



Plec de prescripcions tècniques dels serveis de manteniment, d'actuacions de conservació i millora i d'adequació d'habitatges de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC).

1.	OBJECTE DEL CONTRACTE	4
2.	ÀMBIT D'ACTUACIÓ	4
3.	TIPUS D'ACTUACIONS	4
4.	EXCLUSIONS	5
5.	OBLIGACIONS DE L'ADJUDICATARI.....	5
5.1.	Recursos humans	7
5.2.	Comunicació amb l'AHC.....	10
5.3.	Recursos materials	10
5.4.	Inici del contracte.....	11
5.5.	Subcontractació	11
5.6.	Autoritzacions, tràmits i despeses	11
5.7.	Normativa aplicable al contracte	11
5.8.	Horari de treball.....	11
5.9.	Documentació pel compliment de la seguretat en actuacions de l'abast del contracte.....	11
5.10.	Control de Qualitat	14
5.11.	Actuacions en casos d'emergències.....	15
6.	MANTENIMENT	15
6.1.	Criteri i procediment de les actuacions de manteniment	15
6.2.	Criteris particulars de l'execució dels treballs de manteniment.....	17
6.3.	Treballs de llançaments judicials, buidatges i tapiaments.....	18
7.	ACTUACIONS DE CONSERVACIÓ I MILLORA.	19
7.1	Criteris de desenvolupament de les actuacions sense projecte	19
7.2	Criteris de desenvolupament de les actuacions amb projecte redactat per l'AHC	19
8.	ADEQUACIÓ HABITATGES.....	20
8.1.	Criteris en les actuacions per l'arranjament d'habitatges.....	20



8.1.1. Criteris previs de visita, determinació dels treballs a fer, pressupost i encàrrec dels treballs:	20
8.1.2. Criteris generals d'execució, finalització i recepció dels treballs:	21
8.1.3. Protocol d'actuació de les empreses que reben encàrrec per part de l'AHC d'adequació d'habitatges ocupats sense títol habilitant.....	22
8.1.4. Criteris generals d'actuació:	23
8.1.5. Treballs urgents de post-adequació.....	24
9. MANTENIMENT PREVENTIU I CORRECTIU DE LES INSTAL·LACIONS DE CLAVEGUERAM	25
9.1 Àmbit d'actuació	25
9.2. Manteniment preventiu	25
9.2.1. Desenvolupament del manteniment preventiu	26
9.2.2. Informe de manteniment preventiu.....	26
9.3. Manteniment correctiu.....	26
9.3.1. Treballs extraordinaris.....	27
9.3.2. Treballs urgents, molt urgents i d'emergència.....	27
9.3.3. Desenvolupament del manteniment correctiu.....	28
9.3.4. Informe manteniment correctiu (incidències urgents i accions correctives)	28
9.4. Recursos materials	29
9.4.1. Vehicles.....	29
9.5. Desenvolupament de les operacions de manteniment.....	30
10. MANTENIMENT PREVENTIU I CORRECTIU DEL CONTROL DE PLAGUES (DESRATITZACIÓ I DESINSECTACIÓ)	30
10.1. Àmbit d'actuació	31
10.2. Manteniment preventiu	31
10.2.1. Desenvolupament del manteniment preventiu	31
10.2.2. Informe manteniment preventiu.....	31
10.3. Manteniment correctiu.....	31
10.3.1. Treballs extraordinaris.....	32
10.3.2.- Treballs urgents	33
10.3.3. Desenvolupament del manteniment correctiu.....	33
10.3.4. Actuacions en casos d'urgència.....	33



10.3.5. Informe manteniment correctiu (incidències urgents i accions correctives)	33
10.4. Recursos materials	33
10.5. Desenvolupament de les operacions del servei.....	33
11. INVENTARI PARALLAMPS EXISTENTS.....	34
12. MANTENIMENT PREVENTIU I CORRECTIU DE PORTES MOTORITZADES D'APARCAMENTS	34
12.1. Àmbit d'actuació	34
12.2. Manteniment preventiu	34
12.3. Manteniment correctiu.....	37
13. VALORACIÓ ECONÒMICA DE LES BUTLLETES AL PORTAL DE PROVEÏDORS	37
13.1. Manteniment	37
13.1.1 Butlletes de manteniment.....	37
13.1.2 Butlletes de treballs de llançaments judicials, buidatges i tapiaments.....	38
13.2 Actuacions de conservació i millora	38
13.3 Adequació d'habitatges	39
14. CERTIFICACIONS.....	40
15. QUALITAT AMBIENTAL DELS SERVEIS	42
15.1. Requisits i criteris generals dels serveis objecte del plec	42
15.1.1. Prescripcions sobre productes, equips i sistemes	42
15.1.2. Prescripcions sobre Gestió de Residus.....	42
15.2. Criteris específics dels serveis de manteniment d'habitatges, elements comuns i espais públics, adequació d'habitatges per a segones ocupacions i actuacions de conservació i millora d'habitatges, d'elements comuns i d'espais públics	43
15.3. Criteri específics de Manteniment preventiu i correctiu de les instal·lacions del clavegueram	43
15.4. Informe de qualitat ambiental i gestió de residus	44
RELACIÓ ANNEXOS	44



1. Objecte del contracte

Aquest plec de prescripcions tècniques té per objecte la descripció detallada de les condicions i característiques a les quals s'ha d'ajustar l'execució del contracte de les obres i serveis de manteniment, adequació i actuacions de conservació i millora als diferents habitatges, elements comuns i espais públics dels barris gestionats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) per tal de mantenir en condicions d'habitabilitat (seguretat, estanqueïtat, accessibilitat, salubritat...) el parc d'habitatges que gestiona l'AHC.

2. Àmbit d'actuació

La procedència dels habitatges que gestiona l'AHC que són objecte d'aquest contracte són els següents: edificis d'habitatges de titularitat de l'AHC, o bé els gestionats per l'AHC (habitatges de l'Institut Català del Sòl, Consorci de la Mina, Consorci de la Gran Via de l'Hospitalet, Habitatges d'herències Intestades, habitatges del Parc de Maquinària de la Generalitat de Catalunya, habitatges de renda de cessió d'ús, habitatges per a gent gran i els habitatges cedits per conveni amb les diferents entitats bancàries. Tant en habitatges buits com en habitatges on hi ha usuaris).

L'àmbit d'actuació es distribuirà per zones B1, B2, B3, B4, G, LL i T amb la distribució geogràfica següent:

- Zona B1: Totes les promocions existents a la comarca del Vallès Occidental.
- Zona B2: Totes les promocions existents a les comarques de l'Anoia, l'Alt Penedès, el Baix Llobregat i el Garraf, el Berguedà i el Bages.
- Zona B3: Totes les promocions existents a les comarques del Maresme, Moianès, Osona, Vallès Oriental i Barcelonès (Badalona i Sant Adrià del Besòs).
- Zona B4: Totes les promocions de la comarca del Barcelonès (municipi de Barcelona, Santa Coloma de Gramenet i Hospitalet de Llobregat).
- Zona G: Totes les promocions existents a la província de Girona.
- Zona LL: Totes les promocions existents a la província de Lleida.
- Zona T: Totes les promocions existents a la província de Tarragona.

3. Tipus d'actuacions

Els tipus d'actuacions que comprèn el contracte, tant en l'interior dels habitatges com en elements comuns i espais públics són les següents:

- a. Manteniment d'habitatges, elements comuns i espais públics.
- b. Tapiaments habitatges i locals (tapiament d'obra i portes de seguretat amb clau).
- c. Adequació d'habitatges per a segones ocupacions
- d. Actuacions de conservació i millora d'habitatges, d'elements comuns i d'espais públics



- e. Manteniment preventiu i correctiu de les instal·lacions del clavegueram
- f. Manteniment preventiu i correctiu del control de plagues
- g. Manteniment preventiu i correctiu de parallamps
- h. Manteniment preventiu i correctiu de portes de pàrquing

En aquest sentit, i atenent a criteris d'urgència o especialitat en les intervencions o actuacions objecte d'aquest contracte, en el cas d'una mala praxis i/o deficient execució reiterada en els treballs realitzats, així com incompliment dels terminis estipulats en aquest plec, per part de l'adjudicatari, l'AHC es reserva el dret de contractar pel seu compte, independentment del present contracte, a aquells industrials o proveïdors que consideri adients per resoldre les incidències que requereixin professionals amb caràcter urgent i/o especialitzats.

4. Exclusions

S'exclouen de manera expressa de l'objecte del contracte:

- Les actuacions de la mateixa naturalesa en les quals la Corporació Municipal, organisme competent o companyia subministradora de serveis, exigeixi que sigui el seu personal qui les executi o aquell en qui ells deleguin.
- Actuacions que siguin objecte d'un projecte executiu que per les seves característiques especials, sigui aconsellable executar-les per personal o serveis especialitzats, a criteri de la Direcció Operativa de Rehabilitació i Millora de l'Habitatge (en endavant DORMH).

5. Obligacions de l'adjudicatari

La finalitat d'aquesta licitació és l'execució de les obres i serveis per a mantenir en condicions d'habitabilitat (seguretat, estanqueïtat, accessibilitat, salubritat...) el parc d'habitatges, donant serveis de manteniment, adequació i actuacions correctores als diferents habitatges, elements comuns i espais públics dels barris gestionats per l'AHC executant en el menor temps possible la major quantitat d'encàrrecs.

L'empresa adjudicatària, d'ara endavant EA està obligada a:

- Tenir una producció mensual mínima en manteniment i adequació d'habitatges, segons la relació següent:

Zona	Butlletes de Mant. Mensual *	Butlletes de preventius Mensual **	Butlletes adequació Mensual***
B1	159	37	30
B2	199	83	30
B3	190	51	30
B4	194	49	30
G	150	16	20
LL	175	8	15
T	183	29	22



*Quantitats que es requereixen com a producció mínima mensual. Manteniment correctiu. S'estimen 15.000 actuacions/any pels 7 lots (incloses les butlletes del manteniment correctiu dels preventius)

** Quantitats que es requereixen com a producció mínima mensual. S'estimen 3.276 actuacions/any pels 7 lots.

***Quantitat de producció mínima mensual, no inclou butlletes post venda. S'estimen 2.124 actuacions d'adequació d'habitatges anuals pels 7 lots

- Disposar dels recursos personals i mitjans tècnics per a garantir la producció mensual mínima en manteniment i adequació d'habitatges.
- En cas que el nombre d'encàrrecs sigui superior al de la producció mínima mensual detallada, l'EA ha de disposar dels recursos personals i materials (incloent sistemes informàtics i de comunicació) per a poder-los executar, així com un estoc de materials adequat per a garantir els treballs.
- Disposar d'equips que treballin simultàniament en les diferents poblacions on s'ubiquin els habitatges, d'acord amb els següents rams de treball:
 - EQUIP 1: Equips formats per oficial paleta i manobra
 - EQUIP 2: Equips formats per oficial lampista i ajudant
 - EQUIP 3: Equips formats per oficial pintor i ajudant
 - EQUIP 4: Equips formats per oficial serraller i ajudant
 - EQUIP 5: Equips formats per oficial fuster i ajudant
 - EQUIP 6: Equips formats per instal·lador autoritzat per cada 2 equips d'oficial de lampista i ajudant.
 - EQUIP 7: Equips formats per instal·lador autoritzat en instal·lacions tèrmiques

Pel que fa als manteniments preventius de clavegueram, plagues, parallamps i portes pàrquing les càrregues de treball estaran relacionades als corresponents annexes d'aquest plec.

No obstant, això no implica que el número d'encàrrecs pugui ser inferior o superior, i en aquest darrer cas l'EA ha de disposar de recursos personals i materials per a poder assolir-la.

- Tenir adscrit al contracte obligatòriament els perfils professionals següents:

Gestor del contracte	Cap d'obra adequació	Encarregat adequació	Administratiu/a
	Cap d'obra manteniment	Encarregat manteniment	

És obligat designar un cap d'obra per actuacions de manteniment i un altre per actuacions d'adequació.

És obligat designar un encarregat per actuacions de manteniment i un altre per actuacions d'adequació.

- Atendre les ordres de treball que s'encarreguin fora de l'horari laboral i les urgents (24 hores al dia durant els 365 dies de l'any).



- Subcontractar els treballs específics de manteniment preventiu de clavegueram, control de plagues, parallamps i portes pàrquing i que els farà una empresa especialitzada en aquests treballs. I en el cas que l'empresa estigui homologada en aquests serveis, haurà de disposar de l'acreditació documental.
- Posar a disposició de l'AHC, en qualsevol moment que se li sol·liciti i de manera immediata, fins a tres vehicles mixts d'impulsió d'aigua a pressió i succió d'aigües fecals per buit, amb les característiques que es defineixen a l'apartat 9.4.1 del plec, amb una dotació de dos operaris especialitzats (1 conductor i oficial netejador i 1 manobre especialista a cada vehicle) d'acord amb l'objecte del contracte i amb tots els estris necessaris per al desenvolupament del servei.
- Realitzar els serveis a les instal·lacions de clavegueram amb els equips auxiliars (equips de TV, equips fresadors i localitzadors d'ultrasons) amb un temps màxim d'espera de 72 hores des de l'avís fins l'arribada al lloc d'intervenció, a qualsevol punt del territori, ja sigui amb mitjans propis o aliens.
- Disposar dels mitjans tècnics (incloent sistemes informàtics i de comunicació) suficients, així com un acopi de productes de desratització, desinsectació i desinfecció adequat per a garantir el servei ofert.
- Que totes les màquines i equips que emprin disposin de certificat d'homologació CE o certificat de conformitat CE i d'una placa en la qual s'indiqui el nivell màxim de potència acústica i que no superin els nivells de soroll establert.

5.1. Recursos humans

Els recursos humans assignats al contracte hauran de disposar de la següent qualificació professional:

- **Gestor del contracte:** Amb títol superior o grau mig en arquitectura o enginyeria en l'àmbit del contracte. Amb una experiència mínima de 3 anys, en tasques relacionades amb els serveis objecte del contracte.

