

DOCUMENT CMH_PLECS TECNICS: 2026.00078 PPT Servei Gestió Comunitària NEGOCIAT	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: VMYF8-C23PS-EMH9T Data d'emissió: 16 de Juliol de 2026 a les 13:52:16 Pàgina 1 de 8	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Coordinador/a Execució Obres finançades fons NG de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 09:19 2.- Coordinador/a de l'Àrea de Processos i operativa de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 11:13
	ESTAT SIGNAT 16/07/2026 11:13



Àrea Tècnica

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈNIQUES PARTICULARS QUE HA DE REGULAR LA CONTRACTACIÓ DEL SERVEI DE GESTIÓ COMUNITÀRIA – SEGUIMENT DE LES OBRES DE REHABILITACIÓ

Número d'expedient: 2026.00078

El contingut d'aquestes prescripcions tècniques deriva del Projecte finançat amb el Mecanisme de Recuperació i Resiliència (Fons NextGeneration EU), en execució del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència (d'ara endavant, PRTR) establert pel Reial decret llei 36/2020, de 30 de desembre, pel qual s'aproven mesures urgents per a la modernització de l'Administració pública i per a l'execució del PRTR, així com pel Reglament (UE) 2020/2094 del Consell, de 14 de desembre de 2020, pel qual s'estableix un Instrument de Recuperació de la Unió Europea per donar suport a la recuperació després de la crisi de la COVID-19, i del Reglament (UE) 2021/241, del Parlament Europeu i del Consell, de 12 de febrer de 2021, pel qual s'estableix el Mecanisme de Recuperació i Resiliència (d'ara endavant, MRR).

CLÀUSULA 1.- CONTEXT

El Consorci Metropolità de l'Habitatge (CMH) desenvolupa actuacions de rehabilitació residencial en diverses Àrees de Conservació i Rehabilitació (ACRs) de l'àrea metropolitana de Barcelona, en el marc del programa CMH4 i dels ajuts finançats pel Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència (PRTR) i els fons NextGenerationEU.

Durant els darrers anys, el CMH ha impulsat un model d'intervenció basat no només en la rehabilitació física dels edificis, sinó també en l'acompanyament social i comunitari en el territori de les comunitats de propietaris, mitjançant actuacions de prospecció, mediació, suport a la presa d'acords, seguiment de l'execució d'obres i suport a la gestió de subvencions.

Actualment, es troben en fase d'execució o finalització actuacions de rehabilitació corresponents a 77 comunitats de propietaris distribuïdes entre els municipis de Cornellà de Llobregat, Santa Coloma de Gramenet, l'Hospitalet de Llobregat i Badalona, afectant centenars d'habitatges i amb una elevada complexitat tècnica, administrativa i social.

La fase actual d'execució d'obres constitueix el moment més crític del procés rehabilitador, atès que requereix una coordinació continuada entre comunitats de propietaris, administradors de finques, direccions facultatives, empreses constructores, personal tècnic del CMH i organismes vinculats a la gestió dels ajuts públics.

Per aquest motiu, resulta necessari mantenir un servei especialitzat de gestió comunitària que garanteixi l'assoliment dels objectius públics del programa i la correcta execució de les actuacions subvencionades.

Per tal de garantir la disposició d'aquest servei, s'ha escollit el procediment negociat sense publicitat per raons d'exclusivitat tècnica, previst a l'article 168.a).2.º de la LCSP, ja que es configura com el més adequat per a vehicular la present licitació, fruit d'una inexistència de competència per raons tècniques / exclusivitat tècnica, que es detalla a la Memòria justificativa del contracte.

Pàgina 1 de 8

Finançat per



DOCUMENT CMH_PLECS TECNICS: 2026.00078 PPT Servei Gestió Comunitària NEGOCIAT	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: VMYF8-C23PS-EMH9T Data d'emissió: 16 de Juliol de 2026 a les 13:52:16 Pàgina 2 de 8	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Coordinador/a Execució Obres finançades fons NG de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 09:19 2.- Coordinador/a de l'Àrea de Processos i operativa de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 11:13
	ESTAT SIGNAT 16/07/2026 11:13



Àrea Tècnica

Per la seva part, l'òrgan de contractació, en aquest cas, és el Director general del CMH.

