

PRAT ESPAIS, SLU.

PROCEDIMENT OBERT RELATIU A L'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE DE SERVEIS PER AL MANTENIMENT PREVENTIU, CORRECTIU I TÈCNIC-LEGAL D'INSTAL·LACIONS ELÈCTRIQUES, DE VENTILACIÓ, DE CLIMA, SANEJAMENT/BOMBES, DE DETECCIÓ I EXTINCIÓ D'INCENDIS, SERRALLERIA, SENYALITZACIÓ VERTICAL I HORIZONTAL DELS APARCAMENTS, ZONES D'ESTACIONAMENT REGULAT EN SUPERFÍCIE, OFICINA I HABITATGES TUTELATS QUE GESTIONA PRAT ESPAIS AL PRAT DE LLOBREGAT.

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES

CONTRACTACIÓ DE SERVEIS PER AL MANTENIMENT PREVENTIU, CORRECTIU I SUBSTITUTIU TÈCNIC-LEGAL D'INSTAL·LACIONS ELÈCTRIQUES, DE VENTILACIÓ, DE CLIMA, SANEJAMENT/BOMBES, DE DETECCIÓ I EXTINCIÓ D'INCENDIS, SERRALLERIA, SENYALITZACIÓ VERTICAL I HORIZONTAL DELS APARCAMENTS, ZONES D'ESTACIONAMENT REGULAT EN SUPERFÍCIE, OFICINA I HABITATGES TUTELATS QUE GESTIONA PRAT ESPAIS AL PRAT DE LLOBREGAT.

1. GENERALITATS. OBJECTE DE L'ENCÀRREC

El Present Plec de Prescripcions Tècniques per al manteniment d'instal·lacions té la finalitat de fixar les exigències tècniques que definiran i permetran caracteritzar objectivament la realització dels treballs de **Manteniment preventiu, correctiu i substitutiu tècnico-legal de les instal·lacions dels aparcaments, zones d'estacionament regulat en superfície, oficina i habitatges tutelats que gestiona Prat Espais al Prat de Llobregat**. Les instal·lacions objecte corresponen a: electricitat, ventilació, instal·lació de clima, sanejament/bombes, detecció i extinció d'incendis, serralleria, senyalització vertical i horitzontal.

Les instal·lacions objecte del contracte són els següents:

- Centre cultural Cèntric
- Av. Verge de Montserrat
- Plaça de Blanes
- Aparcament de camions del Polígon Pratenc
- Aparcament Plaça Catalunya
- Oficina
- Habitatges tutelats Carrer Riu Túria i Carrer Riu Anoia
- Zones d'estacionament regulat en superfície
- Altres instal·lacions gestionades per Prat Espais, SLU, en cas necessari.

Aquest encàrrec comprèn la totalitat dels treballs i serveis a realitzar per l'adjudicatari d'acord amb les prescripcions que conté aquest plec, el de clàusules particulars, el contracte signat entre les parts, i en la normativa i la legislació vigents, per tal d'assolir els requisits necessaris per a la correcta execució de les obres de manteniment.

PRAT ESPAIS, SLU es reserva la facultat d'intervenir, supervisar i aprovar en tot moment el curs dels treballs, fer suggeriments o exigir la utilització de determinats

mètodes, procediments o sistemes d'actuació.

El servei de manteniment dels aparcaments objecte del contracte contempla les següents activitats referides a les instal·lacions esmentades als paràgrafs anteriors:

- Manteniment preventiu
- Manteniment corrector
- Manteniment substitutiu

Aquestes activitats seran aplicades sobre determinades instal·lacions dels equipaments, tal i com queda especificat en l'apartat 3 d'aquest plec.