La gestió del contracte per part de l'EA ha de ser coordinada amb l'AHC, per tant l'adjudicatari ha de designar una persona representant, encarregada de la direcció tècnica, realitzant treballs de direcció, instrucció i control de personal en treballs similars als descrits en aquest plec, per tal de poder coordinar temes tècnics amb el representant de l'AHC.

Aquesta persona, que anomenarem gestor del contracte, tindrà capacitat i poder per a la presa de decisions relatives a aquest contracte i es constituirà com a interlocutor vàlid amb l'AHC per coordinar el bon desenvolupament dels treballs, i facilitar informació i documentació sobre els serveis previstos al contracte.

Són obligacions del Gestor del contracte:

- És el principal interlocutor entre l'EA i l'AHC.
- Informar a l'òrgan de contractació i al responsable del contracte de l'AHC dels possibles canvis de personal adscrits al contracte.
- Planificar i coordinar les feines tècniques juntament amb els caps d'obra dels diferents manteniments o actuacions d'adequació.
- Com a principal interlocutor entre l'EA i l'AHC, assistir a totes les reunions



- de seguiment i control del contracte convocades per l'AHC.
- Presentar els diferents informes en cas de ser requerits per l'AHC relatius als diferents manteniments o actuacions d'adequació.

- **Cap d'obra:** Amb títol superior o grau mig en arquitectura o enginyeria en l'àmbit del contracte. Amb una experiència mínima de 3 anys en tasques relacionades amb els serveis objecte del contracte.

Són obligacions del cap d'obra:

- Planificar i coordinar les feines que s'encarreguin de manteniment i adequació d'habitatges, juntament amb el corresponent tècnic de l'AHC, acompanyant-lo a les visites dels habitatges, organitzant i controlant la bona marxa dels treballs, incloent els corresponents preventius.
 - Assistir a les reunions de seguiment i control, juntament amb el Gestor del contracte de l'EA.
 - Presentar els pressupostos i informes del manteniment o actuacions d'adequació que s'encarregui en el temps requerit en el plec de prescripcions tècniques.
 - Si s'escau, acompanyar al Coordinador de seguretat i salut (CSS), Gestor/a de la CSS o persona designada per ell a les visites de seguiment/auditories en matèria de seguretat i salut, així com transmetre les indicacions donades als seus equips de treball.
 - Vetllar perquè el desglossament de partides introduïdes a la valoració de les butlletes sigui coherent, ordenada i d'acord a la descripció del plec de prescripcions tècniques.
- **Encarregat:** Experiència en manteniment/adequació d'edificis d'habitatges de 3 anys.

Són obligacions de l'encarregat:

- Coordinar amb els diferents operaris els treballs encarregats a les butlletes
 - Vetllar perquè no falti el material necessari per a la realització dels diferents treballs.
 - Controlar el comportament dels treballadors vers als veïns.
 - Vetllar perquè els operaris facin les fotografies i albarans requerits.
 - Comprovar que els treballs han estat realitzats correctament.
 - Comunicar al cap d'obra i/o tècnic de l'AHC en el cas que sorgeixi algun problema.
 - Fer visites amb el tècnic de l'AHC en el cas que ho requereixi algun treball.
 - Si s'escau, col·laborar amb el CSS així com vetllar pel compliment del Document de Gestió Preventiva aprovat.
- **Equip de treballs específics**

La capacitat mínima requerida per alguns dels membres –operaris i, si és el cas, encarregat– de l'equip d'intervenció requereix dotar l'estructura de perfils amb la següent formació:

- Curs de formació de treballs en alçada i espais confinats. Prèviament a la signatura de contracte s'acceptarà el compromís de formació abans de l'inici



d'una activitat relacionada.

- Curs d'operador de plataformes elevadores. Prèviament a la signatura de contracte s'acceptarà el compromís de formació abans de l'inici d'una activitat relacionada.
- Formació inicial per a la conducció de plataformes elevadores segons les normes obligatòries - Llei 31/1995, RD 1215/97, UNE 58451:2016 i UNE 58451:216/1M:2021.
- Curs per a la manipulació i retirada de fibrociment segons el Reial decret 396/2006, del 31 de març, pel qual s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb el risc d'exposició a l'amiant. Ara bé, només les persones formades en la matèria i pertanyents a una empresa inscrita en el Registre d'Empreses amb el risc d'Amiant (RERA) poden encarregar-se de la seva manipulació.

- **Instal·lador autoritzat per a realitzar instal·lacions d'aigua, electricitat, gas i instal·lacions tèrmiques.**

L'instal·lador autoritzat en feines d'aigua, electricitat i gas, ha de ser un empleat de la plantilla de l'EA, que estigui sempre present per tal de donar les indicacions oportunes a l'oficial i ajudant de lampista, per tal de complir amb la normativa i efectuar una correcta execució.

L'instal·lador autoritzat per a les instal·lacions tèrmiques també haurà de ser un empleat de plantilla de l'EA; haurà de tenir la capacitat de detectar les anomalies dels aparells i de poder efectuar la seva reparació.

S'haurà de disposar de les autoritzacions i acreditacions que siguin necessàries per desenvolupar totes les operacions i treballs previstos en aquest plec i per emetre els informes i certificacions que es preveuen i les establertes a la normativa d'aplicació.

Són obligacions de l'instal·lador autoritzat:

- Vetllar perquè tots els treballs de manteniment i adequació d'habitatges en relació amb les instal·lacions estiguin realitzats d'acord a la normativa vigent.
- Proporcionar la documentació reglamentària per a realitzar les altes corresponents a cadascuna de les instal·lacions d'aigua, llum i electricitat.

Requisits dels instal·ladors autoritzats:

Instal·lació	Carnet professional	Certificats per signar
Electricitat	Instal·lador BT	CIE
Gas	Gas B	Certificat instal·lació gas
Tèrmiques	RITE	Certificat RITE
Aigua	Fontaneria i ACS	Certificat instal·lació
Telecomunicacions	Tipus A/B/C/D	Certificat ICT

- **Instal·lador autoritzat en climatització**

L'EA ha de tenir a disposició un instal·lador autoritzat en instal·lacions de climatització per a fer els manteniments o substitucions d'aparells.



Són obligacions de l'instal·lador autoritzat:

- Vetllar perquè tots els treballs de manteniment i adequació d'habitatges en relació amb les instal·lacions estiguin realitzats d'acord a la normativa vigent.

Si durant el transcurs del contracte hi ha un canvi d'equip de treball, l'adjudicatari ho haurà de comunicar prèviament per escrit a l'Òrgan de Contractació per tal que aquest doni la seva autorització, amb còpia al responsable del contracte de l'AHC.

El personal destinat al contracte haurà d'anar amb vestuari de l'empresa identificat amb el seu logo

5.2. Comunicació amb l'AHC

L'adjudicatari haurà de donar el nom i telèfon de contacte de les persones relacionades en l'execució del contracte en tots els seus termes, de manera ininterrompuda.

L'adjudicatari haurà de facilitar un telèfon de contacte que respongui fora de l'horari laboral, el nocturn i tots els dies de festes en cas d'emergència.

El sistema d'informació i comunicació entre l'empresa contractista i l'AHC serà preferentment per correu electrònic, informant al tècnic i/o gestora administrativa de l'AHC les corresponents incidències i informació rellevant que s'esdevingui.

En el cas d'una urgència, la comunicació serà telefònica i posteriorment s'enviarà també un correu electrònic per tal d'informar.

5.3. Recursos materials

L'adjudicatari haurà de disposar de tots els aparells i maquinària necessaris per dur a terme els treballs (eines diverses, martell elèctric, polidora o el disc de tall manual entre d'altres). En el cas que l'empresa no disposi d'alguna màquina en especial, haurà de preveure'n el lloguer, que anirà a càrrec seu. Anirà també a càrrec de l'adjudicatari tots els elements/materials fungibles/accessoris necessaris per al correcte funcionament de les eines/maquinària emprades (com per exemple arcs de soldadura, discos de tall, fulles de serra, bateries i/o piles, etc.). L'import corresponent a tots els aparells, maquinària i elements no representaran cap càrrec addicional a l'Agència de l'Habitatge, excepte en cas excepcional, prèvia validació d'aquesta.

També haurà de disposar en estoc i portar-ho als vehicles de treball tots els elements substitutoris i materials necessaris més habituals per poder executar els treballs de manteniment. Totes les despeses associades als desplaçaments (tant les hores d'operaris com les associades als vehicles) relacionats amb la resolució del treball, no suposaran cap càrrec addicional per l'AHC. Aquests desplaçaments inclouen el transport de persones, materials, maquinària i elements auxiliars. Inclou els desplaçaments necessaris per la compra o adquisició de materials, eines, transport de materials necessaris fins a l'obra, retorn de material sobrant... i tots els vinculats amb l'execució de les feines.

Disposició de mitjans propis o subcontractats necessaris per a poder desenvolupar les tasques de manteniment del clavegueram, com poden ser:



- EQUIPS MIXTES IMPULSIÓ-SUCCIÓ.
- TALLADORES D'ARRELS
- EQUIPS DE TV
- DETECTORS D'ULTRASÒ
- OBTURADORS NEUMÀTICS
- TAPS DE REGISTRE

Les furgonetes que l'adjudicatari posi a disposició del contracte hauran de portar el logo de l'empresa.

5.4. Inici del contracte

El començament dels treballs serà el que consti en l'acta d'inici.

5.5. Subcontractació

La subcontractació està prevista, tal i com s'indica al Plec de clàusules administratives del Contracte.

5.6. Autoritzacions, tràmits i despeses

L'adjudicatari haurà de disposar de les autoritzacions i acreditacions que siguin necessàries per desenvolupar totes les operacions i treballs previstos en aquest plec.

L'EA estarà obligada a sol·licitar els permisos o llicències adients, i segons la normativa urbanística de l'Ajuntament de la població en què es faci el treball i segons criteri del tècnic de l'AHC. La gestió i despesa aniran a càrrec de l'adjudicatari, que haurà d'adjuntar-les dins de la documentació de la butlleta.

5.7. Normativa aplicable al contracte

L'EA s'obliga al compliment de totes les disposicions reglamentàries vigents, i es compromet en qualsevol moment de la vigència del contracte al compliment de qualsevol altra disposició oficial aplicable i de qualsevol rang normatiu, no especificada en aquest plec, i que pogués publicar-se amb posterioritat a la data del contracte i d'aquest plec de prescripcions tècniques.

5.8. Horari de treball

La franja horària en què es desenvoluparan les feines estarà compresa entre les 08:00 h i les 20:00 h, sense perjudici de la jornada laboral dels treballadors, que es desenvoluparà d'acord amb la legislació vigent, independentment de les actuacions d'urgència.

5.9. Documentació pel compliment de la seguretat en actuacions de l'abast del contracte.

Dins de l'abast d'aquest contracte caldrà donar compliment a dues normatives diferenciades en el que respecta el compliment de la seguretat i salut.



En actuacions de manteniment, el contractista ha de complir estrictament l'establert com a obligacions de l'empresari amb relació als seus treballadors quant a la Llei 31/1995, de 8 de novembre, de prevenció de riscos laborals, i ha d'entregar, prèviament a l'inici del contracte, la identificació dels riscos específics que es derivin de l'activitat contractada o que es puguin agreujar o modificar per la concurrència d'activitats, així com la relació de les mesures preventives i de protecció que es recomanen per eliminar o minimitzar els riscos identificats (Atenció: No se sol·licita l'avaluació de riscos de l'activitat que disposa l'empresa, sinó un document específic per l'abast del contracte).

En actuacions d'adequació d'habitatges, el contractista ha de complir el Reial Decret 1627/97 de 24 d'octubre, BOE núm. 256 de 25 d'octubre, i posteriors modificacions i adaptacions de la normativa que estableix les disposicions mínimes de seguretat i de salut als treballs de les actuacions de construcció, i reglamenta una sèrie de requisits que en matèria de seguretat i salut regirà en els contractes d'execució.

L'Agència presenta en l'annex MSP002 Relació riscos freqüents en els treballs, la relació de riscos que considera més freqüents en aquest contracte.

La documentació a presentar per l'empresa en el termini màxim de 15 dies següents a la resolució de l'adjudicació del contracte és la següent:

- Document de gestió preventiva (DGP) en què estigui inclòs l'avaluació de riscos i les mesures preventives per pal·liar aquests riscos, de totes les feines més habituals en treballs de manteniment i adequació d'habitatges. Inclòs la prevenció dels riscos a terceres persones. En el cas que en el transcurs del contracte es presenti un risc no contemplat, l'empresa presentarà el corresponent annex.
- Document de nomenament del recurs preventiu.
- L'obertura del centre de treball, si s'escau, una vegada aprovat el document de gestió preventiva.
- Llibre de subcontractació, segellat per l'autoritat laboral, complimentat segons la relació d'empreses i/o treballadors autònoms subcontractats.
- Document que acrediti la coordinació amb les empreses i/o treballadors autònoms que subcontracta i que ha comprovat que aquests compleixen amb la Llei 31/95 de prevenció de riscos laborals i les lleis i reglaments que la desenvolupen.

A més, caldrà aportar els annexos adjunts en el termini indicat anteriorment, així com el compromís d'actualitzar els llistats de manera mensual, enviant els documents a la/el CSS que s'indicarà a l'adjudicatari en els 5 primers dies hàbils de cada mes a la DORMH. Aquests annexos són:

- Annex MSP003 Relació empreses i organització preventiva.
- Annex MSP004 Relació de personal adscrit al contracte.
- Annex MSP005 Relació de personal subcontractista i autònoms .
- Annex MSP006 Relació eines, màquines i equips de treball.