CLÀUSULA 2.- OBJECTE

El present Plec té per objecte establir les prescripcions tècniques particulars que regiran la realització de la prestació del servei especialitzat de gestió comunitària, mediació, interlocució i acompanyament a comunitats de propietaris que es troben executant actuacions de rehabilitació residencial promogudes pel Consorci Metropolità de l'Habitatge en el marc del programa CMH4.

La prestació inclou el seguiment de les obres de rehabilitació, la coordinació entre els diferents agents intervinents, la resolució d'incidències, la dinamització de les comissions d'obres, el suport a la presa d'acords comunitaris i l'assistència en la tramitació, seguiment i justificació dels ajuts associats.

Amb la realització del contracte es pretén:

- Garantir la correcta comunicació amb les comunitats de propietaris en relació a l'execució de les obres de rehabilitació.
- Assegurar la coordinació efectiva dels agents participants.
- Facilitar la resolució d'incidències i conflictes comunitaris.
- Garantir la correcta gestió documental i administrativa dels expedients.
- Afavorir la justificació i tancament dels expedients finançats amb fons NextGenerationEU.
- Contribuir a l'assoliment dels objectius de rehabilitació, eficiència energètica i millora de les condicions d'habitabilitat dels edificis inclosos al programa CMH4.

No es preveu divisió en lots, com adequadament es justifica a la Memòria justificativa.

CLÀUSULA 3.- ACTIVITATS I FUNCIONS DE LA CONTRACTISTA

Les activitats i funcions que ha d'assumir la contractista són les següents:

3.1 Coordinació comunitària

- Manteniment de la interlocució ordinària existent amb les comunitats de propietaris.
- Coordinació amb presidents, secretaris, membres de comissions d'obres i administradors de finques.
- Canalització de consultes, incidències i propostes dels diferents agents implicats.
- Participació i seguiment de l'activitat de les comissions d'obres.
- Convocatòria i participació, si s'escau, en les reunions de comunitats de propietaris que siguin necessàries.
- Comunicació coordinada amb direccions facultatives i empreses constructores.
- Seguiment de terminis, incidències i necessitats de les comunitats.

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
CMH_PLECS TECNICS: 2026.00078 PPT Servei Gestió Comunitària NEGOCIAT		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: VMYF8-C23PS-EMH9T Data d'emissió: 16 de Juliol de 2026 a les 13:52:16 Pàgina 3 de 8	El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Coordinador/a Execució Obres finançades fons NG de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 09:19 2.- Coordinador/a de l'Àrea de Processos i operativa de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 11:13	SIGNAT 16/07/2026 11:13



**Consorci
Metropolità
de l'Habitatge**

Àrea Tècnica

3.2 Gestió de comissions d'obres

- Convocatòria, organització i dinamització de les comissions d'obres.
- Preparació de documentació.
- Elaboració d'actes i seguiment dels acords adoptats.
- Seguiment dels compromisos pendents derivats de cada reunió, i gestió d'aquells que li siguin atribuïbles i atribuïts.

3.3 Mediació i resolució de conflictes

- Desenvolupament de processos de mediació comunitària, quan s'escaigui i a petició del CMH.
- Gestió de discrepàncies derivades de l'execució de les obres.
- Gestió de conflictes entre propietaris i entre els diferents agents participants.

3.4 Gestió administrativa i documental

- Seguiment de certificacions, factures, documentació econòmica, i altra documentació que sigui necessària en el marc del servei.
- Suport a la tramitació i seguiment de subvencions.
- Gestió documental i suport en la tramitació de les sol·licituds individuals d'ajuts per vulnerabilitat gestionats pel CMH.
- Actualització de bases de dades i eines informàtiques del programa.

3.5 Atenció a les persones beneficiàries del programa

- Atenció individual a propietaris.
- Suport presencial al territori.
- Informació sobre l'estat de les actuacions.
- Atenció i informació sobre tràmits vinculats a les obres i subvencions.

L'oferta que presenti la licitadora haurà d'abastar la totalitat de les activitats i funcions especificades en el present plec i al Plec de Clàusula Administratives Particulars (PCAP), essent totes elles obligatòries per a l'admissió de les propostes.

CLÀUSULA 4.- FINALITATS I OBJECTIUS A ASSOLIR

Les finalitats i objectius a assolir mitjançant la realització d'aquest contracte són els següents:

- Garantir el seguiment informatiu satisfactori de les actuacions de rehabilitació actualment en execució.
- Facilitar la governabilitat i cohesió de les comunitats participants.
- Minimitzar conflictes que puguin afectar l'execució dels projectes.
- Garantir la correcta justificació dels ajuts públics concedits.

