

L'òrgan de contractació de Promocions Urbanístiques de Mataró, S.A. (en endavant, "PUMSA") emet la següent

MEMÒRIA

Justificativa de la necessitat i idoneïtat de la contractació del servei de manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora de les instal·lacions comunitàries elèctriques, de contra incendis, tèrmiques, de fontaneria, de control i prevenció de legionel·losi, i de portes i automatismes dels edificis i instal·lacions gestionats per PUMSA, de conformitat amb l'article 28 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (en endavant, "LCSP").

Primer.- Naturalesa i extensió de les necessitats a satisfer. Insuficiència de mitjans propis de l'entitat per realitzar l'objecte del contracte.

1. Antecedents i necessitats a satisfer

L'empresa municipal PUMSA té com a finalitat, entre d'altres, complir amb totes aquelles competències derivades de les gestions d'urbanisme, patrimoni, mobilitat i altres serveis logístics de la circulació i el transport de la ciutat de Mataró.

En el marc de les seves finalitats estatutàries, té encomanades la gestió i administració dels immobles de titularitat municipal o pròpia, incloent habitatges, locals comercials, oficines, aparcaments, trasters, solars i altres elements vinculats als serveis urbans que administra.

Aquest conjunt d'immobles incorpora diverses instal·lacions, entre elles les elèctriques, tèrmiques, de fontaneria, de protecció contra incendis, de control i prevenció de la legionel·losi, i de portes i automatismes, que requereixen actuacions de manteniment preventiu, normatiu i correctiu, així com intervencions de millora.

La prestació adequada d'aquests serveis exigeix disposar d'un operador especialitzat que asseguri el correcte funcionament de les instal·lacions i garanteixi el compliment de les obligacions tècniques i normatives associades.

Actualment PUMSA té diversificats entre múltiples empreses els serveis corresponents al manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora de les instal·lacions comunitàries dels edificis gestionats per PUMSA, fins al punt que un mateix servei pot arribar a ser prestat per diverses empreses en funció a cada edifici. Aquest fet dificulta als serveis tècnics de PUMSA la coordinació i gestió dels contractes, ja que implica establir relacions i interlocucions amb múltiples professionals per a un mateix servei, obligant a PUMSA a reiterar instruccions tècniques i supervisions, per a cadascun d'aquests professionals.

Per una altra banda, determinats adjudicataris han vingut declinant l'encàrrec efectuat per PUMSA atenent l'escassa entitat dels mateixos o l'excés de feina externa de la seva empresa, obligant a PUMSA a fer una nova tramitació per encarregar la reparació, amb el conseqüent retard en l'inici dels treballs.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RVQA2NVX7V253QRACART6IQ	Data i hora	12/02/2026 12:23:57
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7RVQA2NVX7V253QRACART6IQ	Pàgina	1/5



En base a tot plegat, s'ha cregut necessari replantejar la fórmula de contractació d'aquests serveis, per tal d'aconseguir major eficiència en la coordinació dels adjudicataris, aconseguint agilitat i garanties en les reparacions a efectuar, i alhora optimitzar els tràmits dels encàrrecs i l'execució dels mateixos, de manera que faciliti la gestió interna per part de PUMSA.

Per aquest motiu, es considera necessari convocar una licitació, que tingui per objecte els referits serveis de manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora de les instal·lacions esmentades, creant lots específics per a cada servei a contractar que es refereixen a la totalitat dels edificis gestionats per PUMSA, garantint així una única adjudicació per a cada servei, facilitant, d'aquesta manera la coordinació dels mateixos per part de PUMSA.

2. Insuficiència de mitjans

Per altra banda, la prestació de l'objecte del contracte no es pot realitzar amb mitjans propis de l'entitat, atès que PUMSA no disposa de personal tècnic especialitzat ni de la capacitat operativa necessària per assumir el manteniment correctiu, normatiu, preventiu i de millora de les diverses instal·lacions presents als immobles que gestiona. La complexitat i la varietat d'aquestes instal·lacions requereixen coneixements específics, recursos materials i disponibilitat immediata, elements que excedeixen l'estructura interna de PUMSA.

Per aquest motiu, resulta necessari contractar amb empreses especialitzades, als efectes de garantir una resposta ràpida i eficient davant incidències, assegurar el compliment de la normativa tècnica aplicable i optimitzar els recursos dedicats a la gestió del patrimoni immobiliari.

Segon.- Objecte del contracte i divisió en lots

1. Objecte

El present procediment de licitació té per objecte la contractació del servei de manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora i adequació de les instal·lacions dels immobles gestionats per PUMSA, ja siguin de la seva titularitat o de titularitat de l'Ajuntament, la gestió dels quals es troba encomanada a la referida empresa municipal.

Els immobles que seran objecte dels serveis a contractar corresponen a tipologies diverses, referint-se tant a habitatges com a locals, oficines, aparcaments, trasters, solars, elements constructius adscrits al servei de mobilitat (com poden ser proteccions de parquímetres, via pública, paviment, voreres, etc.) o qualsevol altra considerada com a tal.