Aquests annexos inclouran, prèviament a l'inici de contracte i quan es produeixi una nova incorporació, la documentació que es relaciona tot seguit:

- Documentació que acrediti la informació als treballadors dels riscos existents en l'execució dels treballs, segons l'article 18 de la Llei 31/95 de PRL.
- Document que acrediti la formació en prevenció dels treballadors, segons l'article 19 de la Llei 31/95 de PRL.
- Formació inicial de 8 h segons el conveni del metall o de la construcció, si s'escau.
- Formació segon cicle 20 h segons el conveni del metall o de la construcció, si s'escau, amb 14 h de la part comú i 6 h de l'ofici (per cada ofici ha de tenir la formació específica de 6 h). Si aporten la formació de segon cicle de 20 h, no es necessària la inicial de 8 h.
- En el cas de que el treballador tingui encomanada la funció de recurs preventiu, la formació nivell bàsic en construcció o metall de 60 h, si s'escau.
- Formació específica en prevenció de riscos de treballs en alçada, utilització de plataformes elevadores de personal, i d'altres que necessiten una formació específica.
- Certificat mèdic d'aptitud del treballador.
- Document que acrediti l'entrega dels EPI al treballador.
- Document d'autorització a la utilització d'eines manuals o elèctriques al treballador.
- En el cas que el treballador disposi del carnet professional, el document que ho acrediti.

El tècnic de l'AHC, al moment de lliurar l'encàrrec a l'EA, indicarà al Portal de Proveïdors la tipologia del servei, sol·licitant el corresponent permís o llicència quan així calgui, d'acord amb l'apartat 5.6. d'aquest Plec. Així quedarà indicat si cal permís d'obres o si calen mitjans auxiliars i/o maquinària d'obra, l'EA haurà d'especificar al Portal aquesta situació.

L'EA s'encarregarà del fet que l'empresa subcontractada o treballador autònom signi el llibre de subcontractació, si s'escau.

Cada vegada que hi hagi un moviment al llibre de subcontractacions, l'EA haurà d'escanejar la pàgina i adjuntar-la a la documentació de la butlleta, segons es detalla al procediment de treball.

Per tal de definir en quins casos caldrà la designació d'un Coordinador de Seguretat, l'EA estarà obligada a informar previ a l'inici de les activitats de totes les possibles subcontractacions que intervindran en les feines, i si aquestes subcontractacions solaparan les seves feines unes amb les altres.



El procediment de treball per a les empreses adjudicatàries al Portal de Proveïdors de l'AHC, donant compliment al R.D. 1627/1997 i les posteriors modificacions, serà el següent:

- Des del Portal de Proveïdors de l'AHC, l'empresa haurà d'emplenar una casella que indica si la butlleta de treball en qüestió requereix subcontractació o no.
- Cas que requereixi subcontractació l'empresa omplirà una altra casella on digui si hi ha solapament d'operaris en els treballs, així com si són necessaris l'ús de mitjans auxiliars, i ho informarà al Portal marcant la casella i establint amb el coordinador de seguretat en l'execució de la butlleta de l'AHC els criteris d'actuació, així com aportant la documentació que aquest consideri adient dins la casella "registre de SiS" del Portal de Proveïdors.
- Tota la informació que s'aporti al "registre de SiS" del Portal haurà de portar les dades de l'immoble (número de butlleta, adreça i número de matrícula) i la data.
- En el cas que hi hagi alguna butlleta de treball que presenti una actuació nova o modificació no prevista en el DGP aprovat, serà imprescindible la presentació d'un document annex, NO podent-se iniciar o continuar cap activitat ja iniciada que hagi sofert canvis, si no hi ha l'aprovació del/de la CSS, i penjant-se així mateix en la corresponent butlleta del Portal de Proveïdors dins la casella "registre de SiS".
- L'EA anomenarà el recurs preventiu, en cas de ser necessari per al compliment de l'article 32 bis de la Llei 31/95 de P.R.L.

Així mateix, amb relació als accessos dels operaris als habitatges objecte d'adequació on es troba instal·lada una porta de seguretat electrònica, serà necessari aportar:

- Annex MSP008 Accés Porta de Seguretat Electrònica on s'especificarà el personal que cal disposar d'accés a la plataforma mitjançant plantilla d'Excel facilitada.

En aquest document cal fer constar les següents dades de l'operari autoritzat:

- Nom i cognoms.
- Número de telèfon.
- Correu electrònic.
- Nom de l'empresa a la qual pertany.
- Perfil: ACUDA.

Cal recordar que la relació de personal que consta a l'Annex MSP008 Accés Porta de Seguretat Electrònica ha de constar obligatòriament en els annexes MSP004 Relació de personal adscrit al contracte i MSP005 Relació de personal subcontractista i autònoms de la present licitació.

5.10. Control de Qualitat

La DORMH determinarà durant l'execució del servei, els controls que siguin necessaris.

L'empresa de control, els assaigs i tot el relatiu a aquest contracte de control de qualitat, es realitzarà sempre per un laboratori homologat per l'organisme competent. L'EA proposarà tres empreses de control i l'AHC escollirà una d'elles. Aquesta documentació



es presentarà per l'empresa en el termini màxim de 15 dies següents a la resolució de l'adjudicació del contracte.

Aquestes proves i anàlisis aniran a càrrec de l'EA i en concepte de control de qualitat, amb un valor màxim de 6.000 € més IVA, per zona i any de contracte.

L'EA haurà de facilitar a DORMH de l'Agència tota la documentació que li lliuri l'empresa encarregada d'efectuar el control de qualitat, que consistirà en informes, resultats dels assaigs i la part d'assistència tècnica relativa a l'aportació d'idees i suggeriments.

5.11. Actuacions en casos d'emergències

Si es produeix una emergència que ho requereixi, l'EA restarà obligada a cobrir-la igualment fora de l'horari laboral amb un mínim de mitjans humans i tècnics per afrontar aquestes situacions imprevistes o d'urgència fins a solucionar el problema. L'empresa estarà obligada a aportar les dades del contacte en cas d'urgència en el moment de l'inici del servei.

Es consideren dies no feiners els següents:

- Els dissabtes
- Els diumenges
- Les festes que fixa el calendari laboral del Departament d'Empresa i Ocupació de la Generalitat de Catalunya en cada cas.
- Les festes locals del municipi del centre de treball de l'adjudicatari.

En casos d'emergència, l'EA posarà a disposició tots els seus recursos tècnics i humans fins a solucionar el problema. L'empresa està obligada a fer acte de presència al lloc objecte d'emergència en un **màxim de dos hores des de l'avís**.

6. Manteniment

6.1. Criteri i procediment de les actuacions de manteniment

Des de l'AHC es generaran ordres de treball (butlletes) codificades per conceptes.

L'eina de comunicació entre l'AHC i les empreses adjudicatàries és el Portal de Proveïdors. Aquest funciona de la següent manera:

- Les ordres de treball (butlletes) es creen des de l'aplicació corporativa (Habitat). Aquestes ordres de treballs tenen els següents estats:

- 13. Butlleta pendent validar SiS
- 03. Pendent d'executar
- 04. Executada
- 05. Valorada
- 07. Certificada
- 08. Denegada
- 09. Anul·lada



- El tècnic tramita cada dia aquestes butlletes indicant l'actuació a realitzar. I aquestes passen a estat butlleta 03 pendent d'executar.
- Durant diferents moments del dia, l'aplicació corporativa fa un abocament d'aquestes butlletes al Portal de Proveïdors i l'empresa les rep. Les butlletes aprovades s'envien diàriament de manera automàtica des de l'HABICAT, a les empreses encarregades del manteniment. En els casos urgents, mitjançant la corresponent aplicació de l'Habitatge, s'informa d'aquesta urgència i s'envia la butlleta immediatament a l'empresa.
- Les butlletes tindran un termini d'execució d'1, 7, 15 o 30 dies naturals, segons el criteri del tècnic. Es defineix el termini d'execució el temps màxim que pot transcórrer des de la primera notificació de la incidència per a qualsevol dels mitjans de comunicació (correu electrònic o comunicació via telefònica).

Per a emergències, la resposta ha de ser immediata, màxim 2 hores per a arribar al lloc de la incidència des de l'avís. En cas que no sigui possible la reparació de forma immediata, l'adjudicatari s'encarregarà d'establir les mesures adients per a minimitzar l'afectació de l'avaría fins que aquesta quedi finalment resolta.

- En el cas que la reparació a fer no estigui clara o no coincideixi amb la descripció rebuda, caldrà verificar-la, avaluar-la i contrastar-la amb la informació aportada pel formulant de la incidència i informar al tècnic de l'AHC responsable de la zona, per decidir quina actuació s'ha de fer.
- L'adjudicatari es responsabilitzarà de fer una primera valoració de la incidència i s'assumirà que amb els mitjans i recursos dels que disposen (dades de contacte amb els veïns, coneixement dels edificis, etc.), hauran de fer una previsió/planificació de material, eines, equips, recursos humans i productes necessaris per a la intervenció, abans de la primera visita in situ al lloc de l'avaría/incidència.

Tot sobrecost derivat d'una manca d'eficiència i optimització en la gestió dels recursos i en l'organització per tal de disposar del material, productes, recursos humans i eines necessaris en la primera visita al lloc de la incidència, seran a càrrec de l'adjudicatari.

- Quan l'EA rep un encàrrec de manteniment, és a dir, disposa de la preceptiva butlleta oberta al Portal de Proveïdors, ha d'informar en el Portal de totes les possibles subcontractacions de la butlleta, així com si se solaparan les feines entre les diferents empreses i si s'utilitzaran mitjans auxiliars. Seguint el procediment explicat en el punt 5.9. d'aquest plec.

Durant l'execució dels treballs:

- A criteri del/de la tècnic/a, en funció de l'actuació o reparació, o a requeriment de l'empresa es poden fer visites durant la realització dels treballs. En el cas que en aquestes visites es detecti alguna incidència remarcable, l'adjudicatari l'haurà de documentar al Portal de Proveïdors.
- Totes les ordres de treball (butlletes) encarregades estaran relacionades en un albarà o full de treball de l'EA. Aquest haurà de contenir descripció dels treballs realitzats, signat pels operaris que han intervingut, amb nom i DNI, amb la seva



categoria. Signatura de l'usuari de l'habitatge, també amb nom i DNI que en cas que la persona es negui a signar, s'haurà d'indicar al mateix document els motius pels quals es nega a la signatura del document. Indicar l'hora d'arribada i de finalització dels treballs de cada dia treball, així com els materials emprats per la realització dels treballs de manteniment.

- També s'hauran de fer les fotografies necessàries que reflecteixin l'anomalia i el servei que s'ha executat, i s'hauran d'annexar a l'apartat de documentació "Fitxers adjunts" en el Portal de Proveïdors en el moment de fer la valoració del treball, agrupades en diversos arxius de manera ordenada i coherent.
- La signatura de conformitat de l'usuari de l'habitatge o persona de contacte serà condició indispensable pel pagament dels treballs executats de manteniment i adequació (post lliurament).
- En cas que es presentin problemes de localització dels llogaters o d'execució dels treballs que puguin originar un possible retard en el termini d'execució, s'haurà de comunicar a l'AHC mitjançant correu electrònic. Aquest correu s'incorporarà per part de l'empresa adjudicatària al Portal de Proveïdors juntament amb la justificativa d'execució.
- Hi haurà una comunicació continuada amb els caps d'obra i/o encarregats per tractar les incidències que puguin haver-hi i l'estat dels treballs.
- El cap d'obra haurà de fer els informes i/o lliurar els pressupostos que li requereixi el tècnic d'una actuació en concret, i lliurar-los en un termini màxim de 5 dies laborables a l'AHC.

6.2. Criteris particulars de l'execució dels treballs de manteniment

- En el **lliurament de pintura** a les comunitats de veïns, cal incloure l'albarà amb la quantitat de pintura, les fotografies corresponents i, de manera indispensable, la signatura de la persona que rep el material, amb el seu nom, cognoms, DNI i la data.

- Butlletes relacionades amb **calderes i escalfadors**

En els encàrrecs d'aquest concepte, l'adjudicatari ha de seguir les indicacions establertes en l'annex MS003 "Procediment per incidències, diagnòsi i canvi d'equips tèrmics".

Donat el requeriment de disposar d'un instal·lador especialitzat en instal·lacions tèrmiques, s'utilitzarà el servei del SAT només en situacions excepcionals.

Cas que s'hagi de substituir l'aparell caldrà la prèvia autorització del tècnic de l'AHC.

- En cas de butlletes relacionades amb **còpies de claus i comandaments**, el tècnic de l'AHC informará l'EA sobre a qui ha de lliurar les còpies. L'empresa elaborarà un albarà que haurà de ser signat per la persona que les rep, on constin el nombre de còpies lliurades, el nom, els cognoms, el DNI i la signatura del receptor.
- En cas de butlletes que impliquin **instal·lació de nous aparells**:



Les garanties dels equips es troben regulades per la Directiva (UE) 2019/771, on s'estableixen els drets mínims dels consumidors en tota la UE. Així mateix, el Real Decreto Legislativo 1/2007, modificat per Real Decreto Ley 7/2021 que transposava la directiva europea mencionada anteriorment regula les garanties, reparacions, substitucions i drets dels consumidors (articles 114 a 127 bis).

Els terminis de garanties dels equips s'estableixen en 3 anys (des del 1 de gener de 2022). En aquest sentit, el fabricant mitjançant l'instal·lador, si es el cas, ha de reparar o substituir gratuïtament l'equip durant el període vigent de la garantia.

Cal aclarir, no obstant, que durant els 2 primers anys, es considera que el defecte ja existia al producte en el moment de la venda. A partir del tercer any, és el consumidor qui ha de evidenciar que el defecte és d'origen.

En aquest sentit, tots els equips instal·lats, ja siguin encarregats mitjançant manteniment o adequació, seran entregats amb el document oficial de la garantia, segons model del fabricant. Excepte en el cas d'equips tèrmics, que es regulen mitjançant l'annex MS003 Procediment per incidències, diagnòsi i canvi d'equips tèrmics, serà l'EA qui assumirà la garantia de l'equip instal·lat durant el termini regulat anteriorment especificat, fins i tot després que el contracte hagi finalitzat.

