32
3.8.	ADAPTACIÓ DEL MANTENIMENT ALS ESTÀNDARS D'EFICIÈNCIA, SOSTENIBILITAT I SALUT AMBIENTAL (WELL I LEED).....	33
3.9.	GARANTIA I RESPONSABILITATS DELS TREBALLS.....	33
3.9.1.	SUBSTITUCIÓ DE TREBALLS O MATERIALS NO CONFORMES.....	33
3.9.2.	GARANTIA DELS TREBALLS I REPARACIONS.....	34
3.9.3.	RESPONSABILITAT SOBRE ELS DANYS CAUSATS.....	34
4.	ORGANITZACIÓ DEL SERVEI.....	34
4.1.	OBLIGACIONS DE CARÀCTER GENERAL.....	34
4.2.	SERVEI D'ATENCIÓ PERMANENT.....	34
4.3.	ACTUALITZACIÓ DE LA DOCUMENTACIÓ TÈCNICA DEL MANTENIMENT.....	34
4.4.	PREVENCIÓ DE RISCOS LABORALS.....	35

5.	REQUISITS DE L'EMPRESA MANTENIDORA.....	35
5.1.	MITJANS PERSONALS I TÈCNICS.....	35
5.2.	AFECTACIÓ ALS USUARIS/INQUILINS	38

1. INTRODUCCIÓ

El present Plec de Prescripcions Tècniques, que integra la documentació contractual, té la finalitat de descriure els treballs a desenvolupar, així com definir les condicions, directrius i criteris tècnics generals, que regiran la prestació de serveis consistent en el MANTENIMENT DE L'EDIFICI A3 I LA URBANITZACIÓ PARCIAL A5.

1.1. OBJECTE DEL CONTRACTE

El servei que haurà de prestar l'ADJUDICATARI compren el conjunt de les actuacions de manteniment preventiu i correctiu de les instal·lacions comuns de l'edifici A3 i urbanització de la parcel·la A3 i part de A5, que es descriuen al Pla de Manteniment que s'acompanya al Plec de Prescripcions Tècniques de la present licitació.

1.2. OBJECTIUS DEL SERVEI

A continuació es descriuen els principals objectius del present contracte:

- Mantenir en perfecte estat de funcionament i de conservació les instal·lacions de l'edifici A3, així com de la urbanització dels espais lliures de les parcel·les A3 i A5, millorant quan s'escaigui la seva eficiència i qualitat ambiental.
- Perllongar la vida útil dels subsistemes constructius i dels equips de l'edifici
- Reduir els costos de manteniment correctiu
- Garantir la disponibilitat de l'equipament general, per tal d'assegurar la bona explotació dels espais d'oficines, espais comuns i espais lliures del conjunt.
- Garantir els mínims temps de resposta i reparació davant possibles avaries o incidències sorgides durant l'explotació dels edificis.
- Actualitzar i mantenir actualitzats durant tota la durada del contracte els projectes de manteniment i els inventaris d'instal·lacions i elements constructius.
- Actualitzar i mantenir actualitzada durant tota la durada del contracte la documentació tècnica de les instal·lacions.
- Gestionar correctament el manteniment i la documentació generada a partir del software G.M.A.O. (Gestió del manteniment assistit per ordinador) validat per la propietat.
- Millorar la gestió de les instal·lacions dels immobles.
- Millorar la presa de decisions tot oferint suport tècnic als Serveis Tècnics de cada àmbit de gestió.
- Fer una gestió eficient dels serveis de manteniment.
- Tenir en compte el cost del cicle de vida en els treballs objecte del contracte
- Col·laborar per a portar a terme una acurada gestió energètica de l'equipament, amb l'objectiu d'optimitzar la despesa energètica sense posar en risc les condicions de confort establertes per la normativa vigent.
- Garantir que les instal·lacions i, en general, l'edifici, mantenen els estàndards i requisits tècnics determinats a les certificacions LEED i WELL

En línies generals, aquestes actuacions de manteniment s'executaran sobre:

- Instal·lacions dels sistema de climatització i ventilació: Comprèn tots els sistemes d'aire condicionat de fred i calor i ventilació dels espais comuns, renovació d'aire dels espais privatis i el sistema d'extracció dels lavabos. Inclou la revisió de qualitat d'aire anual segons RITE i norma UNE 171330.
- Instal·lació elèctrica de mitja tensió: amb una tensió de servei de 24 kV i transformador de potència de 1.000 KVA.
- Instal·lacions elèctriques de BT i d'enllumenat: Comprèn la instal·lació elèctrica de baixa tensió, des de la línia d'enllaç amb l'escomesa de la companyia subministradora, fins a les bases d'endoll i la totalitat de les canalitzacions, l'enllumenat de zones comuns, punts de llum, llums inclosos, tant de servei com d'emergència. Inclou també tots els tipus de quadres generals i de distribució, xarxes de terra i proteccions de les instal·lacions. No inclou les instal·lacions privatives des de la protecció del quadre de planta i comptador de cada oficina fins els elements terminals de cada oficina privada.

- Instal·lació de les plaques fotovoltaïques.
- Instal·lacions d'antena terrestre.
- Instal·lacions de sanejament, que es troben a la zona comú dels dos edificis: Comprèn totes les xarxes d'evacuació d'aigües fecals i pluvials, baixants, arquetes, sistemes de bombeig, així com lavabos, urinaris, inodors, aigüeres, dutxes i els seus accionaments.
- Instal·lacions d'aigua freda sanitària (AFS) i d'aigua calenta sanitària (ACS): Comprèn les instal·lacions generals de fontaneria, aïllaments, canonades, comptadors, tractament d'aigua, dipòsits, termos, filtres, grups de pressió, bombes, vàlvules i aixetes.
- Tractament de legionel·la: Comprèn el tractament tècnic-legal de prevenció de la legionel·la i les analítiques als dos edificis; efectuar en totes les instal·lacions i equips necessaris les anàlisis de temperatura, clor, PH i terbolesa establerts en el Reial Decret 487/2022, de 21 de juny, del Ministeri de Sanitat o normativa en la matèria que el substitueix, amb les freqüències que es determinen en l'esmentada normativa i en els Plans de control davant legionel·la (Pla de Prevenció i Control de Legionel·la (PPCL) i Pla Sanitari enfront de Legionel·la (PSL) elaborats per l'adjudicatària del servei d'higiene ambiental, per tal de mantenir la qualitat de l'aigua i de les instal·lacions conforme a l'esmentada normativa.
- Inclou els següents elements, no sent aquesta una llista exhaustiva:
 - o Instal·lació del BMS
 - o Instal·lació del SAI
 - o Instal·lació de carregadors elèctrics
 - o Instal·lació de parallamps
 - o Instal·lació del grup electrogen
 - o Revisió i emissió del corresponent certificat d'idoneïtat de les línies de vida

1.3. ÀMBIT D'APLICACIÓ

L'immoble objecte de manteniment és el següent:

- Ubicació c. Catalunya, 81. 08840, Viladecans.
 - o Planta sota rasant, amb el pavelló d'accés, el vestíbul comú, la sala polivalent i els espais de banys i instal·lacions
 - o Planta parc, o planta baixa, completament oberta, conformant un espai exterior d'ús de les oficines
 - o Plantas primera, segona i tercera, amb els espais arrendables, servits pel nucli de serveis, les escales i els passadissos d'accés i terrasses comunes
 - o Planta coberta, amb l'espai de les instal·lacions i un espai de mirador.
 - o Urbanització, parcel·la A3 no edificada i part de la parcel·la A5. Amb l'anella d'aparcament i el parc

El quadre de superfícies de l'edifici i de la urbanització (parcel·les A3 i A5) objecte del present contracte són els següents:

Planta	superfícies útils (m2)		superfícies construïdas (m2)		
	Pabellón (m2)	Servicios comunes (m2)	Interior (m2)	Exterior cubierto (m2)	Exterior terrazas (m2)
Planta acceso (-1)	229,00	284,54	582,58		
Planta nivel calle					66,75
Planta primera	2.764,15	72,38	2.954,62	254,99	9,12
Planta segunda	2.469,22	72,38	2.646,73	153,40	711,30
Planta tercera	2.521,75	72,38	2.701,86	63,36	250,84
Planta cubierta		64,40	71,50		2.688,69
TOTAL	7.984,12	566,08	8.957,29	471,75	3.726,70

	7.984,12		8.374,71	471,75	
TOTAL COMP. EDIF.			8.846,46		
URBANIZACIÓN					
Sup parcela A3 + parte A5					8.567,90
Anilla aparcamiento					2.634,00
Parque					5.933,90

Sens perjudici del caràcter integral de l'objecte del present pla de manteniment, s'hi inclouen els serveis relacionats als apartats següents, corresponents al manteniment, revisió, gestió i assistència tècnica de les instal·lacions i sistemes que es detallen a continuació.

Aquestes actuacions son merament enunciatives i no limitatives; per aquest motiu, durant el primer mes del contracte, l'Adjudicatari haurà de redactar un nou Pla de Manteniment de l'edifici i espais lliures, que lliurarà a VIMED per a la seva aprovació i aplicació al contracte.

1.3.1. SISTEMES DE CONTROL D'EDIFICI (BMS)

Manteniment dels sistemes d'automatització i supervisió d'instal·lacions (BMS), incloent la verificació de sensors, alarmes, programació d'escenaris, actualitzacions de programari, estat de comunicacions i visualització gràfica dels paràmetres dels equips connectats.

1.3.2. ROSETES I CABLEJAT ESTRUCTURAT

Supervisió, neteja, comprovació de connectivitat i certificació de punts de xarxa informàtica i telefònica, incloent-hi la integritat del cablejat des del rack fins a la presa d'usuari. Inclou tasques d'etiquetatge, identificació i resolució d'incidències.

1.3.3. EQUIPS DE CLIMATITZACIÓ AUTÒNOMS

Manteniment preventiu i correctiu d'equips de climatització individuals, tant fixos com portàtils, incloent neteja de filtres, revisió de ventiladors, comprovació de pressions, fuites de refrigerant, sondes de temperatura i estat general.

1.3.4. INSTAL·LACIONS SOLARS FOTOVOLTAIQUES

Instal·lació generadora per autoconsum de 98,4 kWp. Revisió del camp fotovoltaic, neteja de panells, comprovació de connexions, manteniment d'inversors, supervisió de comunicacions i control de la producció a través de plataforma digital, incloent alertes i rendiment.

1.3.5. ACUMULACIÓ I TRACTAMENT D'AIGUA

Equips d'acumulació i tractament d'aigües dels sistemes de Protecció contra incendis (PCI) i de la xarxa de reg. Incloent consumibles.

1.3.6. TASQUES AUXILIARS PER A CONTROL DE LEGIONEL·LOSI

Suport tècnic en inspeccions i tractaments de legionel·la, mitjançant neteja de punts crítics, purgat de terminals, comprovació de temperatures, registres documentals i suport logístic en campanyes d'anàlisi o tractaments de xoc.

1.3.7. PREVENCIÓ DE LEGIONEL·LOSI

Control analític, neteja i desinfecció dels sistemes susceptibles de proliferació de Legionella (ACS, acumuladors, torres de refrigeració, fonts ornamentals, etc.), conforme al RD 487/2022.

1.3.8. CENTRE DE TRANSFORMACIÓ (CT)

Inspecció, neteja i manteniment preventiu dels elements del centre de transformació (transformador, cel·les, embarrat, proteccions, etc.), incloent mesuraments elèctrics, revisions dielèctriques i control de ventilació.

1.3.9. SAI (SISTEMA D'ALIMENTACIÓ ININTERROMPUDA)

Verificació d'autonomia, estat de bateries, ventilació, alarmes, commutacions i estat general dels SAI, amb proves periòdiques de descàrrega.

1.3.10. RACKS DE COMUNICACIONS

Inspecció visual, neteja de safates, revisió de connexions, alimentació elèctrica, estat de switches, routers i dispositius allotjats, garantint refrigeració i ordre de cablejat estructurat.

1.3.11. CLIMATITZACIÓ I VENTILACIÓ

Manteniment de sistemes centralitzats de climatització (fancoils, UTAs, splits, VRV, Geotèrmia), neteja de filtres, revisió de bombes, conductes, compressors, vàlvules, termòstats i programació horària. Inclou extracció forçada, ventilació natural/mecànica i comportes tallafocs.