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
CMH_PLECS TECNICS: 2026.00078 PPT Servei Gestió Comunitària NEGOCIAT		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: VMYF8-C23PS-EMH9T Data d'emissió: 16 de Juliol de 2026 a les 13:52:16 Pàgina 4 de 8	El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Coordinador/a Execució Obres finançades fons NG de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 09:19 2.- Coordinador/a de l'Àrea de Processos i operativa de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 11:13	SIGNAT 16/07/2026 11:13



**Consorci
Metropolità
de l'Habitatge**

Àrea Tècnica

- Mantenir la qualitat i continuïtat de les interlocucions construïdes durant les fases prèvies del programa.
- Contribuir al compliment dels objectius del CMH en matèria de rehabilitació residencial, sostenibilitat i regeneració urbana.

Els objectius operatius seran:

- Seguiment efectiu de les 77 comunitats actualment en fase d'obres o preparació d'inici.
- Celebració i seguiment de les comissions d'obres necessàries.
- Resolució d'incidències comunitàries i, si s'escau, de processos de mediació.
- Garantir el suport a la gestió dels expedients d'ajuts associats.
- Transferència ordenada de la informació generada durant l'execució del contracte.

CLÀUSULA 5.- REQUERIMENTS TÈCNICS GENERALS OBLIGATORIS DE LA PRESTACIÓ I O RENDIMENT O EXIGÈNCIES FUNCIONALS DE LA PRESTACIÓ

La contractista disposarà dels suficients mitjans tècnics, materials qualitius i personals per a desenvolupar les tasques objecte d'aquest contracte.

La prestació regulada en el present plec haurà d'ajustar-se, almenys, als requisits tècnics següents, sens perjudici dels paràmetres a valorar mitjançant els criteris d'adjudicació establerts:

5.1 Normativa vigent

La prestació haurà de complir amb la següent normativa:

- LCSP.
- RD 853/2021.
- RD 326/2026.
- Reglament (UE) 2021/241.
- Normativa PRTR i NextGenerationEU.
- RGPD i LOPDGDD.
- Esquema Nacional de Seguretat.
- Normativa sectorial aplicable en matèria d'habitatge, rehabilitació i subvencions.

5.2 Requeriments funcionals

La contractista haurà de garantir:

- Disponibilitat continuada del servei durant tota la vigència del contracte, en horari de matí i de tarda-nit.
- Capacitat d'intervenció simultània en les diferents ACRs.
- Seguiment actualitzat de totes les actuacions.
- Traçabilitat documental de les actuacions desenvolupades.

DOCUMENT CMH_PLECS TECNICS: 2026.00078 PPT Servei Gestió Comunitària NEGOCIAT	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: VMYF8-C23PS-EMH9T Data d'emissió: 16 de Juliol de 2026 a les 13:52:16 Pàgina 5 de 8	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Coordinador/a Execució Obres finançades fons NG de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 09:19 2.- Coordinador/a de l'Àrea de Processos i operativa de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 11:13
	ESTAT SIGNAT 16/07/2026 11:13



**Consorci
Metropolità
de l'Habitatge**

Àrea Tècnica

— Coordinació efectiva amb els equips tècnics del CMH.

5.3 Mitjans tècnics

- Ordinadors portàtils i/o tauletes.
- Dispositius mòbils.
- Aplicatius informàtics de gestió.
- Sistemes de comunicació telemàtica.
- Sistemes de gestió documental.

5.4 Mitjans materials

- Mitjans de transport necessaris per a l'atenció territorial.
- Equipament d'oficina.
- Material per a reunions i activitats de mediació (equip informàtic, projector, documentació en paper).
- Elements identificatius del personal adscrit al contracte.

5.5 Mitjans personals

Equip tècnic mínim obligatori:

- 1 Responsable de programa.
- 2 Mediadors/es comunitaris/àries.
- 2 Auxiliar administratiu/va.

Tot el personal haurà de disposar de la formació i de l'experiència professional que es defineixen a la memòria justificativa i al plec de clàusules administratives particulars.