6.3. Treballs de llançaments judicials, buidatges i tapiaments.

Per actuar en cas d'avis per intent d'ocupació als habitatges gestionats per l'Agència de l'Habitatge, tindrà prioritat el contracte vigent (i possibles pròrrogues) de serveis en règim de lloguer, incloent la instal·lació, manteniment i retirada de portes de seguretat amb pany electrònic, els panells/reixes antiocupació i alarmes, gestió amb la plataforma web de control d'accessos/avisos i servei d'empresa de vigilància i Acuda així com posteriors contractes de concepte similar que es subscriuguin.

No obstant, la present licitació inclou el cas de tapiaments d'habitatges que es realitzaran amb paret d'obra o portes de ferro propietat de l'AHC, segons indicacions dels tècnics de l'AHC.

Pel que fa als encàrrecs de tapiar habitatges, i en raó a la naturalesa d'aquests encàrrecs, el Contractista estarà obligat d'acord amb les instruccions dictades per la DORMH de l'Agència, a atendre les ordres amb el caràcter i la urgència que se'n derivi o s'expliciti en aquella instrucció, incloses les que es donin en dies festius o fora de l'horari laboral.

Independentment de qui realitzi la instal·lació:

En cada llançament serà indispensable, segons indicacions de l'AHC, els mitjans que siguin necessaris per a buidar l'habitatge i serà necessària la coordinació i col·laboració amb l'EA del contracte de subministrament de portes de seguretat amb pany electrònic, els panells/reixes antiocupació i alarmes.



7. Actuacions de conservació i millora.

Durant el període de vigència del contracte es podran realitzar actuacions específiques que suposin la modificació o substitució substancial d'algun element constructiu o instal·lació amb alguna de les finalitats següents:

- Substitució d'elements constructius per obsolescència o mal estat de conservació.
- Substitució d'equipament que presenti una reiteració excessiva d'averies que provoquen un mal funcionament i un detriment del rendiment de l'equip afectant de manera significativa el servei que presta.
- Adaptació a la normativa vigent aplicable.

Els treballs de manteniment modificatiu o substitutiu necessitaran de redacció d'un projecte, en el cas de:

- Aquelles intervencions que degut a les seves característiques, les possibles afectacions, el seu abast o qualsevol altra circumstància necessiten de la realització d'un projecte i la tramitació de la corresponent amb l'ajuntament.
- Segons el que s'especifica en l'article 18.3 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, en tractar-se d'un contracte mixt, en el cas d'actuacions amb un import d'execució material igual o superior a 50.000,00 €, caldrà que es tramiti tota la documentació necessària d'un projecte i de la corresponent tramitació a l'ajuntament.

En aquest tipus de treballs de manteniment amb projecte, de major envergadura, l'EA haurà de fer arribar a l'AHC un calendari amb la previsió inici i final dels treballs si la magnitud d'aquests ho requereixen.

Si els treballs afecten a zones comuns dels edificis, l'AHC comunicarà formalment als usuaris sobre els treballs. No obstant això, l'adjudicatari haurà d'informar cada vegada que s'afecti particularment un habitatge (talls de subministrament, accés a habitatges, etc.).

7.1 Criteris de desenvolupament de les actuacions sense projecte

Sempre que la normativa vigent no requereixi la redacció d'un projecte, i la intervenció modificativa tingui un import superior als 5.000 € (+ IVA) caldrà d'un pressupost o memòria valorada acompanyat d'un informe del tècnic de Rehabilitació i Millora que haurà d'estar aprovat per l'AHC, i que es lliurarà a l'adjudicatari per tal que pugui començar els treballs.

Si les característiques del treball ho requereixen, l'AHC facilitarà a l'adjudicatari la documentació necessària per a poder fer el pressupost o la memòria valorada.

7.2 Criteris de desenvolupament de les actuacions amb projecte redactat per l'AHC

Es desenvoluparan les següents fases en les actuacions en què l'ajuntament sol·liciti un projecte



- Nomenament del tècnic responsable de supervisió per part de l'AHC i comunicació per part de l'AHC de l'encàrrec de l'actuació a l'EA.
- Es redactarà el projecte per part de l'AHC i serà lliurat a l'EA per a poder demanar la corresponent llicència d'obra a l'ajuntament.
- Un cop concedida la llicència, l'EA haurà d'iniciar els treballs l'abans possible.
- L'adjudicatari haurà de presentar l'estudi bàsic o estudi de seguretat i salut per a la seva aprovació per part del tècnic de l'AHC.
- Pel control i seguiment de les feines es programaran visites d'acord amb el tècnic de l'AHC i l'EA.

Quan l'AHC ho estimi oportú podrà encarregar a l'EA la documentació necessària per a la llicència (memòria o projecte i direcció d'obra). Els preus que s'estableixen per aquestes tasques són:

- Per un cost PEM fins a 25.000 € serà de 2.500 €.
- Per un cost PEM de més de 25.000 € i fins a 100.000 € serà de 5.000 €.
- Per un cost PEM de més de 100.000 € serà de 8.000 €.

8. Adequació habitatges

8.1. Criteris en les actuacions per l'arranjament d'habitatges

8.1.1. Criteris previs de visita, determinació dels treballs a fer, pressupost i encàrrec dels treballs:

- La visita s'efectuarà, preferentment, per part del tècnic/a de l'AHC amb el tècnic o encarregat de l'EA. No obstant, es podrà fer la visita únicament pel tècnic/a de l'AHC o que aquest encarregui la visita a l'EA, en aquest cas l'EA haurà de documentar fotogràficament totes les partides incloses al pressupost per tal que el tècnic/a de l'AHC pugui validar el posterior pressupost i encarregar posteriorment la butlleta de mínims.
- En el supòsits d'habitatges ocupats a regularitzar es considerarà suficient la visita per efectuar l'informe tècnic, i no caldrà repetir o fer posteriorment una nova visita amb l'EA. Amb la butlleta, l'AHC lliurarà còpia de l'informe tècnic on s'especifiquen totes les feines a executar per assolir els mínims d'habitabilitat, que es podran iniciar d'immediat. Abans d'executar qualsevol feina no inclosa a l'informe, caldrà l'autorització del tècnic de l'AHC, segons l'exposat al punt 8.1.2.
- La visita determinarà les actuacions necessàries d'adequació, segons el model de fitxa RE-326, el qual haurà de signar-se en el moment de la visita. L'original romandrà en possessió de l'AHC i en el mateix moment es lliurarà còpia electrònica (fotocòpia, foto, pdf...) a l'EA. S'efectuarà també el reportatge fotogràfic necessari, especialment dels elements on actuar. La fitxa haurà de determinar de forma precisa els elements a reparar i el termini d'execució previst i serà la base



del pressupost que l'empresa haurà d'enviar en el termini màxim de 5 dies hàbils a partir del dia de visita. L'EA en el moment de lliurar el pressupost, confirmarà la data prevista d'acabament dels treballs. L'AHC tindrà altres 5 dies per acceptar, o rebutjar i sol·licitar les correccions que es considerin oportunes, el pressupost, en cas contrari s'entendrà acceptat.

- L'encàrrec dels treballs es podrà efectuar verbalment en el mateix moment, i en el termini de 24h s'ha de procedir per part del tècnic de Rehabilitació i Millora (RM) a enviar la comanda electrònica (butlleta) dels treballs a l' EA. El termini d'execució computarà des del moment del lliurament de la butlleta en el Portal de Proveïdors, i no caldrà l'acceptació expressa del pressupost a aquests efectes.
- L' EA, abans d'iniciar els treballs, haurà d'informar al Portal de Proveïdors, en un termini màxim de tres dies, si subcontractarà els treballs, així com, si ha estat indicat en la butlleta, d'informar de la tramitació del corresponent permís i/o assabentat d'obra. El tècnic/a de l'AHC en un termini màxim de tres dies haurà de validar i/o rebutjar la butlleta. L'EA, si subcontracta, només podrà iniciar els treballs quan rebí la validació del tècnic/a.
- Un cop iniciats els treballs, l'EA té l'obligatorietat d'informar de la data real d'inici al tècnic de l'AHC i de fer-ho al Portal de Proveïdors al camp data inici execució.

8.1.2. Criteris generals d'execució, finalització i recepció dels treballs:

- L'EA comunicarà qualsevol alteració en la data de prevista d'acabament dels treballs per les incidències que puguin sorgir en l'execució de cada habitatge, així com de qualsevol imprevist que impliqui execució de treballs no inclosos al pressupost aprovat, que no es podran executar sense l'aprovació del tècnic de l'AHC. Això no obstant, té l'obligació de garantir el ritme de producció mensual establert.
- En el cas d'habitatges ocupats a regularitzar, en què normalment no s'efectua visita conjunta, l'EA comunicarà al tècnic/a qualsevol incidència i/o proposta de variació dels treballs a efectuar. Tanmateix, el criteri general serà executar únicament els desperfectes relacionats a l'informe de la visita inicial que són els que marquen la clàusula resolutòria del contracte de lloguer de l'ocupant a regularitzar.
- En el moment que l'EA finalitzi els treballs procedirà al lliurament de l'habitatge acabat a l'AHC (claus, butlletins i qualsevol documentació tècnica demanada pel tècnic de l'AHC). Un cop rebuda aquesta documentació, el tècnic trametrà el document d'Acta Final d'Adequació per la seva signatura, i aquesta serà la data d'execució a efectes contractuals d'obra acabada, i si s'escau, de penalitzacions. En aquest moment l'EA podrà introduir la data final al Portal de Proveïdors al camp data lliurament documentació/data execució.
- En el cas d'habitatges ocupats a regularitzar, l'EA també haurà d'adjuntar el full de conformitat amb les reparacions fetes, signat pel veí.
- En cas de no assolir la data d'acabament del treball previst, l'EA haurà de lliurar un breu informe justificatiu del retard, a l'hora del lliurament de l'habitatge i la documentació. En el cas de no presentació de l'informe s'entén que la penalització és acceptada per l'Empresa.



- Com a norma general a tots els habitatges es realitzarà una visita prèvia al final de l'actuació i, si s'escau, se signarà l'acta final. Un cop rebuda la documentació, en el termini màxim de 7 dies i per tal d'assolir la *Data previsió acabament actuació* s'haurà de procedir a lliurar la *documentació a cada centre de treball de l'AHC*. Quan es consideri oportú i necessari s'efectuarà, dins del període de 7 dies, visita tècnica i, en el cas que no estigui amb problemes i tot sigui correcte, es redactarà el RE-1002v1 "Repasos finals actuació", incidència que serà comunicada al Responsable Adequació Pre-venta i Conservació Parc Habitatges (APICPH) el qual, si les deficiències impedeixen lliurar l'habitatge, haurà de comunicar a l'EA la necessitat d'executar els repassos. Caldrà deixar constància d'aquest fet a l'apartat d'observacions de la butlleta d'adequació. Una vegada finalitzats i acceptats els repassos es podrà procedir al lliurament de la documentació, la signatura de l'acta final i informar al sistema de la data final. El retard per repassos imputables a l'EA podran generar sanció, d'acord amb l'apartat 21 del quadre de Característiques Tècniques del Plec de Clàusules Administratives Particulars. Quan les deficiències observades no impedeixin el lliurament de l'habitatge es procedirà a lliurar el mateix a Gestió de Patrimoni de la Direcció de Promoció de l'Habitatge de l'AHC i es farà nova butlleta de repassos a càrrec de l'EA amb un codi nou que s'haurà d'executar un cop lliurat l'habitatge.
- Quan no es realitzi visita final conjunta, l'EA haurà de documentar la finalització dels diferents treballs adjuntant les fotografies de l'abans i del després per tal que el tècnic de l'AHC pugui realitzar l'Acta Final i així procedir al tancament de la butlleta.
- La documentació necessària per poder tancar la butlleta serà, única i exclusivament, l'imprescindible per a la signatura del contracte d'adequació, com, si és el cas, la cèdula d'habitabilitat i el justificant de tramitació del CEE i aquella que sol·licitin les empreses subministradores (aigua, gas i llum).
- La resta de documentació, requerida pel tècnic d'AHC en el decurs dels treballs, caldrà lliurar-la i/o penjar-la al Portal per tal que el tècnic/a pugui validar la valoració/certificació dels treballs.
- En el cas de situacions d'extrema urgència, sempre i quan això no impedeixi l'habitabilitat mínima de l'habitatge, en aquelles actuacions en les que siguin necessària la substitució de la fusteria o d'algun altre element de l'habitatge, i el subministrament de l'element a substituir retardi innecessàriament el lliurament, es podrà lliurar informant al gestor del contracte de l'AHC que tant bon punt l'EA disposi de l'element procedirà a fer la substitució. Si és necessari caldrà obrir una nova butlleta per facturar aquests treballs, l'import serà l'establert inicialment en el pressupost dels mínims d'habitabilitat.

8.1.3. Protocol d'actuació de les empreses que reben encàrrec per part de l'AHC d'adequació d'habitatges ocupats sense títol habilitant

- L'AHC facilitarà a l'empresa que rebí la butlleta de mínims d'habitabilitat les dades telefòniques de contacte dels ocupants de l'habitatge, a través del Portal de Proveïdors.
- Una vegada rebudes aquestes dades, l'empresa contactarà en el termini màxim de 5 dies telefònicament (en horaris diferents) amb els ocupants als efectes de



comunicar-los un dia i hora de visita de l'habitatge per tal d'avaluar els treballs a realitzar o bé per fixar ja directament la data d'inici de l'adequació. L'empresa intentarà aquest contacte durant 3 dies diferenciats dins d'aquest termini de 5 dies. Així mateix, l'empresa portarà un registre de trucades realitzades.