1.3.12. LÍNIES DE VIDA I SISTEMES ANTICAIGUDA

Inspecció i manteniment d'ancoratges estructurals, línies de vida horitzontals i verticals, punts d'ancoratge i sistemes de seguretat certificats, conforme a normativa de prevenció.

1.3.13. INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA EN BAIXA TENSÍO

Revisió i manteniment de quadres elèctrics, enllumenat interior i exterior, preses de corrent, diferencial, magnetotèrmics, proteccions i cablejat, conforme al Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió (REBT).

1.3.14. FONTANERIA I SANEJAMENT

Revisió de canonades, vàlvules, bombes, acumuladors, baixants, desguassos, separadors de greixos i hidrocarburs, control de fuites, pressió, estanquitat i corrosió, segons normativa CTE, RITE i UNE aplicables.

1.3.15. LLAC – BASSA LAMINACIÓ

Revisió del nivell d'aigua, neteja, anàlisi de pH i Legionel·la, revisió de bombes, filtres, skimmers, sistema elèctric i il·luminació subaquàtica, amb manteniment preventiu, normatiu i estacional.

1.3.16. SISTEMES D'IL·LUMINACIÓ

Manteniment de lluminàries interiors, emergències, il·luminació exterior i balises, substitució de làmpades o equips, neteja de difusors i revisió de circuits.

1.3.17. GRUP ELECTROGEN

Arrencades periòdiques en buit i en càrrega, control de combustible, oli, refrigeració, bateria i quadre de transferència automàtica, garantint disponibilitat en cas de tall elèctric.

1.3.18. PARALLAMPS

Manteniment del sistema de protecció contra llamps segons Código Técnico de la Edificación – CTE SUA-8.

1.3.19. ASSISTÈNCIA TÈCNICA A VIMED I A LA IMPLANTACIÓ DELS INQUILINS

L'inici de la prestació dels serveis de manteniment previstos en aquest contracte coincidirà amb l'inici de l'activitat dels inquilins que ocupin les tres plantes d'oficines (primera, segona i tercera planta).

L'adjudicatari del servei haurà de prestar assistència tècnica tant a VIMED com als inquilins de les oficines, amb l'objectiu de garantir el disseny i la correcta connexió de les instal·lacions privatives a les xarxes generals de l'edifici.

Aquesta assistència inclou també les actuacions necessàries per a la reprogramació o l'ajust del règim de funcionament de les instal·lacions de l'edifici, amb la finalitat d'adaptar-les a l'ocupació i a les necessitats reals, en funció del grau d'ocupació.

1.3.20. ACTUACIONS TRANSVERSALS. CERTIFICACIONS LEED I WELL

De manera transversal, en la prestació del servei l'adjudicatari haurà de vetllar pel compliment dels protocols i requisits tècnics establerts en el marc de les certificacions LEED i WELL de l'edifici. De manera enunciativa, no limitativa, l'adjudicatari haurà de garantir que les actuacions de manteniment compleixen amb els requisits de sostenibilitat i eficiència energètica, de neteja ecològica, de control de plagues i de manteniment de zones exteriors establerts per les referides certificacions.

1.3.21. EXCLUSIONS

Queden expressament excloses de l'àmbit del present contracte les següents instal·lacions i serveis:

- Ascensors
- Sistemes de reg i jardineria
- Sistemes de protecció contra incendis (PCI), sistemes d'intrusió i videovigilància (CCTV)

Coordinació amb instal·lacions excloses

Quan les actuacions derivades del servei de manteniment objecte d'aquest contracte puguin afectar el funcionament de qualsevol de les instal·lacions excloses, l'ADJUDICATARI serà responsable de coordinar les operacions amb els contractistes o responsables corresponents, garantint la correcta execució i la seguretat de tots els sistemes implicats.

De la mateixa manera, quan els plans de manteniment, registres o inspeccions de les instal·lacions excloses incideixin en la resta de sistemes de l'edifici, l'ADJUDICATARI haurà d'assumir la coordinació necessària per evitar interferències i assegurar la compatibilitat entre actuacions.

Comunicació prèvia

L'ADJUDICATARI haurà de comunicar a VIMED, amb una antelació mínima de 72 hores, qualsevol actuació que pugui afectar instal·lacions excloses o que requereixi coordinació amb altres contractistes.

Aquesta comunicació s'haurà de fer per escrit (correu electrònic) i haurà d'incloure:

- Descripció de l'actuació prevista
- Data i hora d'inici i finalització
- Instal·lacions afectades
- Mesures de seguretat i protocols de coordinació

VIMED podrà requerir ampliació de la referida informació, així com la confirmació per escrit abans de l'inici de l'actuació.

1.4. DESCRIPCIÓ DE L'EDIFICI, DELS ESPAIS LLIURES I DE LES INSTAL·LACIONS

La definició d'espais, sistemes i subsistemes, instal·lacions i elements adscrits a l'àmbit del present contracte consta a l'Annex I d'aquest Plec de Prescripcions Tècniques.

Aquesta relació no té caràcter fix ni limitat.

- Annex I PPT:
 - o [ANNEX I PPT](#)

2. DURADA DEL CONTRACTE I TERMINIS

2.1. DURADA DEL CONTRACTE

D'acord a allò que s'estableix al PCAP, la durada del contracte serà de 1 any a comptar des de la formalització del contracte.

1 any, prorrogable per períodes anuals segons es determina al Plec de Clàusules Administratives (PCAP).

2.2. INICI DEL SERVEI

2.2.1. PRIMERA INSPECCIÓ I ACTA DE SITUACIÓ INICIAL

En el termini de QUINZE (15) dies a comptar des de la signatura del contracte l'adjudicatari i els serveis tècnics de VIMED realitzaran una visita conjunta, en la que es realitzarà una primera inspecció de les instal·lacions i sistemes a mantenir.

D'aquesta visita, més les comprovacions que l'empresa adjudicatària consideri necessari realitzar durant, com màxim, els 15 primers dies naturals de vigència del contracte, el Responsable Tècnic de l'empresa adjudicatària elaborarà un acta de situació detallant l'estat de les instal·lacions a l'inici de la prestació del servei, on es recullin, si és el cas, les eventuais anomalies observades que puguin afectar al compliment del contracte.

Aquesta acta haurà de ser conformada pel Responsable Tècnic de Manteniment que designi VIMED, de manera que els aspectes o elements identificats que no es trobin en correctes condicions no puguin ser en cap cas imputables a actuacions de l'empresa adjudicatària.

L'Acta de situació inicial tindrà caràcter exclusiu i tot el que no hi quedi reflectit en ella serà acceptat tàcitament com a correcte a tots els efectes.

2.2.2. VALIDACIÓ DE L'INVENTARI

En el present Plec s'adjunta un inventari orientatiu dels equips i de les instal·lacions objecte de la prestació de servei. Aquest inventari té caràcter informatiu i pot no recollir de forma exhaustiva tots els elements existents de l'edifici i espais lliures objecte del contracte.

L'omissió d'instal·lacions, o d'algun dels seus components, no eximeix l'adjudicatari de la seva obligació de manteniment.

Així mateix, qualsevol modificació, substitució o ampliació dels elements inventariats quedarà automàticament incorporada a l'àmbit del contracte, llevat que representi una alteració substancial de l'abast inicial que impliqui una modificació contractual específica.

En aquest sentit, en el termini de QUINZE (15) a comptar des de la inspecció conjunta a l'edifici, l'adjudicatari haurà de validar, actualitzant si s'escau, l'inventari de les instal·lacions i sistemes a mantenir.

Aquest inventari haurà de contenir la corresponent identificació clara de cada element que haurà de mantenir-se durant la vigència del contracte.

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 de sèrie.
- Ubicació.
- Estat i vida útil estimada.
- Grau de criticitat en cas de fallida.
- Necessitat de disposar de recanvis parcial o totalment.
- Relació amb els protocols i/o requisits tècnics de les certificacions LEED i WELL

Aquesta informació passarà a formar part del Manual de Ús i Manteniment de cada instal·lació i haurà de mantenir-se actualitzada per l'adjudicatari.

2.2.3. REGISTRE D'INCIDÈNCIES

L'adjudicatari mantindrà al dia la còpia del llibre d'Ús i Manteniment existent a la Sala Tècnica, en el qual s'hauran de reflectir entre altres incidències les relatives a:

Les visites de manteniment preventiu sistemàtic,

- Les visites d'inspecció,
- El resultat dels mesuraments i assajos realitzats

Per a cada operació es registrarà, com a mínim:

- La data,
- el tipus d'operació,
- identificació del treballador,
- observacions pertinents.

L'empresa adjudicatària elaborarà un informe mensual que es lliurarà a VIMED en els primers 15 dies naturals del mes següent al que es refereix l'informe que recollirà totes les actuacions realitzades, resultat obtingut i comentaris que es consideri adient formular.

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

2.2.4. BMS

L'empresa adjudicatària haurà de:

- Verificar i mantenir l'operativitat del sistema BMS i dels seus components.
- Realitzar proves periòdiques de funcionalitat i comunicacions.
- Actualització del software, firmware i bases de dades gràfiques conforme a las modificacions o noves integracions.
- Registrar les incidències del sistema i proposar millores de funcionament.
- Mantenir la seguretat i la integritat de les dades, amb atenció als requisits de ciberseguretat del sistema.

2.2.5. PLA DE MANTENIMENT

En paral·lel a la realització del inventari, l'adjudicatari presentarà en un període no superior a UN (1) mes, des de la firma del contracte, una actualització i validació del Pla de Manteniment, on es relacionin les tasques de manteniment preventiu, detallant les activitats a realitzar i la seva periodicitat.

Aquest Pla de Manteniment haurà de ser elaborat en base tant a la informació que es recull en el present plec, com aquella que pugui traslladar el propi fabricant de cada element, i especialment en base a les obligacions i/o les recomanacions derivades de la normativa aplicable així com de la bona praxis.

El Pla ha de contenir una fitxa per a cada instal·lació, la qual inclourà la descripció i les característiques tècniques de la mateixa i passarà a formar part del seu Manual d'Ús i Manteniment.

Aquest Pla no serà excloent i requerirà de la aprovació del Responsable Tècnic de Manteniment de VIMED que podrà requerir la correcció de esmenes que consideri oportunes en base a la seva experiència i al històric de les instal·lacions.

Les actuacions de manteniment preventiu efectuades per part del personal de l'empresa adjudicatari s'han de regir íntegrament en el contingut del mencionat Pla de Manteniment, el qual ha de ser flexible i capaç d'incorporar les modificacions que es considerin adients.

A continuació es relacionen les actuacions de manteniment, amb caràcter de mínim i no limitatiu, que l'adjudicatari haurà de desplegar i ampliar, si s'escau, a la seva proposta de desplegament:

01 CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN

INSTALACIÓN	TIPO ACTIVIDAD	ACTIVIDAD	FRECUENCIA	OBSERVACIONES	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Instalaciones Térmicas	Preventivo	Comprobación de la estanqueidad y niveles de refrigerante y aceite en equipos frigoríficos	Mensual													
Instalaciones Térmicas	Preventivo	Revisión del vaso de expansión	Mensual													
Instalaciones Térmicas	Preventivo	Revisión de los sistemas de tratamiento de agua	Mensual													
Instalaciones Térmicas	Preventivo	Comprobación de niveles de agua en circuitos	Mensual													
Instalaciones Térmicas	Preventivo	Comprobación de tarado de elementos de seguridad	Mensual													
Instalaciones Térmicas	Preventivo	Revisión y limpieza de filtros de agua	Mensual													
Instalaciones Térmicas	Preventivo	Revisión y limpieza de filtros de aire	Mensual													
Instalaciones Térmicas	Preventivo	Revisión de baterías de intercambio térmico	Mensual													
Instalaciones Térmicas	Preventivo	Revisión de aparatos de humectación y enfriamiento evaporativo	Mensual													
Instalaciones Térmicas	Preventivo	Revisión y limpieza de aparatos de recuperación de calor	Mensual													
Instalaciones Térmicas	Preventivo	Revisión de unidades terminales agua-aire	Mensual													
Instalaciones Térmicas	Preventivo	Revisión de unidades terminales de distribución de aire	Mensual													
Instalaciones Térmicas	Preventivo	Revisión de equipos autónomos	Mensual													
Instalaciones Térmicas	Preventivo	Revisión de bombas y ventiladores	Mensual													
Instalaciones Térmicas	Preventivo	Revisión del sistema de preparación de agua caliente sanitaria	Mensual													
Instalaciones Térmicas	Preventivo	Revisión del estado del aislamiento térmico	Mensual													
Instalaciones Térmicas	Preventivo	Control visual equipos geotermia	Mensual													
Instalaciones Térmicas	Preventivo	Revisión de la red de emisores según UNE 100012	Mensual													
Instalaciones Térmicas	Preventivo	Revisión de la calidad ambiental según UNE 171330	Mensual													
Instalaciones Térmicas	Preventivo	Purgado del depósito central	Mensual													
Instalaciones Térmicas	Preventivo	Comprobación de estanqueidad de válvulas de interceptación	Mensual													
Instalaciones Térmicas	Preventivo	Revisión de equipos de humectación y enfriamiento evaporativo	Mensual													
Instalaciones Térmicas	Preventivo	Revisión de bombas y ventiladores	Mensual													
Instalaciones Térmicas	Preventivo	Revisión del sistema de intercambio	Mensual													
Instalaciones Térmicas	Preventivo	Drenaje, limpieza y tratamiento del circuito de torres de refrigeración	Semestral													
Instalaciones Térmicas	Preventivo	Comprobación de material refractario	Semestral													
Instalaciones Térmicas	Preventivo	Comprobación de estanqueidad de válvulas de interceptación	Semestral													
Instalaciones Térmicas	Preventivo	Revisión del sistema de control automático	Semestral													
Instalaciones Térmicas	Normativa	Medición del caudal de agua al condensador.	Trimestral													
Instalaciones Térmicas	Preventiva	Medición de potencia eléctrica absorbida.	Trimestral													
Instalaciones Térmicas	Preventiva	Verificación del estado de la mezcla anticongelante	Semestral													
Instalaciones Térmicas	Preventiva	Revisión del sistema de intercambio	Semestral													
Instalaciones Térmicas	Preventiva	Revisión del estado de los captadores solares (limpieza, estructuras, etc.)	Semestral													
Instalaciones Térmicas	Preventiva	Adopción de medidas contra sobrecalentamiento	Semestral													
Instalaciones Térmicas	Preventiva	Verificar y fijar parámetros de programadores y control.	Semestral													
Instalaciones Térmicas	Normativa	Comprobación de estanqueidad de válvulas de corte.	Semestral													
Instalaciones Térmicas	Normativa	Revisión y limpieza de filtros de agua.	Semestral													
Instalaciones Térmicas	Normativa	Revisión y limpieza de filtros de aire.	Anual													
Instalaciones Térmicas	Normativa	Verificar bandeja y sifón de condensados.	Anual													
Instalaciones Térmicas	Normativa	Verificar funcionamiento del sistema.	Anual													
Instalaciones Térmicas	Normativa	Verificar estanquidad de baterías.	Anual													
Instalaciones Térmicas	Normativa	Purgar batería de agua.	Anual													

Instalaciones Térmicas	Normativa	Engrasar elementos móviles.	Anual																	
Instalaciones Térmicas	Normativa	Verificar inversores invierno-verano.	Anual																	
Instalaciones Térmicas	Normativa	Verificar sistema de regulación.	Anual																	
Instalaciones Térmicas	Normativa	Verificar corrosión y estado de soportes.	Anual																	
Instalaciones Térmicas	Normativa	Inspección y limpieza de batería.	Anual																	
Instalaciones Térmicas	Normativa	Comprobar ausencia de ruidos extraños.	Anual																	
Instalaciones Térmicas	Preventiva	Limpieza exterior.	Anual																	
Instalaciones Térmicas	Normativa	Revisión general de aislamientos (depósitos, conductos).	Anual																	
Instalaciones Térmicas	Normativa	Comprobación de estanqueidad de circuitos.	Anual																	
Instalaciones Térmicas	Preventiva	Revisión general de soportes y fijaciones.	Anual																	
Instalaciones Térmicas	Preventiva	Revisión del estado de corrosión.	Anual																	
Instalaciones Térmicas	Preventiva	Limpieza de los evaporadores	Anual																	
Instalaciones Térmicas	Preventiva	Limpieza de los condensadores	Anual																	
Instalaciones Térmicas	Preventiva	Comprobación de estanqueidad de circuitos de tuberías	Anual																	
Instalaciones Térmicas	Preventiva	Revisión y limpieza de unidades de impulsión y retorno de aire	Anual																	
Instalaciones Térmicas	Normativa	Inspección por EIC si hay riesgo de corrosión.	Cada cinco años																	
Instalaciones Térmicas	Normativa	Inspección EIC completa (elementos de seguridad y pruebas presión).	Cada diez años																	
Instalaciones Térmicas	Normativa	Revisión por organismo autorizado en sistemas de calefacción, ventilación y ACS > 70 kW.	Cada cuatro años																	
Instalaciones Térmicas	Normativa	Revisión por organismo autorizado en aire acondicionado y ventilación > 70 kW.	Cada cuatro años																	
Instalaciones Térmicas	Normativa	Inspección completa de la instalación térmica con potencia > 70 kW.	Cada quince años																	

02 INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS

INSTALACIÓN	TIPO ACTIVIDAD	ACTIVIDAD	OBSERVACIONES	FRECUENCIA	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Reserva de agua PCI- Sala de bombas, tuberías y válvulas	Preventivo	Situación Depósito Reserva Agua		Trimestral												
Reserva de agua PCI- Sala de bombas, tuberías y válvulas	Preventivo	Estado General		Trimestral												
Reserva de agua PCI- Sala de bombas, tuberías y válvulas	Preventivo	Nivel		Trimestral												
Reserva de agua PCI- Sala de bombas, tuberías y válvulas	Preventivo	Situación Sala Bombas		Trimestral												
Reserva de agua PCI- Sala de bombas, tuberías y válvulas	Preventivo	Iluminación		Trimestral												

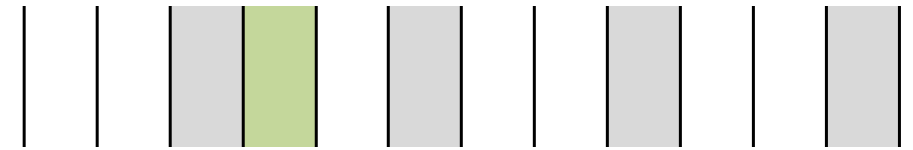
Reserva de agua PCI- Sala de bombas, tuberías y válvulas	Preventivo	Detección incendio		Trimestral																
Reserva de agua PCI- Sala de bombas, tuberías y válvulas	Preventivo	Aspiración positiva		Trimestral																
Reserva de agua PCI- Sala de bombas, tuberías y válvulas	Preventivo	Depósito expansión		Trimestral																
Reserva de agua PCI- Sala de bombas, tuberías y válvulas	Preventivo	Caudalímetro		Trimestral																
Reserva de agua PCI- Sala de bombas, tuberías y válvulas	Preventivo	Válvula de Corte General		Trimestral																
Reserva de agua PCI- Sala de bombas, tuberías y válvulas	Preventivo	Válvulas Colector Pruebas		Trimestral																
Reserva de agua PCI- Sala de bombas, tuberías y válvulas	Preventivo	Manómetros		Trimestral																
Reserva de agua PCI- Sala de bombas, tuberías y válvulas	Preventivo	Depósito expansión volumen (L)		Trimestral																
Reserva de agua PCI- Sala de bombas, tuberías y válvulas	Preventivo	Capacidad del agua (m ³)		Trimestral																
Reserva de agua PCI- Sala de bombas, tuberías y válvulas	Preventivo	Alarma de nivel		Trimestral																
Reserva de agua PCI- Sala de bombas, tuberías y válvulas	Preventivo	Temperatura ambiente > 4°		Trimestral																
Reserva de agua PCI- Sala de bombas, tuberías y válvulas	Preventivo	Sistema de cebado		Trimestral																
Reserva de agua PCI- Sala de bombas, tuberías y válvulas	Preventivo	Válvulas de impulsión abierta		Trimestral																

Reserva de agua
PCI- Sala de
bombas, tuberías y
válvulas

Preventivo

Manómetro impulsión patrón

Trimestral



04 BAJA Y MEDIA TENSION

ELEMENTO	DESCRIPCIÓN ACTIVIDAD	NORMATIVA	FRECUENCIA	OBSERVACIONES
Generalidades	No existe en la caseta humedad		Anual	
Generalidades	No existen orificios que permitan el paso de animales	MIE RAT 14/3.3.2	Anual	
Generalidades	No hay objetos ajenos al C.T en el interior	MIE RAT 14/1.a	Anual	
Generalidades	Inexistencia de instalaciones ajenas al CT (tuberías de agua, desagües, etc.)		Anual	
Generalidades	No existen elementos en tensión accesibles	MIE RAT 14/5	Anual	
Generalidades	Pavimento no deslizante en proximidades de elementos en tensión	MIE RAT 14/2.2.2	Anual	
Puertas de acceso al local	Abren hacia el exterior	MIE RAT 14/2.1.2	Anual	
Puertas de acceso al local	Cerramientos que impiden el acceso personal ajeno	MIE RAT 14/2.1.1	Anual	
Puertas de acceso al local	Disponen de placa de peligro homologadas	MIE RAT 14/3.5	Anual	
Pasos y accesos	Inexistencia de obstáculos	MIE RAT 14/2.2.1	Anual	
Pasos y accesos	Distancias interiores reglamentarias	MIE RAT 14/5.1.1	Anual	
Ventilación	La ventilación del C.T. es adecuada		Anual	
Ventilación	Las rejillas de ventilación dispones de malla de protección antipajaros	MIE RAT 14/3.3.2	Anual	
Ventilación	Existe detección de incendios para la parada de la ventilación forzada	MIE RAT 14/3.3.1	Anual	
Elementos de protección	Pértiga de maniobra homologada (en CT con cabinas de obra civil)	MIE RAT 14/4.3	Anual	
Elementos de protección	Banqueta aislante/alfombra, homologada	MIE RAT 14/4.3	Anual	
Elementos de protección	Guantes aislados homologados	MIE RAT 14/4.3	Anual	
Elementos de protección	Placa de peligro de muerte homologada en celdas y malla de transformador	MIE RAT 14/4.3	Anual	
Elementos de protección	Instrucciones de primeros auxilios (legibles y visibles)	MIE RAT 14/4.4	Anual	
Elementos de protección	Instrucciones de operación (legibles y visibles)	MIE RAT 14/3.5.e	Anual	
Elementos de protección	Esquema unifilar (legibles y visibles)	MIE RAT 14/3.5.e	Anual	
Elementos de protección	Alumbrado de servicio (protegido mediante I.D e I.M)		Anual	
Elementos de protección	Alumbrado de emergencia (protegidos mediante I.D e I.M)		Anual	
Elementos de protección	Existe foso de recogida de aceite del transformador con dispositivo cortafuegos eficaz (p.e. grava)	MIE RAT 14/4.1.a	Anual	
Elementos de protección	Sistemas de extinción de incendios moviles: -Los extintores son de eficacia 89B -La revisión de los extintores está actualizada	MIE RAT 14/4.1.b.1	Anual	
Elementos de protección	En instalaciones particulares, con transformadores con dieléctrico inflamable o combustible, existe un sistemas de extinción de incendios fijo. - Un transformador: superior a 600 l (Pub. Concu. 400 l) -Varios transforadores: superior a 2.400 l (Pub. Concu. 1.600 l) -En los C.T. con cabinas de obra civil, existe valla de protección en las celdas de A.T. mayor de 1'8 m de altura y distancia al suelo menor de 0'4 m	MIE RAT 14/4.1.b.2	Anual	