Les instal·lacions cobertes per l'abast global del contracte inclouen:

- Instal·lacions elèctriques.
- Instal·lacions de contra incendis.
- Instal·lacions tèrmiques.
- Instal·lacions de fontaneria.
- Control i prevenció de legionel·losi.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RVQA2NVX7V253QRACART6IQ	Data i hora	12/02/2026 12:23:57
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7RVQA2NVX7V253QRACART6IQ	Pàgina	2/5



- Portes i automatismes.

L'abast concret de les tasques de manteniment i de millora que comprenen l'objecte d'aquest contracte, així com el règim per a la seva execució, es troben definits al Plec de Prescripcions Tècniques.

2. Divisió en lots

L'objecte del contracte es divideix en quatre lots diferenciats, d'acord amb la naturalesa específica de les prestacions a executar:

- **Lot 1:** manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora de les instal·lacions elèctriques dels immobles gestionats per PUMSA.
- **Lot 2:** manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora de les instal·lacions tèrmiques, de fontaneria i de control i prevenció de legionel·losi dels immobles gestionats per PUMSA.
- **Lot 3:** manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora de les instal·lacions de protecció contra incendis dels immobles gestionats per PUMSA.
- **Lot 4:** manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora de portes i automatismes dels immobles gestionats per PUMSA.

3. Codis CPV

Els codis CPV que es corresponen amb els serveis objecte del present contracte són els següents:

- Lot 1:
 - Principal:
 - 50711000-2 – Serveis de reparació i manteniment d'equips elèctrics i mecànics d'edificis
- Lot 2:
 - Principal:
 - 50710000-8 – Serveis de reparació i manteniment de sistemes de calefacció
 - Complementaris:
 - 50730000-1 – Serveis de reparació i manteniment de sistemes de refrigeració
 - 50531100-7 – Serveis de reparació i manteniment de calderes
 - 90733000-2 – Serveis relacionats amb la contaminació de l'aigua
- Lot 3:
 - Principal:
 - 50413200-5 – Serveis de reparació i manteniment d'equips contra incendis
- Lot 4:
 - Principal:
 - 98395000-8 – Serveis de serralleria
 - Complementaris:
 - 50712000-9 – Serveis de reparació i manteniment d'equips mecànics en els edificis

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RVQA2NVX7V253QRACART6IQ	Data i hora	12/02/2026 12:23:57	
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)			
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)			
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7RVQA2NVX7V253QRACART6IQ	Pàgina	3/5	

Tercer.- Durada del contracte

La durada del contracte màxima del contracte és de cinc (5) anys, sense possibilitat de pròrroga, a comptar des de la data de la seva formalització.

Així, la durada màxima del contracte proposada no superaria els terminis màxims previstos a la LCSP.

Quart.- Idoneïtat de l'objecte i contingut del contracte

Mitjançant el present contracte es satisfaran de forma directa, clara i proporcional les necessitats que s'especifiquen en el punt primer de la present memòria, d'acord amb la justificació tècnica que s'adjunta a la present memòria.

Cinquè.- Justificació del procediment utilitzat per a l'adjudicació del contracte

El present contracte s'adjudicarà mitjançant procediment obert (articles 156 a 158 de la LCSP), harmonitzat, de conformitat amb el que s'estableix a la LCSP, essent necessària la preparació dels plecs de clàusules administratives particulars i de prescripcions tècniques que regeixin la corresponent licitació.

Sisè.- Designa de la Mesa de Contractació:

- A) La designa de la Mesa de contractació que participarà en la present licitació, es realitza segons els següents acords:
- Acord del Consell d'Administració de data 18 de setembre de 2023, modificat per acords del Consell de data 29 d'abril de 2024 i 20 de desembre de 2024, en relació al nomenament del vocal i que correspondria a un conseller designat de manera rotativa per a cada contractació.
 - Acord del Consell de data 18 de setembre de 2023, en relació a la designa de la resta de membres de la Mesa de Contractació.
- B) Es designa com a Responsable del contracte del *servei de manteniment correctiu, normatiu, preventiu i millora de les instal·lacions comunitàries elèctriques, de contra incendis, tèrmiques, de fontaneria, de control i prevenció de legionel·losi, i de portes i automatismes dels edificis i instal·lacions gestionats per PUMSA*, l'arquitecte tècnic de l'Àrea de patrimoni.
- C) Es comunicarà la present designació als interessats a fi que restin assabentats, informant que igualment se'ls notificarà el dia i l'hora en què hauran de comparèixer per tal de constituir-se en Mesa de contractació.

Pels motius exposats es justifica la necessitat i idoneïtat de procedir a la contractació dels referits serveis, i a tal efecte, correspon iniciar el present expedient de contractació.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RVQA2NVX7V253QRACART6IQ	Data i hora	12/02/2026 12:23:57	
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)			
Signat per	Nuria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)			
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7RVQA2NVX7V253QRACART6IQ	Pàgina	4/5	



Mataró, a la data de signatura electrònica.

Núria Moreno Romero

Presidenta del Consell d'Administració

En representació de l'Òrgan de Contractació de PUMSA

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7RVQA2NVX7V253QRACART6IQ	Data i hora	12/02/2026 12:23:57	
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)			
Signat per	Núria Moreno Romero (Presidenta, Consell D'Administració, Pumsa)			
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7RVQA2NVX7V253QRACART6IQ	Pàgina	5/5	