En termes de rendiment o d'exigències funcionals, les prestacions d'aquest contracte hauran de garantir el compliment de tots els requeriments recollits a les clàusules 3, 4 i 5 del present plec. Qualsevol incidència que derivi en impossibilitat de complir algun dels dits requeriments i/o l'assoliment d'algun dels objectius haurà de ser comunicat per part de la contractista tan bon punt es tingui coneixement.

CLÀUSULA 6.- FORMES DE SEGUIMENT I CONTROL DE L'EXECUCIÓ DE LES CONDICIONS

L'òrgan de contractació designarà una persona que assumirà el control i la coordinació de l'execució contractual amb la contractista a fi de tractar directament les qüestions relacionades amb el desenvolupament normal de les tasques indicades en aquest plec.

La contractista ha de designar una persona responsable a qui encarregar la gestió de l'execució del contracte i que haurà de garantir la qualitat de la prestació objecte d'aquest plec, tractant directament les qüestions relacionades amb el desenvolupament normal de les tasques indicades en aquest plec amb la persona interlocutora designada per l'òrgan de contractació.

Pàgina 5 de 8

Finançat per



DOCUMENT CMH_PLECS TECNICS: 2026.00078 PPT Servei Gestió Comunitària NEGOCIAT	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: VMYF8-C23PS-EMH9T Data d'emissió: 16 de Juliol de 2026 a les 13:52:16 Pàgina 6 de 8	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Coordinador/a Execució Obres finançades fons NG de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 09:19 2.- Coordinador/a de l'Àrea de Processos i operativa de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 11:13
	ESTAT SIGNAT 16/07/2026 11:13



**Consorci
Metropolità
de l'Habitatge**

Àrea Tècnica

Les persones referides anteriorment es reuniran amb una periodicitat mínima setmanal, per tal de supervisar, controlar i tractar qualsevol aspecte vinculat amb el desenvolupament del contracte, a fi d'assegurar que el mateix s'està executat conforme l'establert en el present plec. Als efectes anteriors, s'avaluarà el seguiment i el control del compliment de l'activitat contractada mitjançant:

- Una reunió setmanal, en format telemàtic i amb proposta d'ordre del dia per la contractista, de seguiment ordinari de les funcions i activitats establertes a la clàusula 3 del present plec.
- Un report setmanal d'indicadors de l'activitat del servei que inclogui les funcions i activitats establertes a la clàusula 3 del present plec, actualitzats de la setmana i acumulats a origen del servei, lliurat en format electrònic.
- Una reunió trimestral, en format telemàtic o presencial, de seguiment dels requeriments descrits a la clàusula 5 del present plec, de la qual la contractista establirà la corresponent acta-resum.

CLÀUSULA 7.- DOCUMENTACIÓ TÈCNICA A APORTAR PER LES LICITADORES

Les especificacions tècniques proposades per la licitadora en la seva oferta esdevindran condicions d'obligat compliment al llarg de l'execució del contracte si aquesta esdevé l'adjudicatària.

A fi d'acreditar el compliment de cada especificació tècnica exigida en aquest plec, la licitadora haurà d'aportar la documentació següent:

- En relació a l'establert a la clàusula 5: declaració responsable de la contractista conforme disposa de la totalitat de requeriments funcionals (clàusula 5.2), tècnics (clàusula 5.3), materials (clàusula 5.4) i personals (clàusula 5.5) exigits, i de que el servei compleix i es presta respectant la normativa vigent (clàusula 5.1)

CLÀUSULA 8.- FACTURACIÓ

La facturació del servei es farà de forma mensual, segons el fraccionament calendaritzat del pressupost base de licitació, sense IVA (punt 4 i 4-b de la memòria de necessitat) elaborat a partir del volum d'obres en curs previst en el temps:

Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 590541 VMYF8-C23PS-EMH9T) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=CHA



Consorci
Metropolità
de l'Habitatge

Àrea Tècnica

Mesos	Obres en curs	%	Cost mensual
Posta a punt i re-inici servei setembre			33.093,88 €
set-26	77	100%	16.546,94 €
oct-26	77	100%	16.546,94 €
nov-26	77	100%	16.546,94 €
des-26	77	100%	16.546,94 €
gen-27	45	58%	9.670,29 €
febr-27	45	58%	9.670,29 €
març-27	45	58%	9.670,29 €
abr-27	40	52%	8.595,81 €
maig-27	40	52%	8.595,81 €
juny-27	40	52%	8.595,81 €
jul-27	15	19%	3.223,43 €
ag-27	15	19%	3.223,43 €
set-27	15	19%	3.223,43 €
oct-27	15	19%	3.223,43 €
nov-27	15	19%	3.223,43 €
des-27	15	19%	3.223,43 €
Total			173.420,52 €

Abans de la seva tramitació comptable, la facturació ha de ser validada pel responsable del contracte.