Com a característiques bàsiques de les tasques de manteniment incloses en aquest plec, s'indiquen les següents:

- 1.- Es realitzarà el manteniment preventiu, tant obligatori com recomanat, de les instal·lacions elèctriques (baixa tensió i grup electrogen, si fos el cas), ventilació, sistemes sanejament/bombeig, sistemes de detecció i extinció d'incendis i serralleria.
- 2.- També es realitzaran actuacions de substitució i millores en les instal·lacions objecte d'aquest plec.
- 3.- La relació d'elements a mantenir i operacions a realitzar es recullen en l'apartat 3 d'aquest plec.

2. DEFINICIÓ DEL CONTRACTE

El present plec té com a objecte la definició de l'execució del contracte de **Manteniment preventiu, correctiu i tècnic-legal d'instal·lacions elèctriques, de ventilació, de clima, sanejament/bombes, de detecció i extinció d'incendis, serralleria, senyalització vertical i horitzontal dels aparcaments, zones d'estacionament regulat en superfície, oficina i habitatges tutelats que gestiona Prat Espais al Prat de Llobregat.**

Fa referència a les instal·lacions elèctrica, ventilació, climatització, sanejament/bombeig, detecció i extinció d'incendis, serralleria, senyalització vertical i horitzontal d'aparcaments, zones d'estacionament regulat en superfície, oficina i habitatges tutelats relacionats en l'apartat anterior.

El servei de manteniment objecte d'aquest plec tindrà en compte els diferents tipus de manteniment: preventiu (obligatori i recomanat), corrector i substitutiu.

Els objectius a assolir amb la realització del manteniment són els següents:

- Garantir la funcionalitat permanent dels aparcaments i de l'oficina central amb un servei de manteniment eficaç, de qualitat, amb l'aplicació dels requisits normatius i del seu control, sempre seguint les recomanacions dels fabricants de les instal·lacions i els seus equips.
- Garantir l'habitabilitat permanent dels habitatges tutelats mitjançant un servei de manteniment eficaç, de qualitat, sempre seguint les recomanacions dels fabricants de les instal·lacions i els seus equips.

- Responsabilitzar-se del funcionament correcte de les instal·lacions d'acord a les normatives vigents de seguretat i salut en el treball, evitant la degradació accelerada dels equips, intentant assolir i/o superar la vida útil indicada pel fabricant i executant les accions correctives i preventives que garanteixin la plena operativitat de les instal·lacions dels equipaments.
- Assegurar una disponibilitat i assistència permanent i eficaç per part de l'empresa adjudicatària del servei de manteniment.
- Realitzar operacions sistemàtiques planificades que permetin garantir el nivell de disponibilitat i funcionalitat de les instal·lacions per assegurar la continuïtat del servei i retardar en el temps el deteriorament produït per l'ús, mantenint en tot moment el seu rendiment correcte.
- En cas d'urgència, realitzar els treballs no planificats de les diferents especialitats necessàries per a reparar les avaries que es produeixen, sempre amb l'objectiu d'un correcte funcionament de les diverses instal·lacions.
- Reducció de les despeses energètiques i millora del rendiment de les instal·lacions d'acord a les mesures mediambientals.
- Responsabilitzar-se del control real i burocràtic de les tasques a fer a cada tipus d'instal·lació i la coordinació i supervisió amb els responsables dels immobles.
- Mantenir i millorar el nivell de compliment de les normatives tècniques, d'acord a les inspeccions tècniques oficials a través d'Organismes de Control autoritzats.

L'equip mínim exigít és el descrit en l'apartat *de solvència tècnica dels plecs de clàusules administratives particulars reguladores de la present contractació*. Aquest equip és el responsable del compliment del contracte.

A l'**Annex 1** es descriu l'estat actual de les Instal·lacions i Sistemes. Es defineix per a cada aparcament així com per l'oficina central, les zones d'estacionament regulat en superfície i els habitatges tutelats, els corresponents amidaments de les instal·lacions objecte de la prestació del servei, d'acord a la documentació "As built" existent.

