



Exp. 42/23

PLEC DE CLÀUSULES TÈCNIQUES DEL CONTRACTE DE SERVEIS PER A LA CONTRACTACIÓ D'UN GESTOR DE DIVERSES PROMOCIONS DE L'IMPSOL.

1.- Objecte del servei.

1.1. L'objecte d'aquest plec consisteix en establir els pactes i condicions definidors dels drets i obligacions que han de regir la preparació, adjudicació, desenvolupament, efectes i extinció del contracte administratiu de serveis consistent en la contractació d'un professional per a la posada en marxa inicial i gestió posterior de diverses promocions de l'IMPSOL de lloguer d'habitatges de protecció oficial a diversos municipis.

Promoció	Municipi	Carrer	Núm. habitatges
Lot 1 Carolina Catasús	Sant Just Desvern	Carolina Catasús, número 7	30
Lot 2 Anselm Clavé	Sant Feliu de Llobregat	Anselm Clavé, número 21-27	40

1.2. Per tal de donar compliment a les obligacions previstes al present Plec s'adjunta la documentació informativa que s'identifica a continuació:

1. Descripció genèrica de la promoció (ANNEX 1 PT)
2. Documentació gràfica (ANNEX 2 PT)
3. Detall dels diferents manteniments a realitzar (ANNEX 3 PT).

2.- Obligacions generals del contractista.

- Gestions prèvies a la posada en marxa de la promoció:

- Contractar i pagar els serveis de manteniments i de neteja, segons detalla el present plec.
- Convocar i celebrar una reunió amb els arrendataris per explicar el funcionament de la promoció i normes de convivència.

- Gestions ordinàries durant la vigència del contracte:

I. Control i gestió dels contractes de manteniment normatiu i el servei de neteja

a) L'adjudicatari contractarà al seu nom i mantindrà vigents per tot el període de duració del servei els diferents contractes de manteniments normatius i el de servei de neteja, segons el detall següent per Lots:



LOT 1: CONTRACTES DE MANTENIMENT
CAROLINA CATASÚS

1. BAIXA TENSÍO +ÀNODE ACUMULADÓ
2. CONTRA INCENDIS
3. PARALLAMPS
4. PORTES APARCAMENT
5. MANTENIMENT JARDI
6. LINIA DE VIDA
7. ASCENSOR
8. NETEJA ZONES COMUNS D'ESCALA
9. NETEJA APARCAMENT
10. Recanvis (bombetes, etc.)(*)

LOT 2: CONTRACTES DE MANTENIMENT
ANSELM CLAVÉ

1. BAIXA TENSÍO (edifici i aparcament)
2. INSTAL. FOTOVOLTAICA
3. CONTRA INCENDIS
4. PARALLAMPS
5. PORTA APARCAMENT
6. ASCENSORS (2uts)
7. BOMBEIG BOMBES APARCAMENT
8. AEROTERMIA HABITATGES
9. NETEJA ZONES COMUNS D'ESCALA
10. NETEJA APARCAMENT
11. Recanvis (bombetes, etc.)(*)

Els contactes de manteniment d'ascensors i de la porta d'aparcament seran necessàriament en modalitat **TOT INCLÓS**. Aquesta modalitat haurà d'incloure totes les visites per incidències i les peces de substitució, si s'escau.

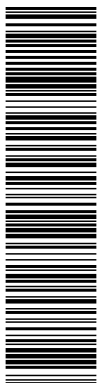
b) L'adjudicatari es farà càrrec dels recanvis ordinaris (bombetes i similars), amb una partida especial (que no admet baixes) dins del pressupost de licitació destinada a aquestes incidències, s'hauran de justificar les despeses amb factures. Esgotada la partida, s'haurà de sol·licitar aprovació de l'IMPSOL per cada despesa addicional.

c) Els manteniments contractats, segons l'apartat a) anterior s'hauran de revisar anualment per tant d'aconseguir la millor relació qualitat-preu. Els canvis de proveïdor proposats s'hauran de consensuar i validar amb antelació amb l'IMPSOL.

d) Des de la data de formalització del contracte l'adjudicatari enviarà trimestralment informes (segons el model validat per l'IMPSOL), detallant les actuacions realitzades i report de les incidències, relacionades amb els contractes de manteniment.

e) L'adjudicatari haurà d'estar en contacte amb el gestor energètic (contractat per IMPSOL) de la promoció per tal d'avisar-li (amb còpia a l'IMPSOL) sobre les incidències produïdes respecte els subministraments que aquest gestioni.

f) Les incidències produïdes respecte qualsevol servei de la promoció s'hauran de gestionar i notificar directament a l'empresa responsable de la seva resolució i simultàniament a l'IMPSOL, si s'escau. Tot seguit s'especificuen els temps màxims de resolució de les incidències i s'identifiquen aquelles que s'han de notificar a l'IMPSOL.