Les condicions de facturació són les que figuren al Plec de Clàusules Administratives Particulars, i en tot cas, aquelles que es divulguin a través de COMUNICATS penjats al web del Consorci.

CLÀUSULA 9.- DESPESES INCLOSES

Resten incloses en el present contracte totes aquelles despeses necessàries per a l'execució del mateix, en particular:

1. Impostos i quotes a la seguretat social.
2. Assegurances de tota mena i col·legiació (quan s'escaigui), incloses les de legalització d'informes.
3. Despeses i impostos amb motiu del contracte (llevat de l'Impost sobre el Valor Afegit – IVA).
4. La mà d'obra, mitjans materials i tot el material necessari per a la prestació del servei/treball.
5. Dietes i manutenció i possibles desplaçaments.
6. Assistència a reunions (en seu del Consorci, de l'adjudicatària o de qualsevol extern, ubicat a l'àrea metropolitana de Barcelona).
7. El temps emprat en la resposta a la circularització dels auditors (quan estiguin inclosos en la mostra triada per aquests) i que serà obligatòria.
8. Les altres expressament detallades en aquest plec, en el Plec de Clàusules Administratives Particulars i en l'oferta de l'adjudicatària.

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
CMH_PLECS TECNICS: 2026.00078 PPT Servei Gestió Comunitària NEGOCIAT		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: VMYF8-C23PS-EMH9T Data d'emissió: 16 de Juliol de 2026 a les 13:52:16 Pàgina 8 de 8	El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Coordinador/a Execució Obres finançades fons NG de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 09:19 2.- Coordinador/a de l'Àrea de Processos i operativa de CONSORCI DE L'HABITATGE DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA. Signat 16/07/2026 11:13	SIGNAT 16/07/2026 11:13



Àrea Tècnica

CLÀUSULA 10.- SEGURETAT DE LA INFORMACIÓ I DADES PERSONALS

El desenvolupament i gestió del servei hauran de complir amb els paràmetres de qualitat, disponibilitat i seguretat establerts pel CMH, la legislació vigent i les principals normes i bones pràctiques aplicables a la seguretat de la informació i les dades personals.

L'adjudicatària prestarà els seus serveis guardant estrictament les mesures de seguretat necessàries, amb la finalitat d'evitar la pèrdua d'informació, així com danys, pèrdua o deteriorament dels programes i bases de dades utilitzades i que són propietat del CMH.

L'adjudicatària o les persones físiques, actuant directament o indirectament sota la seva responsabilitat, no podran realitzar cap acció que comprometi els sistemes d'informació i comunicacions del CMH o tercers durant l'execució del contracte. L'adjudicatària haurà d'observar i complir amb els principis i requisits de seguretat definits pel CMH i el Reial decret 311/2022, de 3 de maig, pel qual es regula l'Esquema Nacional de Seguretat (ENS), i especialment:

- Es limitarà l'accés a les dades i informació a usuaris autoritzats, controlant l'accés dels usuaris a les dades mitjançant, com a mínim, usuari i contrasenya individuals i secretes.
- Portar a terme el tractament de la informació i les dades personals únicament i exclusivament per a les finalitats relacionades directament amb el servei contractat, restant expressament prohibit utilitzar-los per a finalitats diferents.
- Únicament es podrà extreure informació o dades personals del CMH prèvia autorització d'aquest i de forma temporal per a la prestació dels serveis. Aquesta informació, així com les dades a tractar, hauran d'allotjar-se a servidors o instal·lacions ubicades a l'Espai Econòmic, complint els requisits de l'ENS.
- Si es requereix el tractament de suports físics o documentació s'haurà de garantir el transport, emmagatzematge, arxiu i custòdia segura dels mateixos.
- S'aplicaran les mesures de seguretat que el CMH indiqui en cada moment i en tot cas les definides per les bones pràctiques de seguretat de la informació per garantir la confidencialitat, integritat, disponibilitat i traçabilitat de la informació.

Finançat per