3. ABAST DE LES TASQUES DE MANTENIMENT

Donades les característiques dels serveis ofertats, reben la denominació de Manteniment de les instal·lacions, el manteniment preventiu (tant obligatori com recomanat), el corrector i el substitutiu del conjunt de les instal·lacions dels immobles compresos dins de l'àmbit d'aquest plec.

3.1. Manteniment preventiu

El manteniment preventiu comprèn totes aquelles operacions sistemàtiques planificades que permetin mantenir els nivells de disponibilitat i funcionalitat de les instal·lacions, per assegurar la continuïtat del servei i retardar, en el temps, el deteriorament produït per l'ús, mantenint en tot moment el seu rendiment a nivells similars a la posada en marxa de la instal·lació.

L'empresa adjudicatària haurà de realitzar un inventari exhaustiu de l'estat de les instal·lacions i els seus equipaments, en un termini de 15 dies a partir de la formalització del contracte, amb l'objectiu de desenvolupar el pla de manteniment de

les instal·lacions dels aparcaments a mantenir, indicades en aquest plec. Aquest inventari incorporarà un anàlisi del tipus de màquines (tipus, potència, cabal, data de fabricació, etc.....) en forma de fitxa, per a aplicar el manteniment més ajustat i incorporar la durada útil de les instal·lacions, d'acord amb les recomanacions dels fabricants. Aquest pla de manteniment podrà estar realitzat amb qualsevol aplicació informàtica destinada a aquest fi i en dita situació, l'empresa adjudicatària haurà de lliurar a PRATESPAIS, SLU. una llicència i l'aplicació informàtica amb la que podrà consultar el pla, o bé lliurar uns llistats de planificació i seguiment en format EXCEL i arxius gràfics en format d'Autocad. Així com col·laborar en el bolcat de dades sense costos afegits amb PRATESPAIS, SLU, si aquesta decidís implantar un programa informàtic de gestió del manteniment corporatiu.

Les actuacions realitzades es faran constar en l'informe mensual referenciat a l'apartat 5.4.2 que s'haurà de presentar a PRAT ESPAIS, SLU (en els formats establerts), detallant les operacions realitzades i el conjunt de deficiències detectades, si fos el cas, els materials substituïts i, eventualment, els treballs recomanats per garantir una millor fiabilitat del funcionament de les instal·lacions. Caldrà organitzar, coordinar i controlar la correcta execució del servei d'acord amb el pla de manteniment establert, així com comprovar els nivells de qualitat de les intervencions i el control de la neteja. A més d'aquest informe mensual, hi haurà una comunicació permanent entre l'empresa adjudicatària i PRAT ESPAIS, SLU.

A l'**annex 2A, 2B i 2C** es relacionen per a cada subsistema, les operacions de manteniment preventiu obligatòries i recomanades.

3.1.1. Manteniment preventiu obligatori o normatiu

Són totes les actuacions d'obligat compliment necessàries per garantir i mantenir les instal·lacions en general i els equips específics en el seu correcte funcionament. Dins d'aquest apartat s'inclouen:

1. Les operacions de manteniment normatiu, que es detallaran al "Registre de control de manteniment" especificat en l'apartat 5.5, que hauran de ser signats i segellats per l'adjudicatària amb la finalitat de poder ésser presentats a requeriment dels organismes competents i subministrarà la informació i documentació necessària del control i avaluació a PRAT ESPAIS, SLU, segons les especificacions d'aquest plec. L'adjudicatari resta obligat a realitzar les revisions obligatòries que es recullen i a subscriure els contractes de manteniment a què obliga la legislació vigent.
2. L'empresa es farà responsable del manteniment preventiu de totes les instal·lacions incloses al plec, així com de les actuacions realitzades per empreses subcontractades amb les condicions establertes
3. L'empresa adjudicatària s'ha de comprometre a mantenir i millorar: les instal·lacions objecte d'aquest plec d'acord amb el que indiquin les revisions i inspeccions tècniques obligatòries per Organismes de control autoritzat. S'encarregarà de gestionar l'actuació d'aquests Organismes en la data prevista en el pla de manteniment.