**LOT 1: CONTRACTES DE MANTENIMENT
CAROLINA CATASÚS**

		Avisar també a l'hora a Impsol en cas d'incidències de manteniments prioritaris	Temps màxims per donar avis (minuts)	Temps objectiu considerat "normal" i màxim per a resoldre (minuts)
1	BAIXA TENSIO (edifici i aparcament+ánode)	-	30	240
2	CONTRA INCENDIS	-	30	240
3	PARALLAMPS	-	30	240
4	PORTA APARCAMENT	Sí	15	180
5	MANTENIMENT JARDI	-	30	240
6	LINIA DE VIDA	-	30	240
7	ASCENSOR (1 ut)	Sí	15	180
8	NETEJA ZONES COMUNS D'ESCALA	-	30	240
9	NETEJA APARCAMENT	-	30	240
10	GESTOR ENERGÈTIC SERVEI ACS I CALEFACCIÓ (contractat directament per Impsol)	Sí	15	90

Notes:

L'ascensor està contractat el manteniment el 1er any per Impsol, però, la gestió d'incidències també s'ha de contemplar en aquest 1er any.

El gestor energètic que dona servei a l'aigua calenta sanitària i la calefacció dels habitatges està contractat per Impsol, però, la gestió d'incidències també s'ha de contemplar a tota la durada d'aquest servei objecte d'aquesta licitació.

La columna del temps objectiu considerat "normal" i màxim per a resoldre les incidències, vol dir el temps que en principi com a màxim harien d'estar solucionades les incidències, i que el licitador ha de ser conscient per impulsar, perseguir i intentar assolir aquests temps màxims objectiu, i que en el cas que no pugui ser així, immediatament ho posi en coneixement d'Impsol.

**LOT 2: CONTRACTES DE MANTENIMENT
ANSELM CLAVÉ**

		Avisar també a l'hora a Impsol en cas d'incidències de manteniments prioritaris	Temps màxims per donar avis (minuts)	Temps objectiu considerat "normal" i màxim per a resoldre (minuts)
1	BAIXA TENSIO (edifici i aparcament)	-	30	240
2	INSTAL. FOTOVOLTAICA	-	30	240
3	CONTRA INCENDIS	-	30	240
4	PARALLAMPS	-	30	240
5	PORTA APARCAMENT	SI	15	180
6	ASCENSORS (2uts)	SI	15	180
7	BOMBEIG BOMBES APARCAMENT	-	30	240
8	AEROTERMIA HABITATGES	SI	15	180
9	NETEJA ZONES COMUNS D'ESCALA	-	30	240
10	NETEJA APARCAMENT	-	30	240

Notes:

L'ascensor està contractat el manteniment el 1er any per Impsol, però, la gestió d'incidències també s'ha de contemplar en aquest 1er any.

La columna del temps objectiu considerat "normal" i màxim per a resoldre les incidències, vol dir el temps que en principi com a màxim harien d'estar solucionades les incidències, i que el licitador ha de ser conscient per impulsar, perseguir i intentar assolir aquests temps màxims objectiu, i que en el cas que no pugui ser així, immediatament ho posi en coneixement d'Impsol.

DOCUMENT PLEC TECNIC: Plec tècnic gestor comunitats	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: U9FEW-DEPMH-OE8SC Data d'emissió: 10 de Març de 2023 a les 7:24:47 Pàgina 4 de 7	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per 2 : 1.- Cap de Servei Jurídic-Administratiu de IMPSOL. Signat 09/03/2023 14:38 2.- Cap de Servei Construcció de IMPSOL. Signat 10/03/2023 07:22	ESTAT SIGNAT 10/03/2023 07:22



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 382277 U9FEW-DEPMH-OE8SC 2517434FF9A22FA0061A71746863255D921221E) 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: http://gambito.amb.cat:83/index.jsp?codigo_entidad=IMPSOL



g) La periodicitat mínima del servei de neteja de les zones comunes serà setmanal i trimestral perl la planta soterrani.