- En el cas que el contacte telefònic esmentat a l'anterior apartat no s'hagi pogut establir, l'empresa comunicarà el dia i hora de la visita de l'habitatge o de l'inici dels treballs via burofax, fent constar en el mateix els dies en els que s'ha intentat el contacte telefònic sense èxit.
- En el cas d'efectuar-se la visita per avaluar els treballs a realitzar, en el decurs de la mateixa, l'empresa comunicarà als ocupants el dia i hora d'inici dels treballs en l'habitatge. Les dates de la visita, si és el cas, o de l'inici dels treballs hauran de fer possible l'acompliment dels terminis establerts a l'apartat 7.
- En el cas que una vegada comunicada la data i hora d'inici dels treballs als ocupants de l'habitatge, aquests no s'hagin pogut iniciar en aquesta data per no poder accedir a l'habitatge per causa imputable als ocupants, l'empresa comunicarà una nova data als mateixos via burofax indicant en el mateix que l'inici dels treballs no s'ha pogut realitzar en la data notificada atesa la impossibilitat d'accedir a l'habitatge. La nova data en tot cas haurà de fixar-se en els següents 10 dies a la data de la notificació. El mateix procediment s'utilitzarà quan una vegada iniciats els treballs, aquestes no puguin continuar-se per impossibilitat d'accés a l'habitatge.
- En el supòsit que fixades les dates de visita de l'habitatge o d'inici dels treballs dels apartats 3 i 5 via burofax, tampoc sigui possible visitar l'habitatge, iniciar els treballs o continuar-les per incompareixença dels ocupants o per impossibilitat d'accés a l'habitatge, l'empresa comunicarà aquesta circumstància a l'AHC, acompanyant els burofax remesos als ocupants i el registre de les trucades fetes.
- En aquest cas l'Agència de l'Habitatge podrà intentar novament pel seu compte la localització dels ocupants i podrà subministrar a l'empresa, només per una vegada, noves dades de localització per tal que aquesta torni a procedir de la forma expressada als apartats 2 a 5 anteriors. En el cas que tampoc sigui possible l'inici dels treballs en aquest cas, l'Agència iniciarà les accions necessàries per deixar sense efectes el contracte signat.
- En el cas que la comanda inclogui múltiples treballs, l'empresa podrà establir la seva realització en dues fases. Una primera que inclogui les actuacions que afectin la seguretat en l'ús de l'habitatge i una segona que inclogui la resta d'actuacions. En qualsevol cas, les actuacions que afectin la seguretat hauran d'iniciar-se com a màxim en el termini de 30 dies a comptar des de l'encàrrec dels treballs a través del Portal de Proveïdors i finalitzar-se en el termini màxim de 45 dies des d'aquesta mateixa data. La resta d'actuacions que no afectin la seguretat podran finalitzar-se en el termini de 90 dies a comptar des de l'encàrrec dels treballs a través del Portal de Proveïdors.

8.1.4. Criteris generals d'actuació:

- Compliment dels mínims d'habitabilitat segons decret 141/2012.



- Els criteris generals d'acabats i instal·lacions seran els especificats a l'Annex ADQ001 CRITERIS ACTUACIONS HABITATGES DE SEGONES OCUPACIONS.
- No s'iniciaran els treballs de mínims si no es disposa de la clau de porteria.
- Es comunicarà a Administració de Finques per tal que sol·liciti a la comunitat de propietaris una còpia per poder accedir a la finca, indicant problemes aliens a la comanda del MAN010. En el moment de disposar de la clau s'aixecaran els problemes aliens i es procedirà a inspeccionar l'habitatge i encarregar els treballs d'adequació.
- Materials similars als existents a l'habitatge i d'acord a la tarifa de preus facilitada (segons annex MS001 Tarifes mant_adeq)
- En cas de no existir a la tarifa, preus d'acord a la base de dades de l'ITEC CA Catalunya, publicats 22 d'octubre del 2025 aplicable en el moment de l'encàrrec dels treballs.
- Els habitatges es deixaran completament buits de brossa, mobles i altres elements com làmpades, mampares, tendals, altells desmuntables, etc. Com a excepció, i criteri general, es conservaran els armaris encastats. Pel que fa als mobles de cuina i mobles de bany existents, es valorarà dins les intervencions pròpies d'aquestes peces.
- Serà a criteri de l'Agència de l'Habitatge el deixar algun d'aquests elements.
- Si en aquesta fase es detecta qualsevol tipus de plaga a l'habitatge, s'avisarà de manera immediata a l'Agència de l'Habitatge per tal que l'EA efectui els treballs necessaris per garantir una seguretat adient; aquesta actuació anirà a càrrec de la butlleta de mínims. En el cas d'habitatges ocupats, l'AHC decidirà qui realitzarà el control de plagues i quines mesures cal prendre.
- En el cas d'habitatges amb càrrega (ocupants a regularitzar) l'única neteja que es farà serà la pròpia derivada dels treballs a realitzar a l'habitatge.
- Als habitatges que es detectin plagues es sol·licitarà un pressupost previ abans d'actuar, prèvia comunicació al gestor del contracte de l'AHC. Actuant en cada cas segons las necessitats.
- Per les actuacions de mínims que superin un cost estimat de 20.000 €, caldrà l'aprovació prèvia del responsable de contracte. Lliurant el pressupost signat per l'EA i el tècnic d'adequació.

8.1.5. Treballs urgents de post-adequació

Es consideren com a treballs urgents tots aquells que sorgeixin amb posterioritat a l'adequació de l'habitatge per deficiències presentades en l'execució, que determini l'AHC, i així hi consti dins de l'ordre de treball. Aquestes feines s'encarregaran sempre dins de l'horari laboral.

En aquests casos, l'adjudicatari haurà de respondre amb tots els mitjans materials i humans de què disposi per a solucionar el problema.



Quan des de l'AHC es doni un avís d'urgència, l'adjudicatari haurà de desplaçar-se fins el lloc de l'incident en un temps màxim de 24 hores.

9. Manteniment preventiu i correctiu de les instal·lacions de clavegueram

Té per objecte fixar les bases tècniques que han de regular la prestació dels serveis de manteniment preventiu i correctiu de les instal·lacions de clavegueram, dels edificis administrats per l'AHC.

L'objecte del manteniment preventiu és el de garantir la neteja i, per tant, el bon funcionament de la xarxa horitzontal de sanejament dels edificis fins a l'entroncament a la xarxa municipal.

L'objecte del manteniment correctiu és el de realitzar totes aquelles operacions necessàries per a tornar a deixar en perfecte estat d'ús aquelles instal·lacions que presentin qualsevol anomalia temporal.

9.1 Àmbit d'actuació

Per a definir l'abast del manteniment preventiu, es relacionen les promocions de cada zona a l'annex *CV001 Manteniment preventiu clavegueram 2026*.

El manteniment correctiu es portarà a terme a qualsevol promoció dels edificis administrats per l'AHC que pertanyi a la zona adjudicada.

9.2. Manteniment preventiu

Els següents treballs es consideren inclosos en el manteniment preventiu:

Totes les neteges preventives de la xarxa horitzontal d'evacuació dels edificis que figuren a la columna "actuacions anuals" del llistat de l'annex *CV001 Manteniment preventiu clavegueram 2026* i totes les urgències que es produeixin independentment que s'hagi efectuat o no el manteniment preventiu del grup, amb absoluta indemnitat per l'AHC en raó al cost de la incidència, a menys que es pugui demostrar fefaentment que sigui conseqüència d'una mala execució o d'una mala praxi dels usuaris.

Aquesta actuació preventiva consistirà en la neteja per impulsió de la xarxa horitzontal, vista o soterrada, pericons i sifons situats a aquesta, mitjançant sistemes de succió i/o impulsió. Així mateix, també s'actuarà en la neteja de les reixes interceptores i el seu ramal fins a la connexió amb la xarxa o fins a un dipòsit o pou, segons cada cas.

En el cas del parc d'habitatges del MOPU de Viladecans (zona B2), hi haurà una butlleta a l'any per al buidatge i neteja de la fossa sèptica i dues butlletes anuals per a la neteja de la xarxa horitzontal i embornals.

Paral·lelament a les butlletes de preventiu, el tècnic crearà una butlleta de correctiu a les promocions que consideri necessari, per tal que s'obtingui l'aixecament gràfic de la xarxa, diàmetres i les dades que consideri oportunes.



Els plànols de les xarxes de les promocions on s'hagin fet les actuacions preventives s'hauran d'adjuntar als informes tècnics de les actuacions preventives realitzades, segons s'indica a l'apartat 9.2.2. "*Informe de manteniment preventiu*".

Quan s'acabi una actuació haurà de quedar la zona de treball i els seus voltants perfectament nets sense cap resta de material orgànic i/o inorgànic.

9.2.1. Desenvolupament del manteniment preventiu

El manteniment preventiu funcionarà segons els calendaris estipulats.

9.2.2. Informe de manteniment preventiu

L'EA haurà de realitzar un informe de cada actuació de preventiu. Aquest informe s'adjuntarà amb la valoració de cada actuació, el qual serà condició **indispensable** per a procedir a la validació.

Els informes recolliran, si s'escau, la següent informació:

- Identificació de la promoció (matrícula, nom i adreça).
- Esquema detallat de la instal·lació, amb cotes, seccions i pendents.
- Dates en què s'han realitzat les actuacions i temps emprat, indicant hora d'entrada i hora de sortida.
- Noms dels empleats que han efectuat les actuacions.
- Identificació del vehicle que ha cobert l'actuació.
- Accions correctives que es preveu que s'hagin de realitzar a curt o llarg termini, indicant el motiu que els origina: trencament o envelliment, mal ús per part del veïnat, defectes, actuacions incorrectes realitzades sobre el clavegueram original, etc.
- Altres observacions que es puguin considerar d'interès o hagin estat demanades per l'AHC.
- Informació gràfica que es consideri necessària per a poder interpretar correctament l'estat de les instal·lacions (plànols acotats i fotos).
- Documentació, inclosa còpia en suport informàtic, de les inspeccions amb càmera TV realitzades a les instal·lacions.

9.3. Manteniment correctiu

Es consideren com a manteniment correctiu els treballs no inclosos dins del manteniment preventiu, és a dir, tots els derivats de situacions esdevingudes fora de les xarxes horitzontals de sanejament i aquelles no previstes dins del manteniment preventiu, per a deixar les instal·lacions en correcte estat de funcionament, sempre que no siguin conseqüència d'una mala execució del manteniment preventiu.



L'execució d'aquests treballs tindrà la consideració d'extraordinaris i quedaran inclosos dintre de l'anomenat "manteniment correctiu".

Quan sigui una actuació d'una cuba, la valoració es realitzarà restant l'hora de sortida a l'hora d'arribada al punt d'actuació segons les indicacions de l'albarà de l'empresa de neteges. La valoració quedarà desglossada amb una partida de desplaçament, segons preus del correctiu i una altra amb les hores de treball de la cuba indicades a l'albarà.

Quan s'acabi una actuació haurà de quedar la zona de treball i els seus voltants perfectament nets sense cap resta de material orgànic i/o inorgànic.

9.3.1. Treballs extraordinaris

Es consideren treballs extraordinaris o manteniment correctiu:

- Actuacions en les xarxes verticals, tant comunitàries com privatives.
- Buidatge de fossars d'ascensors, dipòsits, pous o similars.
- Buidatge de fosses sèptiques, excepte el buidatge anual inclòs en el manteniment preventiu del MOPU de Viladecans.
- Subministrament i col·locació dels registres necessaris en les xarxes de PVC.
- Actuacions mitjançant la utilització d'obturadors, talla arrels, fresadores, equips de TV excepte els obligatoris per contracte, ultrasons, etc.

El cost d'aquestes actuacions vindrà determinat pel preu/hora o preu/unitat descrits a l'annex *CV002 Manteniment correctiu clavegueram 2026*.

9.3.2. Treballs urgents, molt urgents i d'emergència

Es consideren com a treballs urgents o molt urgents tots aquells que es determinin per l'AHC, i així hi consti dins de l'ordre de treball. Aquestes feines s'encarregaran sempre dins de la jornada laboral (apartat 5.2.5.) i no podran ser considerades com emergències encara que s'acabin després de les 20:00 h.

Es consideren com a treballs d'emergència els que siguin sol·licitats fora de l'horari laboral i que tinguin com a objectiu la neteja de xarxes de sanejament col·lapsades, sempre que no es pugui demostrar que la causa no ha estat una actuació deficient de les tasques de manteniment preventiu.

En aquests casos (urgents i molt urgents), l'adjudicatari haurà de respondre amb tots els mitjans materials i humans de què disposi per a solucionar el problema.

En tot moment, hi ha d'haver un encarregat o una persona competent delegada perquè en cas d'urgència, pugui intervenir en els treballs que requereixen atenció.

Quan des de l'AHC es doni un avís d'urgència, l'adjudicatari haurà de desplaçar-se fins al lloc de l'incident en un temps màxim de 4 hores.

Quan des de l'AHC es doni un avís molt urgent o de màxima urgència, l'adjudicatari haurà de desplaçar-se fins al lloc de l'incident en un temps màxim d'1 hora.



Els casos d'emergències es gestionaran com si fossin molt urgents o de màxima urgència i, per tant, s'haurà d'atendre en el lloc de l'emergència amb un temps màxim de resposta d'1 hora des de la rebuda de la notificació.

9.3.3. Desenvolupament del manteniment correctiu

Tots els serveis de manteniment correctiu s'efectuaran sempre per sol·licitud de l'AHC.

L'adjudicatari haurà d'assegurar el servei correctiu amb la celeritat adequada aplicant sempre els criteris descrits.