Puesta a tierra	Existen cajas de seccionamiento y comprobación de las redes de tierra	MIE RAT 13/3	Anual	
Puesta a tierra	Los conductores de tierra tienen sección mínima de 25 mm ² en cobre o 50 en acero	MIE RAT 13/3.1	Anual	
Puesta a tierra	Valor de resistencia de tierra < 20 Ohm (según el RBT)	RBT	Anual	
Puesta a tierra	Los aros y bastidores de los aparatos de maniobra	MIE RAT 13/6.1.a	Anual	
Puesta a tierra	Las envolventes metálicas de las celdas	MIE RAT 13/6.1.b	Anual	
Puesta a tierra	Las carcasas de transformadores, generadores, condensadores, etc.	MIE RAT 13/6.1.c	Anual	
Puesta a tierra	Cerramientos metálicos de celdas de obra civil	MIE RAT 13/6.1.d	Anual	
Puesta a tierra	Cerramientos de protección de los transformadores	MIE RAT 13/6.1.e	Anual	
Puesta a tierra	Blindajes metálicos de los cables	MIE RAT 13/6.1.f	Anual	
Puesta a tierra	Tuberías y conductores metálicos	MIE RAT 13/6.1.g	Anual	
Puesta a tierra	Columnas, soportes, pórticos, etc.	MIE RAT 13/6.1.h	Anual	
Puesta a tierra	Herrajes de sujeción a cables de tierra de líneas aéreas	MIE RAT 13/6.1.i	Anual	
Puesta a tierra	Elementos de derivación a tierra de líneas aéreas	MIE RAT 13/6.1.j	Anual	
Puesta a tierra	El neutro de transformadores	MIE RAT 13/6.2.a	Anual	
Puesta a tierra	El neutro de alternadores	MIE RAT 13/6.2.b	Anual	
Puesta a tierra	Circuitos de baja tensión de transformadores de medida	MIE RAT 13/6.2.c	Anual	
Puesta a tierra	Autoválvulas, limitadores, descargadores, pararrayos	MIE RAT 13/6.2.d	Anual	
Aparamenta	Estado general correcto de autoválvulas		Anual	
Seccionadores	Tiene placa de identificación	MIE RAT 14/3.5.b	Anual	
Seccionadores	Funcionamiento del enclavamiento correcto	MIE RAT 6/4.6	Anual	
Seccionadores	Apertura visible o señalizada	MIE RAT 8/2.1	Anual	
Seccionadores	La intensidad nominal es superior a 200 A	MIE RAT 6/3.7	Anual	
Seccionadores	Dispone de seccionador tripolar con p.a.t. en alimentación		Anual	
Seccionadores	Estado general correcto		Anual	
Embarrados	Tienen placa de identificación	MIE RAT 14/3.5.b	Anual	
Embarrados	Funcionamiento del enclavamiento correcto	MIE RAT 6/2	Anual	
Embarrados	Disponen de rótulo de posición cerrado - abierto	MIE RAT 6/2.1	Anual	
Embarrados	Nivel de aceite adecuado	MIE RAT 14/3.2.3	Anual	
Embarrados	Sin fugas aparentes		Anual	
Embarrados	Dispone de pantalla de protección		Anual	
Embarrados	Estado general correcto		Anual	
Embarrados	No existen signos de calentamiento excesivo	MIE RAT 5/4	Anual	
Embarrados	Conexiones adecuadamente fijadas		Anual	
Embarrados	Aisladores en buen estado		Anual	
Embarrados	Estado general correcto		Anual	
Fusibles AT	Los fusibles son de APR		Anual	
Fusibles AT	Tienen placa de identificación	MIE RAT 14/3.5.b	Anual	
Fusibles AT	Calibración adecuada		Anual	
Fusibles AT	Estado general correcto		Anual	
Transformadores	No se observan fugas de refrigerante		Anual	
Transformadores	El nivel de refrigerante es correcto		Anual	
Transformadores	Estado aparente de bombas y conexiones		Anual	
Transformadores	Se encuentra debidamente anclado	MIE RAT 7/4	Anual	
Transformadores	Posee placa legible y en lugar visible	MIE RAT 14/3.5.b	Anual	
Transformadores	Condiciones de silicato	MIE RAT 7/5	Anual	
Transformadores	Cableado auxiliar en buen estado		Anual	
Transformadores	Conductor de p.a.t. del neutro es de tipo aislado 1 kV		Anual	

Transformadores	Dispone de enclavamiento de entrada (tras 2014)		Anual
Protección BT	Dispone de protecciones contra sobrecargas y/o cortocircuitos	MIE RAT 9/4.3	Anual
Protección BT	El cableado se encuentra en buen estado	MIE RAT 10/3	Anual
Protección BT	Los aparatos de mando están identificados	MIE RAT 10/2	Anual
Protección BT	No existe riesgo de contactos directos		Anual
Protección BT	Estado general correcto		Anual
Medida	Estado general correcto del equipo de medida		Anual
Condensadores	Estado de la resistencia de descarga		Anual
Condensadores	Estado general correcto de los condensadores		Anual

ELEMENTO	TIPO DE COMPROBACIÓN	DESCRIPCIÓN ACTIVIDAD	NORMATIVA	FRECUENCIA	OBSERVACIONES	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Baja Tensión	Normativa	Revisión por organismo de control autorizado periódica		Cada cinco años													
Cuadro general BT	Normativa	Verificar conexión de toma de tierra y su continuidad en todo el cuadro		Anual													
Cuadro general BT	Normativa	Comprobar estado de apriete de los bornes de conexión		Anual													
Cuadro general BT	Normativa	Comprobar selectividad correcta de las protecciones		Anual													
Cuadro general BT	Normativa	Verificar resistencia de aislamiento de todos los circuitos, desde el interruptor general		Anual													
Cuadro general BT	Normativa	Comprobar actuación de diferenciales según regulación, con comprobador y tiempo de disparo		Anual													
Cuadro general BT	Normativa	Verificar tensión de alimentación y consumo por fase		Anual													
Cuadro general BT	Normativa	Verificar existencia de protección contra contactos directos y contra incendios		Anual													
Cuadro general BT	Preventiva	Inspeccionar cables: sección, código, colores, estado		Anual													
Cuadro general BT	Preventiva	Limpieza interior del cuadro eléctrico		Anual													
Cuadro general BT	Preventiva	Verificar pintura, corrosiones, golpes, fijaciones, bisagras y cerraduras		Anual													
Cuadro general BT	Preventiva	Verificar ausencia de sobrecalentamientos y ruidos		Anual													
Cuadro general BT	Preventiva	Verificar funcionamiento de instrumentos de medida y maniobra (V/A/W/Fr)		Anual													
Cuadro general BT	Preventiva	Verificar funcionamiento de contactores y diferenciales		Anual													
Cuadro general BT	Preventiva	Verificar y ajustar relés térmicos		Anual													
Cuadro general BT	Preventiva	Verificar funcionamiento, revisar y sustituir fusibles o pilotos de señalización		Anual													
Subcuadro eléctrico	Normativa	Verificar conexión de toma de tierra y su continuidad en todo el cuadro		Anual													
Subcuadro eléctrico	Normativa	Comprobar selectividad correcta de las protecciones		Anual													
Subcuadro eléctrico	Normativa	Verificar resistencia de aislamiento de todos los circuitos desde el interruptor general		Anual													
Subcuadro eléctrico	Normativa	Comprobar actuación de diferenciales con comprobador y tiempo de disparo		Anual													
Subcuadro eléctrico	Normativa	Verificar existencia de protección contra contactos directos y contra incendios		Anual													

Subcuadro eléctrico	Normativa	Verificar tensión de alimentación y consumo por fase		Anual																
Subcuadro eléctrico	Preventiva	Inspeccionar cables: sección, código, colores, estado		Anual																
Subcuadro eléctrico	Preventiva	Limpieza interior del cuadro eléctrico		Anual																
Subcuadro eléctrico	Preventiva	Verificar pintura, corrosiones, golpes, fijaciones, bisagras y cerraduras		Anual																
Subcuadro eléctrico	Preventiva	Verificar ausencia de sobrecalentamientos y ruidos		Anual																
Subcuadro eléctrico	Preventiva	Comprobar apriete de bornes de conexión		Anual																
Subcuadro eléctrico	Preventiva	Verificar funcionamiento de instrumentos de medida y maniobra (V/A/W/Fr)		Anual																
Subcuadro eléctrico	Preventiva	Verificar funcionamiento de contactores y diferenciales		Anual																
Subcuadro eléctrico	Preventiva	Verificar y ajustar relés térmicos		Anual																
Subcuadro eléctrico	Preventiva	Verificar funcionamiento, revisar y sustituir fusibles o pilotos de señalización		Anual																
Iluminación	Preventivo	Inspección si hay algún punto de luz fundido o en mal estado		Mensual																
Iluminación	Preventivo	Revisión y comprobación de los mecanismos de encendido y caja de fusibles		Mensual																

**0 FONTANERÍA Y
5 SANEAMIENTO**

INSTALACIÓN	ELEMENTO	TIPO ACTIVIDAD	ACTIVIDAD	FRECUENCIA	OBSERVACIONES	En	Fe	Ma	Ab	Ma	Ju	Ju	Ag	Se	Oc	No	Di
						e	b	r	r	y	n	l	o	p	t	v	c
FONTANERÍA	GRIFERÍA	Normativa	Abrir los grifos existentes en instalaciones no utilizadas, dejando correr el agua unos minutos.	Semanal													
FONTANERÍA	GRIFERÍA	Normativa	Revisión del estado de conservación y limpieza en un número representativo de los puntos terminales de la red interior (grifos), de manera que al final de la revisión estén todos limpios.	Mensual													
FONTANERÍA	GRIFERÍA	Normativa	Purga de las válvulas de drenaje de las cañerías.	Mensual													
FONTANERÍA	GRIFERÍA	Normativa	Control de temperatura en un número representativo de grifos, no ha de ser inferior a 50 °C.	Mensual													
FONTANERÍA	GRIFERÍA	Normativa	Revisión del estado de conservación y limpieza en un número representativo de los puntos terminales de la red interior (duchas), de manera que al final de la revisión estén todos limpios.	Mensual													
FONTANERÍA	GRIFERÍA	Normativa	Control de temperatura del agua en grifos, de manera que se mantenga lo más bajo posible, procurando, en las condiciones climatológicas que lo permitan, una temperatura inferior a 20 °C.	Mensual													
FONTANERÍA	GRIFERÍA	Normativa	Cuando el agua fría de consumo humano proceda de un depósito, se comprobarán los niveles de cloro residual libre o combinado en un número representativo de puntos terminales para garantizar que alcancen los niveles mínimos de 0,20 mg/l.	Mensual													
FONTANERÍA	GRIFERÍA	Preventivo	Comprobar que el taponamiento es correcto.	Anual													
FONTANERÍA	GRIFERÍA	Preventivo	Limpieza del filtro.	Anual													
FONTANERÍA	Termos eléctricos	Normativo	Control de temperatura en un número representativo de grifos y duchas, no debiendo ser inferior a 50 °C.	Mensual													
FONTANERÍA	Termos eléctricos	Normativo	Revisión del estado de conservación y limpieza en los depósitos acumuladores, incluyendo un análisis fisicoquímico del agua.	Trimestral													
FONTANERÍA	Termos eléctricos	Normativo	Determinación de Legionella en muestras de puntos representativos de la instalación.	Anual													

Saneamiento	Redes de saneamiento	Normativo	Se mantendrá agua permanentemente en los sumideros, botes sifónicos y sifones individuales para evitar malos olores, y también se limpiarán los de terrazas y cubiertas.	Semestral														
Saneamiento	Redes de saneamiento	Normativo	Revisión de los colectores suspendidos, limpieza de arquetas de sumidero y del resto de elementos de la instalación como pozos de registro o bombas de elevación.	Anual														
Saneamiento	Redes de saneamiento	Normativo	Limpieza de arquetas al pie de bajantes, de paso y sifónicas, o antes si se detectan olores.	Cada diez años														
Saneamiento	Sumideros	Normativo	Limpieza de los sumideros de locales húmedos y cubiertas transitables, y de los botes sifónicos. Si son cubiertas no transitables, se limpiarán una vez al año.	Semestral														
Saneamiento	Sumideros	Preventivo	Realizar prueba de evacuación, comprobando la disminución de caudal de evacuación	Semestral														