II. Control i gestió dels contractes de subministraments.

L'IMPSOL haurà contractat els següents subministres abans de recepcionar l'obra:

LOT 1:SERVEIS DE SUBMINISTRAMENT I

SERVEIS

Comptador aigua rec i comunitaria
Comptador electricitat comunitària
Comptador electricitat centralitzada
Comptador electricitat aparcament
Compador gas caldera centralització acs i
Servei ADSL centralitzada ACS i CLIMA

LOT 2: SERVEIS DE SUBMINISTRAMENT

Comptador aigua comunitria
Comptador electricitat comunitària
Comptador electricitat aparcament

a) Cas que ho demani IMPSOL, en relació als contractes identificats anteriorment l'adjudicatari haurà de revisar periòdicament (mínim un cop a l'any) per tant d'aconseguir la millor relació qualitat-preu.

b) Les incidències produïdes respecte d'aquests contractes s'hauran de gestionar i notificar directament a l'empresa responsable de la seva resolució i simultàniament a l'IMPSOL, si s'escau.

III. Altres gestions.

a) L'adjudicatari haurà de disposar d'un número de telèfon d'atenció al llogater, disponible 24 hores al dia els 365 dies a l'any, per tal de poder atendre qualsevol incidència relacionada amb l'edifici objecte de la seva gestió.

b) Per part de l'adjudicatari es nomenarà, com a mínim, un interlocutor per tractar amb l'IMPSOL qualsevol tema relacionat amb el servei objecte d'aquesta licitació.

c) L'adjudicatari s'encarregarà de la custòdia i reposició de les claus de zones comuns.

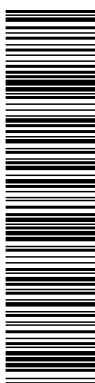
d) L'adjudicatari haurà de vetllar pel compliment de les normes de convivència, entre d'altres, aquesta gestió inclourà l'elaboració i difusió de comunicats veïnals.

e) A petició de l'IMPSOL es podran convocar i celebrar fins a dues reunions anuals amb els llogaters.

f) A petició de l'IMPSOL atendre i assistir a les visites presencials amb les companyies de subministrament, l'Ajuntament o les empreses que s'encarreguin del manteniment.

g) Controlar la vigència de l'assegurança multirisc de la llar de l'habitatge llogat.

DOCUMENT	IDENTIFICADORS	
PLEC TECNIC: Plec tècnic gestor comunitats		
ALTRES DADES	SIGNATURES	ESTAT
Codi per a validació: U9FEW-DEPMH-OE8SC Data d'emissió: 10 de Març de 2023 a les 7:24:47 Pàgina 5 de 7	El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Servei Jurídic-Administratiu de IMPSOL. Signat 09/03/2023 14:38 2.- Cap de Servei Construcció de IMPSOL. Signat 10/03/2023 07:22	SIGNAT 10/03/2023 07:22



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 382277 U9FEW-DEPMH-OE8SC 2517434FF9A22FA0061A71746863255D921221E) 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: http://gambit.amb.cat:83/index.jsp?codigo_entidad=IMPSOL



IV. Control i gestió d'incidències

L'obligació relativa a la gestió d'incidències identificada al punt I. f) anterior inclourà, entre d'altres, necessàriament les següents actuacions:

- Gestionar incidències derivades de les instal·lacions amb manteniments contractats: ascensors, baixa tensió, portes d'aparcament, etc. Aquestes s'hauran de gestionar directament amb l'empresa encarregada dels manteniments de la instal·lació.
- Gestionar incidències no derivades de les instal·lacions amb manteniments contractats. Les incidències procedents dels habitatges o de les zones comuns s'hauran de comunicar al responsable assignat de l'IMPSOL que indicarà com s'ha de procedir.
- Centritzar les incidències o reclamacions derivades de la convivència entre arrendataris o per actes incívics que es comunicaran al responsable assignat de l'IMPSOL.
- Coordinar les incidències del sistema de generació d'energia centralitzat per posar-les en coneixement del gestor energètic (contractat per IMPSOL) amb còpia a l'IMPSOL, fent seguiment de les actuacions necessàries fins el restabliment del servei a la major brevetat possible.
- Encarregar-se de les incidències relacionades amb l'assegurança de l'edifici contractada per l'IMPSOL, inclou la comunicació i el seguiment fins la resolució de les incidències.