9.3.4. Informe manteniment correctiu (incidències urgents i accions correctives)

L'EA haurà de realitzar un informe, el model del qual es pactarà amb l'AHC, de totes les intervencions de manteniment correctiu que es duiguin a terme a les instal·lacions objecte d'aquest plec. Aquests informes seguiran les instruccions del tècnic, que podrà demanar qualsevol dels apartats de la següent relació:

- Identificació de la promoció (matrícula, nom i adreça).
- Acció correctiva portada a terme.
- Descripció i recull de les actuacions de manteniment preventiu i correctiu dutes a terme a la promoció des de l'inici del contracte, indicant detalladament totes les actuacions de manteniment correctiu executades.
- Motiu que ha originat l'acció correctiva: trencament de la instal·lació per acte vandàlic, envelliment, mal ús per part del veïnat, defectes, manca de manteniment, falsa alarma, etc.
- Nombre d'habitatges afectats per l'anomalia.
- Origen de l'acció correctora: avís de la comunitat, avís d'un veí, avís des de l'Agència, avís de l'empresa de manteniment, etc.
- Dia i hora de recepció de l'avís i d'execució de l'actuació, indicant hora d'entrada i hora de sortida.
- Noms dels empleats que han efectuat l'actuació.
- Identificació del vehicle que ha cobert l'actuació.
- Altres observacions que es puguin considerar d'interès o hagin estat demandades per l'AHC.
- Reportatge fotogràfic, esquema de la instal·lació i tota la informació gràfica que es consideri necessària per a poder interpretar correctament l'estat de la instal·lació i la feina efectuada.
- Cost desglossat de la intervenció.

Aquests informes s'hauran d'incloure en la butlleta corresponent i serà condició **indispensable** per a procedir a la validació de la valoració econòmica de les feines.



9.4. Recursos materials

Els mitjans tècnics mínims són els següents:

9.4.1. Vehicles

Les característiques i requisits mínims dels camions són els següents:

VEHICLE 1 (CAMIÓ PETIT)

Mides:	<i>Alçària màxima: 2,20 m. (camió petit per a aparcaments)</i>
Pesos:	<i>Tara mínima 3 Tones. PMA < 7 Tones</i>
Volum cisterna:	<i>Aigua mínim: 1,5 m³. Llots mínim: 1 m³.</i>
Bomba de pressió:	<i>Cabal mínim 70 l/minut Pressió mínima 100 bars</i>
Mànega d'impulsió:	<i>Longitud mínima 50 m. amb un Ø de ½"</i>
Aspiració depressor:	<i>Cabal d'aire mínim 360 m³/h (6.000 l/min)</i>
Manegot d'aspiració:	<i>Longitud mínima de 40 m. amb un Ø mínim de 2"</i>

VEHICLE 2 (CAMIÓ MITJÀ)

Mides:	<i>Llargària màxima 8 m. (camió de 2 eixos)</i>
Pesos:	<i>Tara mínima 8 Tones. PMA < 18 Tones</i>
Volum cisterna:	<i>Aigua mínim 2 m³. Llots mínim 3 m³</i>
Bomba pressió	<i>Cabal mínim 200 l/minut Pressió màxima >140 bars</i>
Mànega d'impulsió:	<i>Longitud mínima de 80 m. amb un Ø de ¾"</i>
Aspiració depressor:	<i>Cabal d'aire mínim 600 m³/h (10.000 l/min)</i>
Manegot d'aspiració:	<i>Longitud mínima de 25 m. amb un Ø mínim de 3"</i>

VEHICLE 3 (CAMIÓ GRAN)

Mides:	<i>Llargària mínima 9 m. (camió de 3 eixos)</i>
Pesos:	<i>Tara màxima 18 Tones. PMA < 28 Tones</i>
Volum cisterna:	<i>Aigua mínim 2,5 m³. Llots mínim 7,5 m³</i>
Bomba de pressió:	<i>Cabal mínim 200 l/minut Pressió màxima > 200 bars</i>
Mànega d'impulsió:	<i>Longitud mínima de 80 m. amb un Ø de ¾"</i>
Aspiració depressor:	<i>Cabal d'aire mínim 1.200 m³/h (20.000 l/min)</i>
Manegot d'aspiració:	<i>Longitud mínima de 25 m. amb un Ø mínim de 3"</i>

En el cas de camions s'haurà d'incloure la següent informació:

- Indicar si es tracta o no d'un camió mixt (impulsió-aspiració).
- Indicar si es tracta o no d'un camió mediambiental de reciclatge d'aigua.
- Indicar mides (llarg, ample i alçada), nombre d'eixos, tara i PMA del camió.
- Indicar si disposa de tercer eix direccional.
- En el cas de camió de petites dimensions, esmentar si disposa de sistema de variació d'alçada de la suspensió per accedir a llocs amb alçada màxima de 2,00 metres.
- Si es tracta d'un camió amb possibilitat de modificar la capacitat de la cisterna mitjançant desplaçament de la paret divisòria interna, indicar la variació de volums amb capacitats màxima i mínima d'aigua i llots.
- Indicar la capacitat de la cisterna d'aigua neta en m³.



- Indicar la capacitat de la cisterna de llots en m³.
- Indicar la capacitat de la cisterna total en m³.
- Indicar el cabal màxim en litres/minut i la pressió mínima i màxima de treball de la bomba d'impulsió en bars o Kg/cm².
- Indicar la depressió de la bomba de buit en m³/h.
- Longitud i diàmetre de la mànega d'impulsió i si disposa de "latiguillo" d'1/4 ò 3/8 per a petita evacuació.
- Longitud i diàmetre del manegot d'aspiració i si disposa de braç telescòpic.
- Indicar la depressió de la bomba de reciclatge (si s'escau) en m³/h.
- Capacitat de la bomba de transvasament en litres/minut.
- Indicar si disposa de presa de corrent alterna a 220V, especificant si es tracta d'un grup autònom o si es realitza mitjançant transformador inversor.
- Indicar si disposa d'equip d'inspecció amb càmera TV.
- Indicar els codis dels grups de transport de residus pels quals està autoritzat.
- Qualsevol altra característica que es consideri important per a facilitar o millorar la realització de les tasques pròpies del servei.

Cal que els "vehicles de contracte" en el cas d'una urgència estiguin abans de dues hores a comptar des de l'avís.

9.5. Desenvolupament de les operacions de manteniment

L'adjudicatari assumeix la plena responsabilitat de l'execució dels treballs i del comportament i professionalitat de tots els operaris que intervinguin en la realització de les tasques objecte del contracte.

Totes les actuacions i intervencions que es realitzin a les promocions i les seves modificacions s'hauran de fer amb el nivell de professionalitat adient per a cada tasca, de tal manera que en cas de produir-se un desperfecte a qualsevol instal·lació, edifici i/o element d'urbanització, l'adjudicatari restarà obligat a la reparació o substitució de l'element malmès.

10. Manteniment preventiu i correctiu del control de plagues (desratització i desinsectació)

Té per objecte fixar les bases tècniques que han de regular la contractació dels serveis de manteniment preventiu i correctiu del control de plagues (desratització i desinsectació) als edificis administrats per l'AHC.



10.1. Àmbit d'actuació

Per a definir l'abast del manteniment preventiu, es relacionen les promocions de cada zona a l'annex *CP001 Manteniment preventiu control de plagues 2026*.

El manteniment correctiu es realitzarà a qualsevol promoció i/o habitatge que pertanyi a la zona adjudicada, sempre seguint les indicacions i prèvia autorització per part dels tècnics de l'AHC.

10.2. Manteniment preventiu

El servei preventiu té com a finalitat fer desaparèixer les poblacions de rosegadors i insectes i evitar que apareguin plagues als edificis administrats per l'AHC.

Els serveis de manteniment preventiu de desratització i desinsectació consisteixen en la col·locació d'esquers i trampes de feromones als llocs i en les quantitats indicades a l'annex *CP001 Manteniment preventiu control de plagues 2026* d'aquest Plec.

Els punts d'actuació als llocs d'ús comunitari dels edificis poden ser cambres de comptadors d'aigua, cambres de comptadors de llum, cambres de telecomunicacions (RITI), cambres de neteja, magatzems i/o qualsevol altre cambra existent al vestíbul de planta baixa, per a controlar les plagues. No estan incloses les escales ni els passadissos d'accés als habitatges. A més, de l'interior dels habitatges s'han de fer responsables els llogaters. A les comunitats que tinguin pericons de clavegueram a planta baixa i embornals als aparcaments, s'haurà de fumigar als mateixos.

10.2.1. Desenvolupament del manteniment preventiu

El manteniment preventiu funcionarà segons els calendaris estipulats.

L'adjudicatari en el cas de no poder accedir en algun dels punts d'actuació, s'haurà de comunicar, via correu electrònic, amb al tècnic de la zona de l'AHC immediatament després d'aquest fet.

10.2.2. Informe manteniment preventiu

L'EA haurà de fer un informe posterior a cada actuació, el model del qual es pactarà amb l'AHC. En aquests informes s'hauran de reflectir totes les intervencions de manteniment preventiu que es facin a les instal·lacions objecte d'aquest plec. Els informes s'hauran d'incloure en la butlleta corresponent i serà condició indispensable per a procedir a la validació de la valoració econòmica de les feines.

Cas que hagi una mesura correctora urgent, caldrà comunicar, via correu electrònic, amb al tècnic de la zona de l'AHC immediatament després de l'actuació.

10.3. Manteniment correctiu

El servei correctiu consisteix a actuar en aquells punts en els quals puguin haver-hi invasions puntuals de rosegadors i/o insectes a les promocions i/o habitatges administrats per l'AHC, encara que no estiguin inclosos en l'annex *CP001 Manteniment preventiu control de plagues 2026*. Així mateix, l'adjudicatari haurà de desinfectar, desinsectar o desratitzar qualsevol habitatge, administrat per l'AHC, a requeriment dels



tècnics de l'AHC.

Es consideren com a treballs no inclosos dins del manteniment preventiu tots els derivats de situacions esdevingudes no previstes dins del manteniment preventiu, sempre que no siguin conseqüència d'una mala execució del manteniment preventiu.

Els manteniments correctius s'efectuaran sempre per sol·licitud dels tècnics l'AHC i s'executaran com més aviat millor.

L'execució d'aquests treballs tindrà la consideració d'extraordinaris i quedaran inclosos dintre de l'anomenat "manteniment correctiu".

10.3.1. Treballs extraordinaris

Es consideren treballs extraordinaris o manteniment correctiu:

- Desratització d'un habitatge.
- Desratització d'una cambra sanitària.
- Desratització en zones comunitàries (vestíbuls, replans, escales, cambres de comptadors, sales de neteja, cambres d'escombraries, cambres RITI, etc).
- Desratització en plantes aparcament, soterrades o no.
- Desratització en soterranis i/o trasters.
- Desinsectació d'un habitatge.
- Desinsectació d'una cambra sanitària.
- Desinsectació en zones comunitàries (vestíbuls, replans, escales, cambres de comptadors, sales de neteja, cambres d'escombraries, cambres RITI, etc.).
- Desinsectació en plantes aparcament, soterrades o no.
- Desinsectació en soterranis i/o trasters.
- Desinfecció d'un habitatge.
- Desinfecció d'una cambra sanitària.
- Desinfecció en zones comunitàries (vestíbuls, replans, escales, cambres de comptadors, sales de neteja, cambres d'escombraries, cambres RITI, etc.).
- Desinfecció en plantes aparcament, soterrades o no.
- Desinfecció en soterranis i/o trasters.

El cost d'aquestes actuacions vindrà determinat pels preus descrits a l'annex *CP002 Manteniment correctiu control de plagues 2026*.



10.3.2.- Treballs urgents

Es consideren com a treballs urgents tots aquells que es determinin per l'AHC i així hi consti dins de l'ordre de treball. Aquestes feines s'encarregaran sempre dins de l'horari laboral.

En aquests casos, l'adjudicatari haurà de respondre amb tots els mitjans materials i humans de que disposi per a solucionar el problema.

Quan des de l'AHC es doni un avís d'urgència, l'adjudicatari haurà de desplaçar-se fins el lloc de l'incident en un temps màxim de 24 hores.

10.3.3. Desenvolupament del manteniment correctiu

Tots els serveis de manteniment correctiu s'efectuaran sempre per sol·licitud dels tècnics de l'AHC i s'executaran com més aviat millor.

L'adjudicatari haurà d'assegurar el servei correctiu amb la celeritat adequada aplicant sempre els criteris descrits.

10.3.4. Actuacions en casos d'urgència

En tot moment hi ha d'haver un encarregat o una persona competent delegada, perquè en cas d'urgència, pugui intervenir en els treballs que requereixen atenció.

L'adjudicatari haurà d'assegurar el servei d'urgències amb un temps màxim d'espera de 24 hores des de l'avís fins l'arribada al lloc d'intervenció. En cas de màxima urgència, quan així sigui dictaminat per l'AHC, el temps màxim de resposta serà de 2 hores.

10.3.5. Informe manteniment correctiu (incidències urgents i accions correctives)

L'EA haurà de realitzar un informe, el model del qual, es pactarà amb l'AHC, de totes les intervencions de manteniment correctiu que es duguin a terme a les instal·lacions objecte d'aquest plec.

Els informes s'hauran d'incloure en la butlleta corresponent i serà condició indispensable per a procedir a la validació de la valoració econòmica de les feines.

10.4. Recursos materials

En qualsevol moment, i previ requeriment de l'AHC, l'adjudicatari queda obligat a justificar la suficiència de medis per donar compliment al pla del servei establert.

S'haurà de disposar de les autoritzacions i acreditacions que siguin necessàries per desenvolupar totes les operacions i treballs previstes en aquest plec i per emetre els informes i certificacions que es preveuen i les establertes a la normativa d'aplicació.

10.5. Desenvolupament de les operacions del servei

L'adjudicatari assumeix la plena responsabilitat de l'execució dels treballs i del comportament i professionalitat dels seus treballadors i dels operaris de l'empresa de control de plagues.



Totes les actuacions i intervencions que es realitzin a les promocions i les seves modificacions s'hauran de fer amb el nivell de professionalitat adient per a cada tasca, de tal manera que en cas de produir-se un desperfecte a qualsevol instal·lació, edifici i/o element d'urbanització, l'adjudicatari restarà obligat a la reparació o substitució de l'element malmès.

L'adjudicatari haurà de redactar un document informatiu del tractament, previ al mateix, en el que constaran, a més de les característiques dels productes a utilitzar, totes les mesures de prevenció que afectin a tercers.

No es podran realitzar cap actuació sense aquest requisit, i serà responsabilitat de l'adjudicatari el compliment de les mesures preventives durant les operacions del Servei.