06 ILUMINACIÓN

INSTALACIÓN	TIPO ACTIVIDAD	ACTIVIDAD	FRECUENCIA	OBSERVACIONES	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Iluminación de emergencia	Normativa	Simulación de corte de energía y verificación del correcto funcionamiento de los receptores de alumbrado.	Trimestral													
Iluminación de emergencia	Normativa	Comprobación del estado de carga de las baterías y de la lámpara piloto.	Anual													
Iluminación de emergencia	Normativa	Verificación por muestreo del estado de las conexiones, fijaciones y puesta a tierra.	Anual													
Iluminación de emergencia	Normativa	Comprobar la existencia de puntos de alumbrado de emergencia en los lugares necesarios.	Anual													
Iluminación de emergencia	Preventiva	Comprobar la existencia de puntos de alumbrado de emergencia en los lugares necesarios.	Trimestral													
Iluminación de emergencia	Preventiva	Limpieza de luminarias, si procede.	Anual													
Iluminación exterior	Preventiva	Comprobación del correcto funcionamiento de las unidades y sustitución de los elementos fundidos, si fuera necesario.	Anual													
Iluminación exterior	Preventiva	Verificación por muestreo del estado de las conexiones y puesta a tierra.	Anual													
Iluminación exterior	Preventiva	Inspección del estado de fijación de la luminaria.	Anual													
Iluminación exterior	Preventiva	Verificar la existencia de conductores de equipotencialidad si procede.	Anual													
Iluminación exterior	Preventiva	Verificar el estado de puertas y registros accesibles.	Anual													
Iluminación exterior	Preventiva	Se efectuará una limpieza de la lámpara y la luminaria.	Anual													
Iluminación exterior	Preventiva	Control de la corrosión y deformación del soporte.	Anual													
Iluminación interior	Preventiva	Comprobación del correcto funcionamiento de las unidades y sustitución de bombillas y tubos fundidos, si fuera necesario.	Quincenal													
Iluminación interior	Preventiva	Verificación por muestreo del estado de las conexiones y puesta a tierra.	Anual													
Iluminación interior	Preventiva	Inspección del estado de fijación de la luminaria.	Anual													
Iluminación interior	Preventiva	Limpieza de las lámparas.	Anual													

INSTALACIÓN	TIPO ACTIVIDAD	ACTIVIDAD	FRECUENCIA	OBSERVACIONES	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Rack	Preventiva	Comprobación orden del cableado y conservación	Mensual													
Rack	Preventiva	Comprobación de unidades que componen el rack: amplificadores, preamplificadores, mezcladores, controladores, interfícies, interruptores, potenciómetros, alimentación, conexiones, puesta a tierra, etc.	Semestral													
Equipo amplificador TV - Altavoces	Preventiva	Comprobación de la instalación y conservación.	Semestral													
Proyectores	Preventiva	Comprobación de las unidades instaladas.	Semestral													
Megafonía	Preventiva	Fijación de las diferentes unidades.	Semestral													
Megafonía	Preventiva	Estado de cables o conexiones de las líneas de entrada y salida.	Semestral													
Megafonía	Preventiva	Niveles de entrada de líneas y micrófonos.	Semestral													
Megafonía	Preventiva	Detección de oscilaciones eléctricas del amplificador.	Semestral													
Megafonía	Preventiva	Inspección y limpieza de las rejillas de ventilación.	Semestral													
Megafonía	Preventiva	Verificación de parámetros.	Semestral													
Megafonía	Preventiva	Comprobación de adaptación de impedancias	Semestral													
Megafonía	Preventiva	Comprobación de micrófonos y niveles de prioridad	Semestral													
Megafonía	Preventiva	Configuración de entradas y salidas, zonas, etc.	Semestral													
Megafonía	Preventiva	Interruptor: Funcionamiento, fijación y estado de los mandos de actuación.	Semestral													
Megafonía	Preventiva	Regulador del nivel sonoro: Funcionamiento, fijación y estado de los mandos de actuación.	Semestral													
Megafonía	Preventiva	Selector de programas: Se comprobará su funcionamiento, fijación y estado de los mandos de actuación.	Semestral													
Megafonía	Preventiva	Comprobaciones de líneas.	Semestral													
Megafonía	Preventiva	Comprobación de impedancia de carga y potencia en las líneas.	Semestral													
Megafonía	Preventiva	Comprobación de niveles sonoros y de recepción en todos los altavoces.	Semestral													
Megafonía	Preventiva	Desfase entre altavoces.	Semestral													
Megafonía	Preventiva	Inspección visual del estado y fijación del perfil y del estado de las líneas protegidas.	Semestral													
Megafonía	Preventiva	Canalización: Se debe comprobar la fijación de las bases de sujeción de los tubos y el estado de los distintos elementos que componen la canalización.	Semestral													
Megafonía	Preventiva	Se comprobarán las fijaciones del altavoz / caja acústica y el estado de las conexiones.	Semestral													
Megafonía	Preventiva	Identificación de realimentación acústica.	Semestral													
Megafonía	Preventiva	Detección de resonancia ambiental.	Semestral													
Megafonía	Preventiva	Identificación de la presencia de zonas muertas.	Semestral													

09 TELECOMUNICACIONES, DOMÓTICA ETC...

ACTIVIDAD	FRECUENCIA	OBSERVACIONES	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Revisión de contadores de kWh, comprobación del estado de las protecciones eléctricas de alterna y de continua, y asegurar el correcto funcionamiento de todas las series fotovoltaicas.	Semestral													
Comprobación del estado y operatividad de los módulos fotovoltaicos y verificación del estado de las conexiones.	Semestral													
Comprobación del estado del inversor, funcionamiento actual y verificación de las lámparas de señalizaciones y de posibles alarmas en el histórico.	Semestral													
Comprobación del estado mecánico del cableado y terminales, pletinas, trafos, ventiladores/extractores y limpieza de filtros de entrada y salida de aire.	Semestral													
Comprobación del estado de la estructura soporte de los módulos fotovoltaicos, grado de oxidación, y reapriete de la tornillería de fijación.	Semestral													
Rearme de diferenciales y magnetotérmicos, así como de los modem-equipos de transmisión de datos donde los hubiere.	Semestral													
Realización de un informe técnico tras cada visita, en el que se refleje el estado de las instalaciones y las incidencias acaecidas, e incluyéndose en el mismo la producción acumulada medida en el contador de venta de la electricidad.	Semestral													
Registro de las operaciones de mantenimiento realizadas en un Libro de Mantenimiento.	Semestral													
Medición de tensiones e intensidades en cada serie del generador solar.	Semestral													
Pruebas sobre la curva V-I de los diferentes strings del generador solar.	Semestral													
Termografía de módulos solares fotovoltaicos y cuadros eléctricos.	Semestral													
Limpieza de los módulos fotovoltaicos con agua, productos no abrasivos, y los medios mecánicos necesarios para eliminar aquellos residuos que pudieran afectar al óptimo funcionamiento de los mismos, especialmente los que puedan dar lugar a puntos calientes.	Trimestral													

10 LÍNEAS DE VIDA

INSTALACIÓN	TIPO ACTIVIDAD	ACTIVIDAD	FRECUENCIA	OBSERVACIONES	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Lineas de vida y puntos de anclaje	Preventivo	Revisar oxido, corrosión o cualquier otro deterioro de los componentes metálicos	Anual													
Lineas de vida y puntos de anclaje	Preventivo	Revisar hilos rotos en cables, hilos rotos en cuerdas sintéticas o cualquier otro daño visible	Anual													
Lineas de vida y puntos de anclaje	Preventivo	Revisión y mantenimiento de líneas de vida, EPIs y equipos de seguridad (retráctiles, rescatadores, trípodes)	Anual													
Lineas de vida y puntos de anclaje	Preventivo	Revisión para asegurar el cumplimiento de los requisitos técnicos y de seguridad	Anual													
Lineas de vida y puntos de anclaje	Preventivo	Revisar según las indicaciones del fabricante, normalmente con agua tibia y un poco de jabón	Anual													
Lineas de vida y puntos de anclaje	Preventivo	Revisar que los cables estén limpios, con sus revestimientos. También se tienen que limpiar para que sus etiquetas sean legibles o hay que volverlas a marcar	Anual													
Lineas de vida y puntos de anclaje	Preventivo	Revisar todos los pernos, roscas y dispositivos de cerramiento para asegurar que no esten sueltos o que no falte ninguna pieza. También se tiene que garantizar que no hayan sido alterados	Anual													
Lineas de vida y puntos de anclaje	Preventivo	Revisar distorsiones, abolladuras en todas las mangueras y conectores, así como verificar que tengan una instalación apropiada	Anual													

TIPO ACTIVIDAD	ACTIVIDAD	FRECUENCIA	OBSERVACIONES	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	
Cambios de aceites y filtros. Revisión general.	Sustitución aceite lubricante motor y filtros de aceite	ANUAL														
	Sustitución filtros-oil															
	Revisión filtros aceite															
	Análisis líquido refrigerante															
	Medición sonó métrica del equipo															
	Comprobar estado y nivel de carga de la batería y aplicar aditivo para la protección de los bornes.															
MEDICIONES Y ESTADO DEL EQUIPO	Tensión entre fases	TRIMESTRAL														
	R.P.M															
	FRECUENCIA															
	PRESIÓN ACEITE															
	NIVEL COMBUSTIBLE															
	TEMPERATURA DEL AGUA															
	ALARMAS															
	TAPA TUBO DE ESCAPE															
	ESTADO RADIADOR															
	AISLAMIENTO TIERRA															
	PRUEBA DE CONMUTACION															
	TENSION DEL CARGADOR															
	CONSUMO AL CARGADOR															
	PRUEBA DE FUNCIONAMIENTO EN VACÍO															
	ANALISIS DEL REFRIGERANTE															
	ANALISIS DE LA BATERIA															
	ESTADO DEL COMBUSTIBLE															
	ESTADO CABLEADO GRUPO															
	MEDICION SONOMETRICA EN EL INTERIOR															
	ESTADO CORREAS															
	PRE-CALDEO															
	BORNES DE LA BATERIA															
	EXTINTOR PROXIMO															
ESTADO DE LA SALA																
DETECCION CONTRA INCENDIOS																
ILUMINACION DE EMERGENCIA																
Revisión de filtros, batería, estado de correas y mangueras.																
Acciones preventivas	Arrancar el grupo con carga durante el tiempo necesario, para que los circuitos de refrigeración realicen varios ciclos. Y comprobar frecuentemente la conmutación. verificación de parámetros eléctricos y mecánicos.	SEMESTRAL														
	Añadir al depósito de -oíl producto a base de aldehídos aditivados para el control del Biofouling y	ANUAL														

	<p>Microfouling. Éste evita corrosiones provocadas por bacterias sulfato reductoras. Previene el arrastre de fangos evitando colmataciones en conductos y filtros. Evita el fenómeno de adicción debido al cambio de metabolismo reproductivo de los microorganismos. Previene la pérdida del poder lubricante del combustible. Gracias a su densidad el producto decanta en el fondo de los depósitos, proporcionando una reacción rápida y efectiva sobre los microorganismos y hongos acumulados en su fase acuosa.</p>									
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

13 INSTALACIONES ADICIONALES

INSTALACIÓN	TIPO ACTIVIDAD	ACTIVIDAD	FRECUENCIA	OBSERVACIONES	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Pararrayos, puesta a tierra		Verificación del sistema siempre que se produzca impacto por rallo en este	Anual													
Pararrayos, puesta a tierra, Contador de rayos		Realización de las inspecciones para empresa especializada. Comprobación del estado del captador, conexiones, anclajes...	Anual													
PUERTAS AUTOMÁTICAS	MANTENIMIENTO Preventivo	Verificación del estado mecánico de hojas, bisagras, guías y contrapesos.	Trimestral													
		Comprobación del sistema de apertura y cierre automático , tiempos de maniobra y parada.	Trimestral													
		Inspección de fotocélulas , barreras de seguridad y dispositivos antiplastamiento.	Trimestral													
		Revisión del cuadro de maniobra , programación y correcta respuesta a pulsadores o mandos.	Trimestral													
		Lubricación de puntos móviles y tensado de elementos de tracción si aplica.	Trimestral													
		Ensayo de funcionamiento manual en caso de fallo eléctrico .	Trimestral													
		Comprobación del correcto etiquetado CE y señalización visible según norma UNE-EN 13241.	Trimestral													
Registro de incidencias y recomendaciones en el libro de mantenimiento.	Trimestral															

14 LEGIONELA

PUNTO CRÍTICO	TIPO ACTIVIDAD	FRECUENCIA	OBSERVACIONES	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
Agua ACS/AFCH/PCI	Medición de pH	Diaria													
Agua ACS/AFCH/PCI	Medición temperatura puntos terminales	Diaria													
Sistema AFCH	Medición niveles de biocida	Diaria													
PCI	Medición temperatura, pH y biocida	Diaria													
Termos	Eliminar sedimentos purga	Semanal													
Puntos terminales	Abrir puntos de poco uso	Semanal													
Agua puntos terminales	Medición turbidez	Semanal													
Sistema AFCH	Temperatura puntos terminales	Semanal													
Filtro	Estado y limpieza	Mensual													
Conducciones	Eliminar sedimentos válvulas drenaje	Mensual													
Sistema ACS	Medición temperatura puntos terminales	Mensual													
Puntos terminales	Revisión estado de manera rotativa	Mensual													
Termos	Revisar, limpiar y desinfectar	Trimestral													
Agua potable	Recogida muestras Legionella, aerobios, hierro	Trimestral													
Filtro	Sustitución	Bianual													
Aporte	Calidad del agua	Anual													
Termos	Calibración sonda de temperatura	Anual													
Retorno	Calibración sonda de temperatura	Anual													
Válvulas de retención	Limpieza y funcionamiento	Anual													