V. Control i gestió de despeses de la promoció

- L'adjudicatari del contracte relatarà pagaments pels serveis contractats i haurà d'enviar mensualment factures justificatives, detallant els imports amb els comprovants de pagaments. Tot segons model de presentació acordat amb IMPSOL.
- L'adjudicatari confeccionarà el pressupost de despeses de la promoció per cada exercici.

3.- Obligacions específiques.

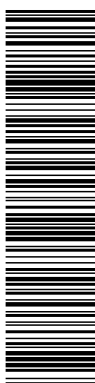
3.1. Condicions que han de reunir les empreses mantenidores.

L'adjudicatari haurà de garantir que els treballs de manteniment encarregats es realitzin per empreses acreditades per poder realitzar els serveis de manteniment sol·licitats i/o requerits en tots els sistemes, instal·lacions i elements d'obra civil declarats en aquest plec de prescripcions tècniques.

En tot cas, l'adjudicatari assumirà, en tot allò que correspon als treballs objecte d'aquest contracte, la funció d'empresa mantenidora davant el Departament de Treball i Indústria de la Generalitat de Catalunya, de les Entitats d'Inspecció Tècnica i de Control que corresponguin, segons les instruccions tècniques complementàries d'allò vigent al Reglament Electrotècnic per a la Baixa Tensió.

Les prescripcions tècniques dels treballs, els criteris i decisions objecte d'aquest contracte, així com la seva supervisió i inspecció, seran establerts pels Serveis Tècnics de l'IMPSOL, qui es reserva el dret de subcontractar aquesta activitat a qualsevol altra entitat o persona especialitzada.

DOCUMENT PLEC TECNIC: Plec tècnic gestor comunitats	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: U9FEW-DEPMH-OE8SC Data d'emissió: 10 de Març de 2023 a les 7:24:47 Pàgina 6 de 7	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Servei Jurídic-Administratiu de IMPSOL. Signat 09/03/2023 14:38 2.- Cap de Servei Construcció de IMPSOL. Signat 10/03/2023 07:22	ESTAT SIGNAT 10/03/2023 07:22



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 382277 U9FEW-DEPMH-OE8SC 2517434FF9A22FA0061A71746863255D921221E) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liantant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: http://gambito.amb.cat:83/index.jsp?codigo_entidad=IMPSOL



3.2. Normativa aplicable als contractes de manteniment

L'empresa adjudicatària s'obliga al compliment de tota la normativa aplicable, utilitzant els productes, components, operacions o altres intervencions de manteniment que compleixin en qualsevol moment les prescripcions aplicables de la darrera edició de les normes UNE.

Si qualsevol d'aquestes noves disposicions implica feines addicionals a les previstes en aquest Plec de Prescripcions Tècniques o l'aportació de nous elements a la instal·lació, l'empresa adjudicatària presentarà a l'IMPSOL una proposta per a la realització d'aquestes feines.

3.3. Condicions per a la realització dels contractes de manteniment

A continuació s'estableixen una sèrie d'especificacions relacionades amb l'execució del contracte que seran d'obligat compliment per part de l'adjudicatari. Tota despesa directa i/o indirecta derivada de l'adopció d'aquestes mesures, es realitzarà sense cost addicional per l'IMPSOL:

- Eficàcia, eficiència i responsabilitat

- Realitzar el manteniment d'acord amb els termes establerts en aquest plec, de manera eficient, amb el menor impacte i garantint el major confort possible vers els ens/usuaris afectats.
- Responsabilitzar-se del bon funcionament i de mantenir en perfecte estat de conservació dels elements constructius i les instal·lacions dels edificis gestionats per l'IMPSOL, objecte d'aquest contracte.
- Executar totes les tasques de manteniment segons els terminis establerts en aquest plec.
- Garantir que tots els treballs de manteniment i revisions estiguin ben realitzats i assumir, per tant, el cost econòmic que suposi el refer tots o part dels treballs de manteniment mal realitzats, així com els treballs en garantia, inclosos els treballs mal realitzats per terceres empreses que hagi subcontractat.
- L'adjudicatari es responsabilitzarà que la logística, organització, planificació i execució de qualsevol dels treballs emparats a l'objecte d'aquest contracte sigui EFICIENT així com la gestió dels recursos humans i materials sigui ÒPTIMA. Tot sobrecost derivat de la manca d'eficiència i optimització en la gestió abans esmentada serà assumit per l'adjudicatari.