11. Inventari parallamps existents

Durant l'execució del contracte es farà un inventari dels parallamps existents als edificis que gestiona l'AHC, que es relacionen a l'annex PLL001 Inventari parallamps.

Per a la realització d'aquest inventari, l'AHC emetrà una butlleta per promoció, tant si aquesta és d'una escala o més i també en el cas que la promoció es compoï de més d'un edifici.

L'empresa haurà de presentar les fotografies necessàries que justifiquin si hi ha parallamps o no.

12. Manteniment preventiu i correctiu de portes motoritzades d'aparcaments

Segons el CTE DB-SI i DB-SUA les portes motoritzades d'accés rodat han d'estar sotmeses a un manteniment preventiu tal com indica la norma UNE 85635:2012 que tracta els "Requisits específics del manteniment per a les portes motoritzades".

12.1. Àmbit d'actuació

Per a definir l'abast del manteniment preventiu i correctiu, es relacionen les promocions de cada lot a l'annex PK001 Manteniment preventiu portes aparcament.

12.2. Manteniment preventiu

- Totes les inspeccions hauran de ser present el president de la comunitat o el tècnic responsable de manteniment.
- S'efectuarà una inspecció inicial del contracte a totes les portes del llistat existent a punt anterior per determinar que compleixin amb tots els requisits de la norma UNE-EN:13241-1:2004.

En aquesta inspecció, que es durà a terme dins del 1r trimestre de l'inici del contracte, es comprovarà l'existència dels següents elements:



- Dispositiu d'aturada de caiguda lliure
 - Banda de seguretat anti atrapament
 - Banda de seguretat anti pinçament
 - Llum de senyalització d'avertiment de moviment de fulles de portes motoritzades
 - Polsador de parada d'emergència
 - Col·locació de cinta amb franges grogues i negres en advertiment de perill en punts amb risc d'impacte
 - Es realitzarà la revisió del connexionat i quadre elèctric existent
 - Control de la documentació obligatòria, marcatge CE
- D'aquesta primera inspecció es generarà un informe que s'adjuntarà a la valoració de l'ordre de treball i unes possibles actuacions correctores valorades segons el llistat de preus establert a l'annex PK002 Manteniment correctiu portes aparcament.

Contingut mínim de l'informe:

- Identificació de la porta: Número de promoció, adreça i ubicació de la porta
 - Dades dimensionals i característiques de la porta
 - Dades de data instal·lació i fabricant
 - Número únic d'identificació que apareix al marcatge CE de la porta (si aquesta és instal·lada posterior al 2005)
 - Checklist de l'existència dels elements de seguretat prescritius a la norma UNE-EN:13241-1:2004
 - Fotografies
 - Pressupost correctiu
- Una vegada realitzats els correctius necessaris de la inspecció prèvia s'iniciaran les inspeccions preventives programades, que s'adequaran a la norma UNE-85635:2012 que estableix la periodicitat mínima del manteniment i la revisió recomanada, que es resumeix en aquesta taula:

CRITERIO	FRECUENCIA
Número de vehículos ≤ 5	12 meses
5 < Número de vehículos ≤ 50	6 meses
Número de vehículos > 50	4 meses
Uso estacional*	12 meses

*Periodos cortos y determinados de tiempo

D'aquestes actuacions s'haurà d'adjuntar el corresponent informe, documentat amb fotografies i documents justificatius.

Cas que hagi una mesura correctora urgent, caldrà comunicar, via correu electrònic, amb al tècnic de la zona de l'AHC immediatament després de l'actuació.

Aquestes són les actuacions que engloba aquest manteniment preventiu:

- Inspecció Visual Regular



Una inspecció visual periòdica pot ajudar a detectar signes primerencs de desgast o dany.

Aquesta actuació inclou la inspecció i verificació de l'estat dels **components mecànics** de la instal·lació, com ara politges, molles, panys, coixinets, guies, cablejats, cadenes, contrapesos, soldadures, topalls i rodes, així com dels **components electrònics i elèctrics**, incloent el motor, el quadre de maniobra, els electropanys, els receptors i emissors, les bateries, el dispositiu diferencial, el magnetotèrmic i la connexió a terra. Igualment, es realitza una comprovació del correcte funcionament del sistema mitjançant l'observació de possibles anomalies o irregularitats durant el moviment de la porta

- **Lubricació de Components**
La lubricació adequada dels components mòbils és fonamental per mantenir l'eficiència operativa. Utilitza lubricants recomanats pel fabricant per assegurar-te de no fer malbé els mecanismes interns.
- **Verificació de Sensors i Dispositius de Seguretat**
Els sensors de detecció i altres dispositius de seguretat han de ser revisats amb regularitat. Aquests dispositius són essencials per evitar accidents i garantir que la porta s'aturi i retrocedeixi si hi ha un obstacle.
- **Configuració de components**
Amb el temps, les peces es poden afloixar o desajustar a causa de l'ús constant. Assegureu-vos d'ajustar qualsevol component fora del vostre lloc per evitar errors operatius.
- **Reemplaçament de Peces Desgastades**
Components com molls, rodets i cables de tracció es poden desgastar amb el temps. És important reemplaçar aquestes peces quan sigui necessari per mantenir la integritat estructural de la porta.
- **Sensors de Moviment**
Els sensors de moviment són fonamentals per a la seguretat de les portes de pàrquing automàtiques. Aquests dispositius detecten la presència de persones o vehicles i eviten que la porta es tanqui accidentalment.
- **Vores Sensibles**
Les vores sensibles són bandes instal·lades a les vores de la porta que detecten qualsevol contacte immediat. Si la porta es troba amb un obstacle, la vora sensible enviarà un senyal per aturar i retrocedir la porta.
- **Sistemes de Bloqueig Automàtic**
Els sistemes de bloqueig automàtic afegixen una capa addicional de seguretat, en garantir que la porta romangui tancada quan no estigui en ús. Això és essencial per evitar l'accés no autoritzat a l'àrea d'estacionament.

Els imports de les inspeccions preventives s'establiran a l'annex PK001 Manteniment preventiu portes aparcament.



12.3. Manteniment correctiu

S'inclouen aquells serveis que s'han d'efectuar quan es produeix alguna avaria que requereix l'actuació del contractista o qualsevol altra circumstància que impliqui intervenir a les portes objecte d'aquest contracte.

Aquest servei, inclou aquelles tasques derivades de la inspecció preventiva - adequació a normativa de les portes - i les que corresponguin a les reparació d'avaries, modificació, ajust, substitució dels elements que es vagin deteriorant o que per la seva utilització o funcionament no sigui l'òptim.

L'EA ha de garantir el bon estat d'ús i manteniment dels equipaments durant el període de vigència del contracte.

En tot cas, l'EA resta obligada a realitzar totes les comprovacions, programacions, informes i anàlisis que li requereixi l'AHC sobre el funcionament i estat de les portes objecte d'aquest contracte. En la mesura d'allò que sigui possible, anticipant-se a la possible avaria, procedint al canvi o substitució de l'element deteriorat de la instal·lació.

El tipus de material a emprar en les reparacions ha de ser de la mateixa o superior qualitat que l'existent abans de l'avaría.

13. Valoració econòmica de les butlletes al Portal de Proveïdors

Als materials emprats així com a la mà d'obra, i als preus unitaris que s'esmenten més endavant (desplaçament, tapiaments, destapiaments, etc.) se'ls aplicarà els preus base i preus unitaris en euros, amb els decimals que hi consten tant en les respectives tarifes com a l'ITEC, sense arrodonir a dos decimals, només quan es faci la suma per trobar el pressupost d'execució material, el PEM, s'arrodonirà a dos decimals.

Tenint en compte que el pressupost de contracte de cada zona és una quantitat fixa en concepte de dotació pressupostària màxima a executar per cada zona inclòs l'IVA d'aplicació, una major baixa ofertada es tradueix en concepte, en més quantitat de feines encarregades que es pot executar amb el mateix pressupost.

La baixa ofertada, cada empresa l'aplicarà sobre el preu PEC de cada partida.

13.1. Manteniment

13.1.1 Butlletes de manteniment

Criteris per les valoracions dels treballs al Portal de Proveïdors.

L'EA, una vegada hagi executat els treballs mitjançant el portal de proveïdors, posarà la data d'execució i els valorarà.

Les valoracions seguiran els següents criteris:

- És imprescindible fer una bona descripció dels treballs realitzats.



- Caldrà utilitzar les partides de l'annex *MS001 Tarifes mant_adeq.*, adjunt de preus unitaris, llevat d'aquells aspectes no recollits que serà d'aplicació els preus del banc BEDEC de l'ITEC CA Catalunya, publicats 22 d'octubre del 2025 volum obra: Rehabilitació, fent servir un 2% en concepte de despeses auxiliars sobre la mà d'obra i un 2,4% de despeses indirectes i es prioritzaran els preus de rehabilitació.
- Preu per butlleta en concepte de desplaçaments, "temps mort" i part proporcional d'encarregat serà de 48,00 €, al que caldrà afegir les partides corresponents del treball segons les tarifes i preus ITEC, i cas que no estiguin previstos s'haurà de crear un preu utilitzant els preus unitaris descrits.

Aquest temps real emprat en la reparació haurà d'ajuntar-se a criteris d'eficàcia i eficiència sota els criteris de la DORMH de l'AHC. En el cas d'encàrrec de diverses butlletes de la mateixa promoció i en un mateix moment es comptabilitzarà un sol desplaçament i temps mort.

- La documentació adjunta (fotografies, informes, documents de garanties, gestió de residus i albarans) estaran ordenades i serà necessari que es visualitzin correctament (verticals i / en l'orientació correcta).
- La justificació per incompliment de termini serà mitjançant correu electrònic que l'EA enviarà al tècnic de l'AHC. Aquest correu ha de quedar adjunt amb la resta de documentació tècnica en el Portal de Proveïdors per a la seva verificació. Aquesta notificació s'ha de realitzar abans de la finalització de termini d'execució de la butlleta.
- El tècnic de l'AHC, a mida que s'introdueixin les valoracions al Portal de Proveïdors, les anirà valorant o rebutjant, fent les anotacions necessàries. Totes aquestes butlletes validades formaran la certificació.

13.1.2 Butlletes de treballs de llançaments judicials, buidatges i tapiaments

Preu per butlleta en concepte de desplaçaments, "temps mort" i part proporcional d'encarregat serà de 48,00 €, al que caldrà afegir les partides corresponents a butlletes de treballs de llançaments judicials, buidatges i tapiaments.

Els preus unitaris aplicables són els recollits en les "Tarifes" adjuntes al present annex MS001 Tarifes mant_adeq.. En cas que en el moment de tapiar o destapiar un habitatge es realitzin altres actuacions complementaries (retirada de mobles, tapiaments de finestres o altres qüestions) aquestes també seran facturades d'acord amb "tarifes adjuntes" o en cas necessari, en base als preus ITEC CA Catalunya publicats octubre 2025, igual que al punt descrit al manteniment. Dels preus ITEC 2025 es prioritzaran els preus de rehabilitació i edificació, sempre agafant la partida més econòmica.

Pel que fa a llançaments judicials s'utilitzarà la partida "*cost fix en cas de llançament judicial*", no s'haurà d'afegir hores d'operari en aquest concepte excepte si dura més del que preveu la partida. En aquest cas haurà d'estar justificat a l'albarà signat pel procurador amb l'hora de l'acabament del llançament.

13.2 Actuacions de conservació i millora

L'import màxim dels treballs executats mitjançant butlleta no podrà superar els 5.000 €. Si, prèviament a l'inici dels treballs, l'EA determina que el cost pot excedir aquest import,



haurà d'informar el tècnic de l'AHC i elaborar un pressupost, que requerirà autorització de l'AHC.

Els pressupostos de l'actuació es valoraran a partir de preus d'execució de material configurats d'acord amb les partides o preus unitaris ja existents al banc de preus de l'annex o als preus del banc BEDEC de l' ITEC CA Catalunya, publicats 22 d'octubre del 2025 volum obra: Rehabilitació, fent servir un 2% en concepte de despeses auxiliars sobre la mà d'obra i un 2,4% de despeses indirectes i es prioritzaran els preus de rehabilitació.

Si no existeixen, es compondran utilitzant els preus base existents en el banc de preus, respectant l'estructura del banc.

En cas que el banc de preus de referència no preveïés algun element, el projecte inclourà una justificació del preu de l'element nou introduït. El pressupost d'execució material (PEM) del projecte o de la memòria tècnica valorada serà el resultat de la suma dels imports resultat de multiplicar els preus unitaris per un amidament.

El pressupost d'execució per contracte (PEC) serà el valor obtingut del PEM que s'incrementarà en el % en concepte de despeses generals i de benefici industrial al valor obtingut, se li aplicarà la baixa ofertada per l'EA i el corresponent l'IVA corresponent.

Tots els pressupostos que es presentin prèvia execució dels treballs, aniran acompanyats d'una planificació dels treballs.

13.3 Adequació d'habitatges

Els preus unitaris aplicables seran els de les "tarifes" adjuntes al pressupost Annex MS001 Tarifes mant_adeq., llevat d'aquells aspectes no recollits en que serà d'aplicació els preus ITEC CA Catalunya del mes d'octubre de 2025, amb el mateix criteri que al manteniment.

En aquest cas, no s'aplicarà a la butlleta el preu per concepte de desplaçament i temps mort, ni tampoc el preu de part proporcional d'encarregat.

En el cas de butlletes de segones ocupacions de posada en marxa, i que no tinguin codi de reparació 04005, 04008 i 4015 s'aplicaran els 48,00 euros de partida de la mateixa manera que de les butlletes de manteniment correctiu.

En habitatges ocupats s'aplicarà el 5% en concepte de gestió, desplaçament i temps mort al cost total.

Prèviament a l'inici de les reparacions l'EA haurà de presentar un pressupost dels treballs d'acord amb les instruccions donades per la DORMH i que estaran recollides en una fitxa. Aquest pressupost haurà de ser acceptat per la DORMH abans d'executar els treballs, llevat que es donin instruccions en sentit contrari.