15 Balsa Agua (LAGO PSOT)

ACTIVIDAD	TAREA	FRECUENCIA	OBSERVACIONES	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
MANTENIMIENTO Y REVISIONES	Revisión del nivel del agua	Semanal													
	Limpieza superficial (hojas, plásticos, residuos)	Semanal													
	Limpieza de fondo (fango, algas, lodos)	Trimestral													
	Control del PH y cloro/biocida	Mensual													
	Análisis Legionella (RD 487/2022)	Trimestral													
	Limpieza del sistema de filtrado	Mensual													
	Revisión eléctrica y bombas	Trimestral													
	Mantenimiento de vegetación acuática	Trimestral													
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ANÁLISIS DE AGUA	pH	Mensual													
	Cloro libre / Biocida residual	Mensual													
	Temperatura	Mensual													
	Legionella spp	Trimestral													
	Sólidos en suspensión	Semestral													

16 PLANTA SOTANO

INSTALACIÓN	TIPO ACTIVIDAD	ACTIVIDAD	FRECUENCIA	OBSERVACIONES	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
APARCAMIENTO	Mantenimiento Preventivo	Revisión de luminarias, sensores de presencia y cableado	Trimestral	Sustituir lámparas si es necesario												
VENTILACIÓN SÓTANO	Mantenimiento Preventivo	Verificación de extractores y conductos de ventilación	Trimestral	Según normativa vigente (CTE DB-SI/HS)												
DETECCIÓN DE GASES	Mantenimiento Preventivo	Comprobación de sensores de CO y NOx	Semestral													
DRENAJES Y SUMIDEROS	Mantenimiento Preventivo	Limpieza de canaletas y rejillas	Trimestral	Prevenir obstrucciones y olores												
SEÑALIZACIÓN	Mantenimiento Preventivo	Revisión de señalización vertical y horizontal	Semestral	Incluye pintura y elementos reflectantes												

19 CUBIERTAS

INSTALACIÓN	TIPO ACTIVIDAD	ACTIVIDAD	FRECUENCIA	OBSERVACIONES	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic
CUBIERTAS	Mantenimiento Preventivo	Limpieza y revisión de elementos de evacuación de aguas (canalones, embornales).	Semestral													
	Mantenimiento Preventivo	Eliminación de vegetación superficial, limpieza de restos y sedimentos.	Anual													
	Mantenimiento Preventivo	Limpieza a fondo de embornales y canalones. Verificación de paso libre.	Anual													

2.2.6. TANCAMENT DEL SERVEI

Durant la fase de finalització i tancament del servei, prevista per al darrer mes del contracte, l'empresa adjudicatària a més de continuar amb la prestació del servei haurà d'elaborar i entregar al Tècnic Responsable de Manteniment de VIMED un informe final que descrigui l'estat en què es troben les seves instal·lacions i sistemes, assenyalant els treballs programats pendents d'executar fins a final de contracte, així com les deficiències detectades pendents de corregir si les hagués.

L'última setmana es realitzarà una visita conjunta als centres, en la que el Tècnic Responsable de l'empresa adjudicatària acompanyarà al Tècnic Responsable de Manteniment de VIMED per inspeccionar el estat i correcte funcionament dels sistemes i equips inclosos en aquest plec, així com l'estoc d'elements de reposició i documentació.

Si durant aquesta visita es detectés alguna deficiència relativa als últims treballs de manteniment programats realitzats, l'adjudicatari tindrà de termini fins a l'últim dia de contracte per a esmenar-los, en cas contrari el cost que d'això es derivi serà detret de la facturació pendent i si fos necessari de la fiança dipositada a l'inici del contracte.

Abans de finalitzar el servei, l'adjudicatari recopilarà i lliurarà en el format qui hagi acordat amb VIMED tota la documentació relacionada amb la prestació del servei de manteniment incloent:

- inventari actualitzat,
- l'actualització de plans, esquemes de principi, esquemes unifilars de les instal·lacions,
- les garanties i manuals de tots els equips subministrats durant la prestació del servei, i
- els certificats i actes de inspeccions, etc.

Finalment si es considera que el servei prestat per l'adjudicatari ha estat correcte, el Tècnic Responsable de Manteniment de VIMED redactarà i signarà amb data l'últim dia de contracte el Acta de Tancament del Servei, condició indispensable previ a la finalització del contracte.

2.2.7. SOFWARE DE MANTENIMENT (GMAO)

L'empresa adjudicatària haurà de disposar d'un sistema de gestió del manteniment assistit per ordinador (GMAO) al que VIMED tindrà accés com a observador per a recavar informació.

El sistema gestionarà i processarà la informació relativa a la planificació i control d'ordres de treball, gestió de l'edifici i les seves instal·lacions.

L'empresa adjudicatària formarà al personal de VIMED o a qui designi en el maneig de l'aplicació implantada.

El termini d'implantació del GMAO serà de 30 dies des de l'adjudicació del contracte.

Serà responsabilitat del personal de manteniment de l'empresa adjudicatària la introducció de les dades necessàries al sistema informàtic per a tenir actualitzada en tot moment la base de dades.

3. DESCRIPCIÓ DELS SERVEIS

A tall de resum, i com a primera aproximació als continguts que es desenvolupen a l'Annex I (Pla de Manteniment) que acompanya el present Plec, s'indica que- per a cadascuna de les instal·lacions i sistemes relacionats- es duran a terme les actuacions següents.

3.1. SERVEI DE MANTENIMENT PREVENTIU

Formen part del manteniment preventiu el conjunt d'operacions de manteniment que cal realitzar de manera periòdica, i que tenen com objectiu:

- Mantenir un bon estat de conservació i funcionament de tots els elements i sistemes que integren l'edifici (A3) i els espais lliures (A3 i A5),
- minimitzar les aturades imprevistes per avaries,
- mantenir al màxim el seu nivell de rendiment, i
- permetre que l'equipament compleixi la seva vida útil prevista.

Inclou per tant qualsevol actuació preceptiva o recomanada en la normativa vigent aplicable a les mateixes, incloent inspeccions tècniques, i control de la legionel·la.

Les actuacions i operacions del manteniment preventiu es detallen al Pla de Manteniment que es relacionen al punt 2.5. del present plec.

Aquestes operacions es tracten de prescripcions de mínims, per tant, l'empresa adjudicatària, segons el seu criteri i d'acord amb els objectius del servei, pot ampliar-ne el contingut, sense que això suposi un increment del cost del servei.

En cap cas pot reduir-se el contingut d'actuacions sense justificació i sense l'aprovació escrita per part dels Serveis Tècnics de VIMED.

Les inspeccions periòdiques reglamentàries corresponents a les instal·lacions objecte d'aquest contracte són obligació de realitzar per part de l'empresa adjudicatària (amb càrrec a VIMED) que a més, programarà i coordinarà les actuacions amb els Serveis Tècnics de VIMED, així com les accions correctives que se'n derivin.

Dintre del manteniment preventiu establert, amb caràcter enunciatiu no limitatiu, a l'annex I d'aquest Plec, s'integren les actuacions de:

3.1.1. MANTENIMENT PREVENTIU NORMATIU

El manteniment normatiu comprèn totes aquelles actuacions d'obligat compliment legal necessàries per garantir l'adequat estat de les instal·lacions i equips de l'edifici, assegurant que aquests funcionin conforme a la normativa vigent en matèria de seguretat, eficiència, higiene i salubritat.

L'empresa adjudicatària haurà de:

- Controlar que totes les inspeccions normatives s'hagin realitzat dins del termini legal,
- esmenar en termini qualsevol deficiència o condició reflectida en les actes d'inspecció, i
- mantenir actualitzada la documentació tècnica, informes, certificats i registres exigides per la normativa.

3.1.2. MANTENIMENT PREVENTIU ORDINARI

El manteniment preventiu ordinari consta d'inspeccions, verificacions i controls no obligatoris, però sí recomanats tant pels fabricants com pels propis responsables del manteniment, complementant el manteniment obligatori normatiu.

3.2. MANTENIMENT CORRECTIU

El manteniment correctiu comprendrà la reparació d'elements, sistemes i instal·lacions que presentin avaries, danys, mal funcionament o qualsevol deteriorament que afecti el seu ús normal i segur, inclosos aquells existents abans de l'inici del contracte, sempre que no estiguin coberts pel manteniment preventiu.

No es consideraran correctives aquelles reparacions menors o ajustos que, per la seva senzillesa i habitualitat, puguin ser resoltes durant el manteniment preventiu, conforme a l'indicat en aquest plec i corresponents annexes.

3.3. MANTENIMENT CONDUCTIU

El manteniment conductiu comprèn totes les actuacions rutinàries necessàries per garantir el correcte funcionament de les instal·lacions tècniques de l'edifici.

Aquestes tasques inclouen tant l'operació diària (posada en marxa, parada, vigilància) com els ajustos necessaris per mantenir els paràmetres dins dels valors de referència establerts, assegurant la continuïtat del servei i el confort dels usuaris.

El contractista haurà de realitzar, entre d'altres, les següents accions:

- La posada en marxa i parada programada dels sistemes de climatització, ventilació, calefacció i enllumenat, d'acord amb el calendari estacional i l'ocupació de l'edifici.
- La supervisió contínua de les condicions de confort (temperatura, ventilació, il·luminació) a les zones d'ús, ajustant els sistemes segons correspongui.
- La comprovació i reajustament d'equips mitjançant la gestió tècnica centralitzada (BMS/GTC), si existeix, o mitjançant operació manual.
- Les actuacions correctores menors que no requereixin recanvis ni mitjans especials (rearmes, ajustos, neteja de sensors).
- La vigilància de consums energètics i correcció d'usos ineficients.
- Informe mensual de consums elèctrics i tèrmics de tots els espais sectoritzats amb comptador.
- El registre sistemàtic de les operacions realitzades en el sistema de gestió o part de treball, incloent-hi data, hora, equip intervingut, tasca efectuada i observacions.

En instal·lacions no ocupades diàriament, les maniobres de conducció es realitzaran durant les visites programades, incloent el canvi de manera estacional (fred/calor) en els equips de climatització i la verificació general de l'estat operatiu de les instal·lacions.

3.4. MANTENIMENT MODIFICATIU

El manteniment modificatiu abasta totes aquelles actuacions que tinguin com a finalitat la millora, modernització o adaptació de les instal·lacions de l'edifici, sempre que aquestes actuacions no estiguin incloses en el manteniment preventiu ni en el correctiu.

Aquestes intervencions podran ser promogudes tant per l'empresa adjudicatària com per l'òrgan gestor del contracte, en funció de l'evolució tècnica de les instal·lacions, les noves exigències normatives o les pròpies necessitats d'ús de l'edifici.

L'empresa adjudicatària haurà d'elaborar anualment, i sense cost addicional per a l'Administració, una memòria tècnica anual que inclogui una anàlisi de l'estat de les instal·lacions, el diagnòstic de possibles deficiències o mancances, i una proposta raonada d'actuacions de millora.

Aquesta memòria podrà presentar-se en qualsevol moment durant la vigència del contracte i podrà ser incorporada al Pla de Necessitats Tècniques de VIMED si es considera oportú.

No obstant això, l'empresa adjudicatària podrà presentar també propostes individuals de manteniment modificatiu en qualsevol moment, sempre que estiguin degudament justificades des del punt de vista tècnic i funcional. En tots els casos, l'execució de les actuacions proposades estarà subjecta a l'autorització prèvia i expressa per part de la Direcció Tècnica del contracte.

La viabilitat i conveniència de dur a terme el manteniment modificatiu serà avaluada per VIMED, que podrà acceptar la seva execució dins del marc del contracte vigent o bé determinar que, pel seu abast o naturalesa, es tramiti mitjançant un procediment de contractació específic i independent. Aquesta decisió es prendrà en base a criteris tècnics, funcionals, pressupostaris o administratius degudament justificats.

Quan s'autoritzi l'execució del manteniment modificatiu dins del present contracte, el seu cost s'imputarà a la partida reservada per al manteniment correctiu, aplicant-se les mateixes condicions de control, justificació i execució que les establertes per a l'esmentat tipus de manteniment, incloent la necessitat de presentar pressupost detallat, desglossament de materials i terminis d'execució.