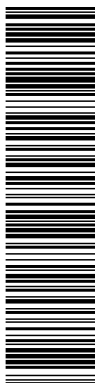
- Comunicació i relació amb els usuaris

- Informar als usuaris i IMPSOL amb suficient antelació del dia i hora en que s'anirà a fer les actuacions i tasques necessàries per realitzar el servei de manteniment.

- Infraestructura de l'empresa adjudicatària i gestió dels recursos humans

- Dur a terme les funcions necessàries per a la correcta organització, coordinació, direcció i seguiment dels recursos humans, tècnics i materials relacionats amb el manteniment.
- Tots els operaris hauran de disposar dels Equips de Protecció Individual (EPI's) obligatoris per a la realització dels servei de manteniment objecte d'aquest plec. Els EPI's hauran de complir amb la legislació i normativa vigent relativa tant als requisits de disseny i fabricació com d'elecció i utilització dels EPI's.
- Disposar del corresponent Pla de Prevenció de Riscos Laborals.

DOCUMENT PLEC TECNIC: Plec tècnic gestor comunitats	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: U9FEW-DEPMH-OE8SC Data d'emissió: 10 de Març de 2023 a les 7:24:47 Pàgina 7 de 7	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per 2 : 1.- Cap de Servei Jurídic-Administratiu de IMPSOL. Signat 09/03/2023 14:38 2.- Cap de Servei Construcció de IMPSOL. Signat 10/03/2023 07:22
	ESTAT SIGNAT 10/03/2023 07:22



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 382277 U9FEW-DEPMH-OE8SC 2517434FF9A22FA006A71746863255D921221E) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mil·liant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: http://gambito.amb.cat:83/index.jsp?codigo_entidad=IMPSOL



- Gestió i criteris d'execució de les tasques de manteniment i revisions.

- Informar sobre qualsevol irregularitat o deficiència que observi a les instal·lacions i elements constructius que pugui afectar la funcionalitat o disponibilitat dels edificis.
- L'Adjudicatari haurà d'adoptar les mesures de protecció col·laborativa e individual dels operaris tant de seguretat com d'higiene durant l'execució dels treballs segons la normativa vigent. Sense cap cost per l'IMPSOL
- L'adjudicatari haurà d'adoptar les mesures de seguretat i d'higiene adients per tal de protegir a qualsevol actor (treballador, usuari o tercer) que pugui veure's afectat durant qualsevol reparació objecte d'aquest plec. Sense cap cost per l'IMPSOL
- L'adjudicatari es farà càrrec de l'adopció d'una adequada senyalització, abalisament i, si escau, defensa de les zones de treballs en qualsevol de les actuacions objecte d'aquest plec, amb l'objectiu de millorar la seguretat dels treballadors i persones alienes a les obres com poden ser els veïns dels edificis així com les persones usuàries de la via pública. Sense cap cost per l'IMPSOL
- Col·laborar en l'aportació de documentació tècnica i actualitzada de les instal·lacions.

4. Condicions que han de reunir els contractes de manteniment i servei de neteja

4.1. Manteniment normatiu.

La realització del manteniment normatiu comprèn la realització de totes i cadascuna de les actuacions mínimes obligatòries regulades per la normativa legal vigent. Així doncs, comprèn totes les actuacions regulades, com ara els controls, les verificacions, les revisions i les inspeccions periòdiques, que l'empresa adjudicatària té l'obligació legal de realitzar, sense cost addicional, és a dir, a càrrec de l'adjudicatari.

Per tal de que les actuacions puguin ser comprovades per les entitats autoritzades, l'empresa adjudicatària ha de registrar-les en els llibres oficials de manteniment de cada instal·lació, així com al llibre de l'edifici que facilitarà IMPSOL.

L'empresa adjudicatària ha de realitzar totes les actuacions de manteniment normatiu sense sobrepassar els terminis establerts per a la seva realització i, a més, ha de realitzar conseqüentment totes les correccions necessàries per tal d'esmenar totes i cadascuna de les deficiències observades.

4.2. Servei de neteja

La realització del servei de neteja comprèn la realització de totes i cadascuna de les actuacions necessàries per mantenir nets i en bones condicions d'ús els espais comuns de l'edifici i de l'aparcament.