Si hi ha ampliació de treballs que impliquin un increment respecte al pressupost inicial aprovat, l'EA presentarà el nou pressupost que requerirà l'aprovació del tècnic de l'AHC abans de valorar-ho al Portal. El pressupost final signat per l'EA serà presentat al tècnic de l'AHC, per aprovar-lo si s'escau, un cop es tanqui la butlleta al Portal de Proveïdors, sempre abans de fer la valoració al Portal.



Les valoracions dels treballs executats i lliurats seran presentats i/o penjats al Portal per l'EA a mesura que es vagin executant i seran validats, o rebutjats, en un termini màxim de 5 dies per part dels tècnics o tècniques de l'AHC.

La certificació dels treballs es realitza mensualment. Aproximadament el dia 25 de cada mes, el Responsable Adequació Pre-venda i Conservació Parc Habitatges (APiCPH) procedeix al tancament mensual de les actuacions d'adequació, tant de Barcelona com de la resta de demarcacions, validades fins al moment i encara no certificades, a través del Portal de Proveïdors. Les signa electrònicament en cas que siguin correctes i, automàticament, s'envia la informació a l'EA.

En el cas d'habitatges d'entitats financeres de la SAREB, si l'import final és superior a l'aprovat per la SAREB caldrà lliurar una justificació de la diferència adjuntant el RE-999 "Informe final SAREB", igualment signat per l'empresa i el tècnic/a RM.

En el moment de la valoració l'empresa està obligada a penjar al Portal de Proveïdors els següents documents en format pdf, signats per l'empresa i el tècnic/a de Rehabilitació i Millora:

- Fotos inici i final dels treballs d'adequació.
- Pressupost final signat.
- Full conformitat signat pel veí (en habitatges amb ocupant).
- RE-322 Acta d'inici signada.
- RE-323 Acta final d'adequació signada.
- RE-1001 "Justificant modificació termini adequació" (si es el cas) de la modificació del termini.
- Butlletins (aigua / llum / elèctric).
- RE-999v1 "Informe final SAREB" (a EF que ho requereixin).
- Així com qualsevol altre documentació que el tècnic RM consideri oportuna i hagi estat sol·licitada a l'hora de fer l'encàrrec dels treballs.

14. Certificacions

Cada mes el Portal de Proveïdors emetrà la certificació corresponent a les butlletes realitzades i validades segons treballs sol·licitats i d'acord amb el que s'estableix a l'apartat 13 del present plec.

Les certificacions es tancaran el 25 de cada mes. A partir del dia primer del mes següent quedaran signades les certificacions per part dels responsables del contracte.

A partir d'aquest moment l'adjudicatari podrà emetre la factura corresponent a la certificació.



Totes aquelles butlletes que estiguin valorades per l'empresa dos dies abans del tancament de la certificació, l'AHC no pot garantir que quedin validades per a aquella certificació.

El valor de la certificació mensual correspondrà a la suma dels imports de l'execució material de tots els treballs del mes i sobre la suma total s'hi aplicaran el 13% de despeses generals i el 6% de benefici industrial, deduïnt, de l'import que en resulti, la baixa ofertada.

La quantia resultant serà l'import mensual de la caràtula de la certificació (casella C de la certificació), i s'anirà acumulant mensualment al pressupost de la zona, sense IVA (casella F). Posteriorment, s'aplicarà sobre l'import mensual el % en concepte d'Impost sobre el Valor Afegit (casella O). Per tant les caselles B i G no s'ampliaran.

En cas que el contracte sigui objecte de pròrroga, els preus de l'ITEC Catalunya del mes d'octubre de 2025, així com els preus recollits en l'Annex MS001 Tarifes mant.adeq., s'actualitzaran aplicant al PEM el coeficient resultant de la següent manera (prenent com a referència del preu unitari "d'oficial 1a", codi A0122000) :

Les actualitzacions s'aplicaran de la manera següent:

- Primera pròrroga: s'aplicarà la variació percentual resultant de comparar el valor del preu unitari oficial 1a de l'octubre de 2025 amb el valor vigent a 1 d'octubre de 2026.
- Segona pròrroga: s'aplicarà la variació percentual resultant de comparar el valor del preu unitari oficial 1a de l'octubre de 2025 amb el valor vigent a 1 d'octubre de 2027.
- Tercera pròrroga: s'aplicarà la variació percentual resultant de comparar el valor del preu unitari oficial 1a de l'octubre de 2025 amb el valor vigent a 1 d'octubre de 2028.

En definitiva, es garanteix una actualització objectiva, transparent i alineada amb els valors oficials publicats per l'ITEC. Mitjançant la comparació del preu unitari d'"Oficial 1a" entre l'octubre de 2025 i els exercicis corresponents a cada pròrroga, s'assegura que l'evolució econòmica del contracte reflecteixi les variacions del mercat en el conjunt de preus del contracte, aplicant com valor de referència el preu bàsic de ma d'obra atenent que el conjunt del valor de ma d'obra es molt superior al 50% del valor de contracte. Aquest mecanisme permet mantenir l'equilibri contractual, preservar la sostenibilitat dels serveis i garantir la correcta prestació durant tot el període de vigència i les seves pròrrogues tot disminuint les possibles tensions d'alça de preus del mercat, molt poc previsible, però que ajudaran a mantenir l'equilibri econòmic del mateix.

L'actualització prevista en aquesta clàusula no tindrà efectes retroactius i només serà aplicable a les unitats d'obra executades durant el període prorrogat, llevat que el seu encàrrec hagués estat formalitzat abans de la pròrroga, en el que seria aplicable el preu vigent en aquell moment.



15. Qualitat ambiental dels serveis

15.1. Requisits i criteris generals dels serveis objecte del plec

En aquest apartat s'estableixen totes aquelles qüestions que s'han de complir per tal de minimitzar l'impacte ambiental de l'execució dels treballs i que l'empresa licitadora es compromet a realitzar.

Per tant, la suma de les mesures a implementar constitueixen el compromís del contractista envers l'ambientalització de l'execució del servei que es pretén dur a terme, amb l'objectiu de reduir l'impacte ambiental en el desenvolupament dels treballs.

15.1.1. Prescripcions sobre productes, equips i sistemes

El licitador implementarà mesures de reducció de l'impacte ambiental previstes en l'execució del contracte, considerant:

- La reducció de l'ús de materials tòxics i perillosos.
- L'ús de materials i productes de baix impacte ambiental, que compleixin requisits d'ecoetiquetes tipus I, que continguin material reciclat, d'origen local, etc.
- Mesures i equips emprats per a la reducció del consum d'energia, aigua, combustibles, materials,... durant l'execució del contracte.
- Reutilització de materials i productes en el propi servei, altres serveis de l'empresa.
- Mesures per a la minimització d'afectacions durant l'execució del contracte: soroll, pols, etc. en funció de les característiques del servei.

Es valorarà la utilització de vehicles amb millor classificació pel que fa a les emissions respecte la condició especial d'execució de contracte definida, en resposta al Pla d'acció de compra pública verda de Catalunya i d'acord amb l'article 29 de la Llei 16/2017, de l'1 d'agost, del canvi climàtic, i l'Acord de Govern, de 3 de gener de 2017, per a l'adquisició de vehicles de baixes emissions i altres aspectes per a la millora ambiental de les flotes de vehicles, s'estableixen criteris de baixes emissions en els vehicles associats al servei contractat.

15.1.2. Prescripcions sobre Gestió de Residus

En tots els treballs descrits en aquest plec es retiraran selectivament els residus i runes resultants dels treballs fets, disposant a aquest efectes dels mitjans necessaris per a la seva recollida, transport i gestió via gestor autoritzat per a la seva valorització sempre que sigui possible.

Als efectes del compliment de la normativa vigent en matèria de residus, l'adjudicatari constarà com a productor i posseïdor dels residus generats durant el servei.



D'aquesta manera, el contractista es comprometrà a realitzar una correcta gestió dels residus i runes generats en el desenvolupament de les tasques realitzades, aportant anualment la corresponent declaració anual de gestió de residus o informe equivalent.

La gestió de residus, per tant, es considera inclosa en el preu de l'oferta, sigui quina sigui la quantitat i l'origen dels mateixos.

En el cas d'actuacions que es realitzin projecte o memòria tècnica, caldrà disposar d'un Pla de Gestió de Residus abans de la realització dels treballs seguint les directrius que marca l'Estudi de Gestió de Residus inclòs en el projecte o memòria tècnica.

S'identificaran, en el mateix, les actuacions de reutilització de materials en la pròpia obra o en altres, la recollida selectiva i les vies de gestió en que es prioritzarà el reciclatge i valoració dels mateixos. Un cop s'executi l'obra els residus hauran d'anar als gestors autoritzats segons Pla de Gestió de Residus. Caldrà disposar dels corresponents contractes i certificats de gestió de residus que poden ser sol·licitats per l'AHC en qualsevol moment durant l'execució del contracte.

En el cas dels serveis de manteniment d'habitatges, elements comuns i espais públics, tapiaments habitatges i locals (tapiament d'obra i portes de seguretat amb clau), adequació d'habitatges per a segones ocupacions i d'actuacions de conservació i millora d'habitatges, es prioritzarà la reutilització de materials sempre que sigui possible mitjançant la cessió amb entitats del tercer sector. Es valorarà disposar d'un acord previ per aquesta fi amb una entitat del tercer sectors per la cessió material (electromètrics i mobiliari en bon estat).

La informació actualitzada sobre els residus generats, la gestió realitzada, els gestors autoritzats actualitzats, l'actualització dels contractes de tractament de residus podran ser sol·licitats per l'AHC durant la vigència dels treballs.

15.2. Criteris específics dels serveis de manteniment d'habitatges, elements comuns i espais públics, adequació d'habitatges per a segones ocupacions i actuacions de conservació i millora d'habitatges, d'elements comuns i d'espais públics

Per a aquests serveis es tindran en compte les qüestions específiques següents:

Pintures de revestiments interiors i exteriors

S'utilitzaran pintures amb etiqueta ecològica europea o altres ecoetiquetes tipus I o equivalents.

15.3. Criteri específic de Manteniment preventiu i correctiu de les instal·lacions del clavegueram

Per a aquest manteniment es tindran en compte a més les qüestions que es comenten a continuació. Els elements principals necessaris per realitzar les tasques objecte d'aquest plec són bàsicament els equips d'impulsió-aspiració amb el personal que els manipula i l'aigua. Aquesta aigua és la que emmagatzemada a les cisternes dels camions s'injecta a la xarxa d'alta pressió per netejar i desincrustar els tubs.



L'EA assumirà en la seva oferta els costos de l'aigua necessària per a omplir les cisternes destinades a realitzar les tasques que componen el servei.

Per tal de millorar la qualitat ambiental, es tindrà en compte als criteris de valoració que el licitador disposi de camions amb equips recuperadors de reciclatge d'aigua per a realitzar treballs de neteja de xarxes de clavegueram. El fet de poder treballar reutilitzant l'aigua que circula per la pròpia canalització a netejar aporta un estalvi d'aigua important i permet que els equips s'hagin de desplaçar per a proveir-se d'aigua amb menys freqüència que si no disposen d'aquests sistemes, implicant també un estalvi de combustible, i per tant, d'emissions de gasos de la combustió. En l'albarà corresponent caldrà identificar la matricular del vehicle corresponent.

15.4. Informe de qualitat ambiental i gestió de residus

Complementàriament als informes sol·licitats als diferents apartats del plec, es facilitarà anualment, abans de la darrera certificació de l'any o de finalització del contracte, l'informe de Qualitat Ambiental a l'AHC. Aquest informe serà lliurat al Responsable de Manteniment.

L'informe haurà de contenir la informació actualitzada sobre les mesures descrites en l'apartat de Qualitat Ambiental, així com un recull de totes aquelles incidències ambientals que s'han produït durant el període.

També incorporarà:

- El llistat actualitzat de vehicles utilitzats.
- Les fitxes tècniques de les pintures utilitzades conforme disposen ecoetiqueta de tipus I i comprovants de compra.
- Els certificats de gestió de residus vinculats a cada obra amb projecte i memòria tècnica. Els contractes de tractament i certificats de gestió de residus vinculats al servei i/o la declaració anual de residus.
- Si s'escau, la relació dels equips del servei d'adequació d'habitatges cedits a entitats del tercer sector per la seva reutilització amb els certificats de cessió corresponents.
- Si s'escau, el registre de camions, indicant la matrícula corresponent, amb equips recuperadors de reciclatge d'aigua per a realitzar treballs de neteja de xarxes de clavegueram utilitzats en el servei, i amb el seus corresponent albarans.
- Si s'escau, altres mesures de reducció d'impacte ambiental vinculats al servei.
- Si es disposa, les emissions de Gasos d'Efecte Hivernacle associades al servei.

16. Relació annexos

- ADQ001 Criteris actuacions habitatges segones ocupacions
- CP001 Manteniment preventiu control de plagues 2026
- CP002 Manteniment correctiu control de plagues 2026



- CV001 Manteniment preventiu clavegueram 2026
- CV002 Manteniment correctiu clavegueram 2026
- MS001 Tarifes mant.adeq
- MS002 Pressupost per zona mant_adeq
- MS003 Procediment per incidències, diagnosi i canvi d'equips tèrmics
- MSP001 Pressupost per concepte
- MSP002 Relació riscos freqüents en els treballs
- MSP003 Relació empreses i organització preventiva
- MSP004 Relació personal adscrit al contracte
- MSP005 Relació personal subcontractista i autònoms
- MSP006 Relació eines, màquines i equips de treball
- MSP007 Declaració responsable PRL
- MSP008 Accés porta de seguretat electrònica
- PK001 Manteniment preventiu portes aparcament
- PK002 Manteniment correctiu portes aparcament
- PLL001 Inventari parallamps

Responsable de Manteniment
d'Habitatges

Responsable Adequació, Pre-venda
i Conservació Parc Habitatges

Director Operatiu de Rehabilitació i
Millora de l'Habitatge