3.5. ASSESORIA TÈCNICA I LEGAL

L'empresa adjudicatària actuarà com a assessora tecnicolegal de la propietat en totes les qüestions relacionades amb les instal·lacions i sistemes objecte del present contracte.

La seva missió serà garantir que l'edifici i tots els seus sistemes tècnics compleixen amb la normativa vigent en matèria de seguretat, eficiència, accessibilitat, medi ambient i manteniment industrial.

Haurà de proporcionar els registres, documentació tècnica, informes i certificats que resultin necessaris, a més de proposar les solucions més adequades des del punt de vista tècnic, econòmic i legal. Quan escaigui, gestionarà en nom de VIMED la tramitació de documentació, sol·licituds, llicències o autoritzacions davant organismes públics o privats, prèvia autorització puntual si es requereix.

L'empresa adjudicatària també assumirà, dins de l'abast d'aquest contracte, les següents funcions:

- Informar sobre el compliment normatiu de totes les instal·lacions, i avaluar l'impacte de nous requisits legals.
- Elaborar informes i propostes tècniques de millora, incloent la memòria anual, amb informació sobre rendiments, consums, eficiència, emissions, estat de conservació i possibles intervencions recomanades.
- Corregir, actualitzar i supervisar l'inventari tècnic de totes les instal·lacions i la seva incorporació al sistema de gestió (GMAO).
- Elaborar i presentar pressupostos relatius a qualsevol tipus d'intervenció contemplada en el contracte.

Pel que fa a la documentació tècnica, l'empresa adjudicatària elaborarà únicament els manuals d'ús d'aquelles instal·lacions que no disposin de documentació tècnica completa o adequada, degudament identificades després de la validació de l'inventari.

Aquests manuals es lliuraran en format digital i contindran informació clara i accessible per a l'ús, supervisió o actuació bàsica sobre cada sistema.

Cada manual haurà de contenir, com a mínim:

- Descripció general del sistema o instal·lació.
- Instruccions de funcionament bàsic.
- Paràmetres configurables.
- Elements de seguretat.
- Accessos i punts de control.
- Procediments en cas de fallada o alarma.
- Indicacions de manteniment preventiu bàsic per a l'usuari.

Així mateix, l'empresa adjudicatària estarà obligada a redactar qualsevol informe o document tècnic que li sigui requerit per la Direcció Tècnica, o que s'hagi de presentar davant d'una administració pública o entitat competent per a la gestió, inspecció, legalització o millora de les instal·lacions.

3.6. ACTUALITZACIÓ DE L'INVENTARI

Durant tota la vigència del contracte l'empresa adjudicatària serà responsable de l'actualització dels inventaris.

S'haurà de vetllar per la permanent actualització d'aquest inventari durant la realització del servei de manteniment preventiu, conductiu, correctiu, modificatiu o substitutiu i/o les obres.

Les actualitzacions podran ser relatives a la modificació de nombre d'unitats existents, a la modificació o addició de dades tècniques, a baixes o altes d'elements, a l'addició o modificació de documentació adjunta, o bé relatives a qualsevol altra dada que es consideri rellevant per a la gestió del servei de manteniment.

En el cas que es detecti l'existència d'un equip que no estigui present en l'inventari actual, es procedirà a incorporar-lo al Pla de Manteniment, assignant el protocol de manteniment preventiu segons la normativa d'aplicació, els estàndards tècnics habituals o aquells que indiquin els Serveis Tècnics de VIMED.

3.7. GESTIÓ DE L'EFICIÈNCIA I L'ESTALVI ENERGÈTIC

Durant tota la vigència del contracte, l'empresa adjudicatària serà responsable de promoure i aplicar mesures que contribueixin a la correcta gestió de l'eficiència i de l'estalvi energètic de l'edifici, així com a l'optimització de l'ús dels recursos energètics i d'aigua a l'edifici, sens perjudici de les condicions de confort i funcionalitat establertes per a les instal·lacions.

En els primers TRES (3) mesos naturals des de la signatura del contracte, l'adjudicatari haurà de presentar a la propietat una proposta de col·laboració tecnològica per a la millora de l'eficiència energètica, incloent mesures tant sense inversió com amb inversió, que permetin reduir els consums energètics i optimitzar la gestió i contractació de subministraments (potència contractada, tarifes, discriminació horària, etc.).

Per facilitar aquesta anàlisi, la propietat posarà a disposició del contractista la informació disponible relativa a la facturació dels consums d'electricitat i aigua.

A partir d'aquesta informació, el contractista haurà de realitzar un seguiment i anàlisi anual de l'evolució dels consums i costos, justificant possibles desviacions i proposant accions correctores o de millora.

L'abast d'aquestes actuacions inclou, entre d'altres:

- **Mesures d'optimització sense inversió:**
 - Adequació de contractes energètics (potència, tarifa, discriminació horària).
 - Optimització dels horaris i modes de funcionament de les instal·lacions.
 - Implantació de rutines operatives per fomentar l'ús racional de l'energia (pla d'usos energètics).
 - Anàlisi i proposta d'ajustos en els patrons de consum i la programació d'equips.
- **Mesures d'optimització amb inversió:**
 - Proposta d'instal·lació de sistemes de mesura, control i regulació (comptadors, sensors, termòstats, analitzadors de xarxa).
 - Suggestiments d'inversions per a la compensació d'energia reactiva o millora del factor de potència.
 - Recomanacions per a l'actualització de tecnologies que puguin implicar estalvi energètic.
 - En tot cas, qualsevol inversió haurà de ser prèviament autoritzada per la propietat, qui decidirà la seva viabilitat i condicions d'execució.

A més, el contractista haurà de:

- Realitzar la lectura mensual de comptadors d'electricitat, comptadors de calor i fred i aigua el primer dia laborable de cada mes, registrant les dades de consum i transmetent-les a la propietat.
- Dur a terme el seguiment anual de la facturació energètica, identificant desviacions i proposant mesures correctores.

- Justificar documentalment el compliment dels objectius d'eficiència energètica i comunicar qualsevol incidència o ineficiència detectada.
- Minimitzar la penalització per energia reactiva, mantenint un factor de potència pròxim a 1, si la instal·lació ho permet.

Totes aquestes obligacions estan incloses en el preu del contracte i no donaran lloc a costos addicionals. L'empresa adjudicatària haurà de garantir el compliment normatiu en matèria d'eficiència energètica i serà responsable de la vigilància activa dels consums i la seva adequada gestió durant tota la durada del servei.

3.8. ADAPTACIÓ DEL MANTENIMENT ALS ESTÀNDARS D'EFICIÈNCIA, SOSTENIBILITAT I SALUT AMBIENTAL (WELL I LEED)

L'edifici A3 Parc Activitats està en procés d'obtenció de les certificacions LEED v4 BD+C Core & Shell GOLD i WELL v2 GOLD, promogudes per VIMED com a part del compromís amb la sostenibilitat, la salut ambiental i l'eficiència operativa.

En aquest context, l'empresa adjudicatària del manteniment estarà obligada a adaptar les seves actuacions, productes i protocols als requeriments derivats d'aquestes certificacions, conforme a l'especificat en les polítiques específiques aportades per la propietat i recollides en el document que s'acompanya al present plec com a Annex II "Requeriments O+M+Admin VIMED".

Les obligacions mínimes que haurà de complir l' empresa mantenidora es resumeixen a continuació:

Neteja sostenible i selecció de productes

- Ús obligatori de productes de neteja amb etiqueta ecològica certificada (UE Ecolabel, Blauer Engel, Nordic Swan, o altres reconeguts segons ISO 14024).
- Es prohibeix l'ús de productes amb substàncies classificades com a perilloses per a la salut humana o el medi ambient segons el Reglament CLP (CE) N° 1272/2008.
- Es prioritzarà l' ús de sistemes de neteja amb aigua ionitzada o electrolitzada, sempre que estigui tècnicament i funcionalment justificat.
- Els procediments de neteja hauran de minimitzar l'emissió de compostos orgànics volàtils (COVs) i garantir la seguretat dels ocupants i del personal.

Documentació, seguiment i col·laboració amb la Propietat

- L'empresa adjudicatària haurà de disposar de registres periòdics de productes emprats, inspeccions realitzades i resultats obtinguts, amb traçabilitat completa.
- Haurà de col·laborar activament amb la propietat en auditories LEED i WELL, aportant els documents i justificacions necessàries.
- El personal assignat a l' edifici haurà de rebre formació específica en els procediments de sostenibilitat exigits per les certificacions.

Aquestes obligacions seran de compliment obligatori durant tota la vigència del contracte, i la seva inobservança podrà suposar penalitzacions o resolució contractual conforme al disposat en els Plecs i normativa aplicable.

3.9. GARANTIA I RESPONSABILITATS DELS TREBALLS

3.9.1. SUBSTITUCIÓ DE TREBALLS O MATERIALS NO CONFORMES

Durant l' execució del servei, la propietat o la direcció facultativa podrà ordenar al contractista retirada o desmuntatge immediat de qualsevol material, component o treball que no compleixi amb requisits tècnics, de qualitat o normativa establerts en el contracte. El contractista haurà de substituir aquests elements per altres adequats, sense cost addicional i dins del termini que se li indiqui expressament.

3.9.2. GARANTIA DELS TREBALLS I REPARACIONS

Totes les reparacions, substitucions de peces i actuacions realitzades pel contractista quedaran garantides per un període mínim d'un (1) any des de la seva execució, llevat que el fabricant o proveïdor dels elements instal·lats ofereixi un termini superior, cas en el qual prevaldrà aquest últim.

3.9.3. RESPONSABILITAT SOBRE ELS DANYS CAUSATS

El contractista serà responsable de tots els danys que es produeixin a les instal·lacions o equips com a conseqüència de:

- Una execució incorrecta dels treballs de manteniment o reparació.
- L'ús de materials inadequats o defectuosos.
- L'omissió o negligència en la realització de les operacions de manteniment preventiu, correctiu o legalment exigible.

Qualsevol dany ocasionat per aquestes causes haurà de ser reparat íntegrament pel contractista, sense que això suposi cap cost per a la propietat.

4. ORGANITZACIÓ DEL SERVEI

4.1. OBLIGACIONS DE CARÀCTER GENERAL

L'empresa adjudicatària haurà de disposar de tots els recursos necessaris —tant humans com materials— per garantir el correcte funcionament de les instal·lacions descrites en aquest Plec i en el Pla de manteniment que l'acompanya. Això inclou la capacitat tècnica i de gestió adequada per dur a terme totes les activitats requerides.

Així mateix, haurà d'adscriure al contracte el personal necessari, amb la qualificació professional adequada per executar les tasques de manteniment previstes. També haurà de posar a disposició els recursos tècnics idonis per a una execució eficient del servei, incloent —entre d'altres— equips de transport, sistemes de processament d'informació, instruments de mesura i control, eines i utilitatge específic.

Pel que fa als materials utilitzats i als elements substituïts, aquests hauran de ser, com a mínim, de qualitat equivalent a la dels originals i, en tot cas, pertànyer a la mateixa família o tipologia que la resta d'elements de l'edifici.

Qualsevol proposta de substitució que no compleixi aquests criteris requerirà l'autorització expressa del Responsable Tècnic de manteniment de Vimed.

4.2. SERVEI D'ATENCIÓ PERMANENT

L'empresa adjudicatària haurà de disposar d'un servei d'atenció telefònica permanent, operatiu de dilluns a diumenge en horari de 8:00 h a 22:00 h. Aquest servei haurà de comptar amb els mitjans necessaris per garantir una comunicació fluida amb els treballadors adscrits al contracte.

En el moment de la signatura del contracte, l'empresa adjudicatària facilitarà al Responsable Tècnic de manteniment de VIMED el número de telèfon del servei d'atenció permanent, així com un número alternatiu per a l'escalat de trucades en cas que el primer no estigui operatiu.

4.3. ACTUALITZACIÓ DE LA DOCUMENTACIÓ TÈCNICA DEL MANTENIMENT

Serà responsabilitat de l'empresa adjudicatària elaborar i mantenir actualitzada la documentació tècnica corresponent a cada instal·lació inclosa en aquest Plec. Aquesta documentació inclourà, com a mínim, el Llibre de Manteniment i Ús.

Tant la documentació inicial com la generada durant la vigència del contracte seran propietat exclusiva de VIMED. L'ús que en faci l'empresa adjudicatària quedarà limitat estrictament al desenvolupament del servei contractat.

L'actualització de la documentació haurà de ser contínua durant tota la vigència del contracte. Les modificacions, correccions i noves incorporacions hauran de lliurar-se al Responsable Tècnic de Manteniment de VIMED, en suport digital i en els formats editables acceptats per aquest.

Així mateix, de manera anual- i en aquelles instal·lacions i/o actuacions que ho requereixin- l'empresa adjudicatària haurà d'emetre i lliurar al Responsable Tècnic de Manteniment de VIMED els certificats corresponents, en compliment de la normativa vigent.

4.4. PREVENCIÓ DE RISCOS LABORALS

És responsabilitat de l'empresa adjudicatària l'adopció de les mesures de prevenció de riscos laborals derivades de la normativa vigent, tant per als seus propis treballadors que prestin serveis en les instal·lacions de VIMED com per als de possibles subcontractes per a aquest fi.

Així mateix, i atès que aquesta activitat de manteniment es desenvoluparà en centres gestionats per VIMED, es posarà especial atenció a la coordinació de les activitats per tal que tant l'empresa adjudicatària com VIMED puguin adoptar les mesures necessàries per garantir la seguretat de tot el personal que pugui estar present en el centre, així com del propi edifici i el seu entorn.

Per a això, les dues parts estan obligades a facilitar tota la informació que pugui ser rellevant en aquesta matèria i haurà d'haver una comunicació permanent i fluida entre el Tècnic de l'empresa adjudicatària i el Responsable Tècnic del Manteniment de VIMED per tal que aquest pugui conèixer en tot moment per endavant els treballs que està previst fer.

L'empresa adjudicatària està obligada a reprogramar els treballs i / o a adoptar mesures addicionals de protecció en cas que fos requerit pel Responsable Tècnic del Manteniment de VIMED si les circumstàncies ho justifiquen.

Es redactaran conjuntament els protocols d'actuació per als treballs d'especial risc, els quals passaran a formar part del llibre de manteniment i ús de la instal·lació corresponent, a més de romandre en forma de cartells en lloc ben visible d'aquells treballs d'especial risc com poden ser treballs en espais confinats, treballs en calent, treballs en tensió, treballs amb productes químics, posada en marxa accidental de serveis, etc.

Els treballadors de l'empresa adjudicatària per a l'exercici del seu treball en els centres gestionats per VIMED només podran fer ús de les eines, estris i equips proporcionats per la seva empresa i en cap cas es permet la utilització d'equipament de VIMED (Eines manuals, escales de mà, mitjans d'elevació, maquinària, vehicles, etc.).

Tot i que VIMED té llibertat per decidir si acompanya o no als treballadors de l'empresa adjudicatària en l'exercici del seu treball, en cap cas la seva presència eludeix de les responsabilitats d'aquesta en quant a la necessitat d'acompanyament per a la realització d'aquells treballs que ho requereixin, com ara: treballs en espais confinats, treballs en calent, etc.

5. REQUISITS DE L'EMPRESA MANTENIDORA

5.1. MITJANS PERSONALS I TÈCNICS

L'empresa adjudicatària tindrà l'estructura suficient com per atendre totes les necessitats que es deriven del present Plec i como mínim disposarà dels següents perfils:

- **Responsable tècnic del contracte**
 - o Serà l'interlocutor amb el Responsable Tècnic de Manteniment de VIMED i qui gestionarà en primer terme el contracte durant tota la vigència del mateix.

- VIMED aprovarà el seu nomenament expressa o tàcitament, si en el termini del primer mes no s'oposa al mateix, i es reserva el dret de exigir al adjudicatari la seva substitució en qualsevol moment per negligència, incompetència, errors en el compliment dels seus deures o per altres causes objectives. En tal cas, en el termini màxim de dues setmanes des de la comunicació fefaent del requeriment de substituir al Responsable Tècnic del Contracte, el adjudicatari haurà de presentar a VIMED un nou responsable, amb similar o superior perfil al determinat en el present punt. En cas contrari, es considera falta greu i es aplicarà la sanció que pertorqui segons l'establert als plecs del present procediment.
- Les funcions, amb caràcter enunciatiu no limitatiu, d'aquest Responsable Tècnic seran:
 - Ser l'interlocutor entre l'empresa adjudicatària i el Responsable Tècnic de Manteniment de Vimed.
 - Conèixer en profunditat el present Plec i les instal·lacions referides.
 - Elaborar els Plans i Programes de manteniment.
 - Elaborar i mantenir els llibres de Manteniment i Ús de les instal·lacions.
 - Coordinar el personal propi de l'empresa adjudicatària, i el contractat per aquesta, per a la realització de tots els treballs de manteniment referits al present Plec.
 - Realitzar inexcusablement inspeccions coordinades amb el Responsable Tècnic de Manteniment de Vimed si se li requereix.
 - Signar els pressupostos que se sol·licitin, informes de seguiment i els certificats de compliment del servei.
 - Ser el responsable directe de la bona execució de tots els treballs realitzats conforme al que es disposa en el present plec (i amb capacitat per decidir en representació de l'empresa).
 - Vetllar per la resolució adequada de les incidències.
 - Vetllar pel compliment de tota la normativa aplicable.
- El responsable disposarà de telèfon mòbil per a la seva localització immediata en horari normal de treball, i haurà d'estar localitzable a través del servei d'atenció a les avaries el qual haurà d'estar disponible en horari de 8:00h a 22:00h de dilluns a diumenge, perquè informi en tots aquells temes que el Responsable Tècnic de Manteniment de Vimed cregui necessari.
- Qualificació:
 - Enginyer, Enginyer Tècnic o titulació equivalent o professió habilitant.
- Requisits
 - Més de 5 anys d'experiència demostrable com a gestor de contractes de manteniment en edificis
 - Capacitat de decisió, proactivitat i sentit de la propietat
- Funcions
 - Gestionar el contracte de manteniment amb la propietat i resoldre qualsevol dels conflictes que poguessin sorgir
 - Motivar al personal associat al servei i vetllar pel compliment del contracte
 - Realitzar el control econòmic del contracte
 - Redacció d'informes.
 - Supervisió de compliment normatiu
 - Assessorament energètic a la propietat
- **Equip de manteniment**
 - Supervisarà periòdicament l'estat de les instal·lacions i realitzarà les tasques de manteniment objecte del contracte, sempre amb la supervisió del responsable tècnic. Aquesta tasca in-situ consistirà en un mínim de 8 hores setmanals de cada especialista, ampliable segons necessitats, amb presència física de l'operador assignat en horari preferent de 9h a 13h.
 - Aquests treballadors disposaran de tots els mitjans necessaris i acudirán a realitzar les tasques que tinguin programades amb un mínim de materials consumibles i de recanvis

que els permeti realitzar els treballs previstos amb eficiència i fins i tot atendre les urgències o anomalies habituals que puguin sorgir.

- L'equip de treball ha d'estar disponible, dins de l'horari requerit, en nombre suficient fins i tot tenint en compte les absències (baixes, permisos i vacances).
 - Tots els treballadors que intervinguin en la realització dels treballs referits, per als quals la normativa vigent ho requereixi, hauran de disposar de la corresponent acreditació personal que els habilita, tant si es tracta de personal propi o subcontractat segons el que estableix el plec de clàusules administratives.
 - En aquelles funcions i treballs que intervingui personal subcontractat, estaran acompanyats pel Responsable Tècnic de l'empresa adjudicatària, o persona en qui delegui durant la seva estada.
 - L'adjudicatari, a la firma del contracte, haurà de facilitar al Tècnic Responsable de Manteniment de VIMED les dades d'identificació del personal, que designi per a desenvolupar el treballs derivats d'aquest plec, d'acord a la seva proposta d'adscripció de personal per la realització dels treballs presentada a la seva oferta.
 - Per cadascun dels tècnics i operaris adscrits es facilitarà:
 - Nom i cognoms; DNI;
 - s'indicarà si es personal propi o subcontractat;
 - Categoria professional;
 - Acreditacions que disposa (Carnets de mantenidor, Tractament legionel·losis, inspector, etc);
 - experiència professional, antiguitat a la empresa i Número d'afiliació a la Seguretat Social.
 - Aquest personal s'haurà d'acreditar davant VIMED a fi de que se'ls pugui identificar i facilitar l'accés a les instal·lacions.
 - L'adjudicatari haurà de procurar mantenir els mateixos treballadors durant tota la vigència de la prestació del servei a fi de facilitar la relació amb el personal de VIMED i la eficiència en las seves actuacions al mantenir el coneixement i expertesa respecte a les instal·lacions i equips a mantenir.
 - Si per causa de força major fossi necessària qualsevol modificació: baixa, alta o ampliació, es seguirà el mateix procés de comunicació anticipada i acreditació, sempre que es compleixi la condició de igual o superior qualificació i experiència.
 - El personal de l'empresa adjudicatària no tindrà cap vinculació ni adquirirà cap dret de Vimed, assumint només dependència del contractista, qui tindrà tots els drets i deures respecte d'aquest personal segons la legislació vigent. En cap cas Vimed resultarà responsable de les obligacions del contractista respecte el seu personal, encara que els acomiadaments o mesures disciplinàries que adopti siguin conseqüència directa o indirecta de compliment, interpretació o rescissió de contracte.
 - El contractista resta obligat a tenir afiliats a la Seguretat Social els seus treballadors que realitzin les tasques de prestació dels serveis referits al present plec, així com a l'acompliment de la resta de la legislació laboral vigent, i es farà càrrec del pagament de les seves nòmines sense que pugui existir cap subrogació de Vimed.
 - Els operaris aniran vestits amb roba de feina, amb la identificació de l'empresa adjudicatària ben visible. L'aspecte general de l'operari i de la seva indumentària haurà de ser correcta. El seu comportament dins dels centres haurà de ser educat i correcte i haurà de procurar fer totes les intervencions o treballs amb la major cura acabant-les amb la correcta neteja.
 - Els materials tècnics que s'utilitzin, hauran d'haver estat curosament escollits per tal de que no desprenguin olors, bafs o substàncies molestes o nocives per a la salut, i de forma particular s'haurà d'evitar l'ús de dissolvents, esprais, coles, i escollir els productes de pintura més adequats.
- Qualificació mínima dels tècnics:
 - Tècnic especialista, especialitat elèctrica
 - Tècnic especialista, especialitat frigorista
 - Requisits:
 - 5 anys d'experiència demostrable com a operari de manteniment en edificis.

- Coneixements tècnics en instal·lacions generals d'edificis tipus sector terciari.
- Experiència en l'execució de manteniment mitjançant ordres de treball.
- El personal encarregat de realitzar les tasques de manteniment ha de tenir la qualificació requerida per la reglamentació vigent (RITE, REBT, Legionel·la, etc.), en particular pel que fa a carnets professionals.
- Coneixements del funcionament del sistemes de gestió i control d'edificis, per tal de procedir a la revisió, modificació i implementació de canvis bàsics de funcionament com la programació d'horaris d'enceses i apagades de climatització i enllumenat generals i per sectors o espais, si s'escau, implementació de calendaris de programació anuals amb festius i vacances, canvis de consignes de temperatura, canvis de consignes de sensors de lluminositat, etc.
- Relació de funcions mínimes:
 - Desenvolupament de les operacions de manteniment i tasques associades al servei.
 - Execució de les ordres de manteniment programat.
 - Resolució d'avaries, incidències i manteniments correctius.

5.2. AFECTACIÓ ALS USUARIS/INQUILINS

Les tasques de manteniment, que es regulen mitjançant el present Plec, s'hauran de realitzar de tal manera que les funcions i activitats de cada espai de l'edifici i dels espais lliures es puguin desenvolupar de la forma més confortable possible, per part dels seus usuaris.

En aquest sentit, l'empresa adjudicatària restarà obligada a:

- Adaptar els horaris de treball a les necessitats dels usuaris de l'edifici, en coordinació amb els serveis tècnics de VIMED.
- Minimitzar les tasques sorolloses mentre hi hagi usuaris en el mateix edifici.
- Protegir i aïllar els àmbits d'actuació convenientment quan es produeixi pols, per a què aquesta no envaeixi altres espais en ús

A més, els serveis tècnics de VIMED hauran de comunicar a l'adjudicatari si en algun dels espais de l'edifici es donen condicions especials, per de prendre les mesures adients pel que fa a horaris de treball, productes a utilitzar, etc.

Sr. Enric Serra i del Castillo

Conseller Delegat

S.P.M. VILADECANS MEDITERRÀNIA, S.L.