A l'informe mensual que correspongui, tal i com queda especificat en el punt 5.4.2, l'empresa adjudicatària adjuntarà la documentació corresponent a haver satisfet les

actuacions reglamentaries esmentades, que es faran constar al Registre de control del manteniment dels aparcaments, tal i com queda prescrit al punt 5.5.

3.1.2. Manteniment recomanat

Són totes aquelles operacions de manteniment preventiu que sense tenir un caràcter d'obligat compliment, és recomanable la seva realització per a mantenir les instal·lacions contemplades en el plec en un estat òptim, amb l'objectiu de gaudir d'un bon funcionament i d'allargar la vida útil prevista pel fabricant de la instal·lació i/o equip.

A l'igual que les operacions obligatòries, caldrà adjuntar la informació en l'informe mensual que correspongui sobre l'estat i resultat de la realització de les operacions recomanades.

3.2. Manteniment corrector

El manteniment corrector consistirà en aquells treballs no planificats de les diferents especialitats, necessaris per a reparar les avaries causades per l'envelliment, per l'ús i les incidències de les instal·lacions i dels equips, i s'identificaran els tipus d'actuació en funció de la gravetat de l'avaria:

- Actuació NO URGENT: Són aquelles intervencions que no afecten al desenvolupament ordinari de l'activitat dels aparcaments i els seus serveis. Quan es detecti una avaria no urgent, PRAT ESPAIS ho comunicarà a l'adjudicatària i aquesta li farà tramesa del pressupost de les feines a executar, per tal que es puguin adoptar les decisions oportunes per a la seva reparació. Caldrà que sigui resolt en el termini pactat amb PRAT ESPAIS, SLU., un cop s'hagi acceptat el pressupost de reparació.

La definició detallada de cada tipus d'incidència estarà en funció de la situació crítica que generi. En **l'annex 3** s'adjunta el "Protocol d'actuacions en cas d'avaries" que haurà de ser consensuat a nivell de detall amb l'empresa adjudicatària, la qual l'haurà de presentar actualitzat 15 dies després de la signatura del contracte.

L'empresa adjudicatària farà constar a la seva oferta el cost per unitat de temps dels mitjans humans (**incloent en el preu/hora la part proporcional de Seguretat i Salut i les proteccions col·lectives i individuals, de desplaçaments, dietes, quilometratges, etc.**) definits a l'apartat 5.2.1 que preveu intervindrà en aquest tipus de manteniment, i una base de preus d'aplicació per a les reparacions i per a consumibles i recanvis. En qualsevol cas, es valorarà per part de l'empresa mantenidora d'acord als criteris fixats a **l'annex 5**, i serà aprovada la despesa per part de PRAT ESPAIS, SLU., amb els límits màxims de pressupost fixats a l'apartat 7.

Dins aquest apartat del manteniment corrector, s'ha de garantir per part de l'adjudicatari de forma efectiva un **servei 24h/365 dies any amb un telèfon disponible, amb un temps de resposta màxim de dues hores (2 hores)**.

3.3. Manteniment substitutiu

Durant la vigència del contracte, es tracta del manteniment dut a terme a fi de substituir una instal·lació o part d'ella que, a causa del pas del temps o d'una avaria, es considera obsoleta i/o que ha esgotat la seva vida útil. L'empresa adjudicatària presentarà a PRAT ESPAIS, SLU. la proposta de la instal·lació o element a substituir amb el seu pressupost corresponent, d'acord a la base de preus adjuntada a la licitació, d'acord al preu per unitat de temps dels mitjans humans i materials indicats a l'apartat 5.2.1 que preveu intervindrà en aquest tipus de manteniment. En qualsevol cas, es valorarà per part de l'empresa mantenidora d'acord als criteris fixats a l'annex 5, i serà aprovada la despesa per part de PRAT ESPAIS, SLU., amb els límits màxims de pressupost fixats a l'apartat 7.

Tant a les actuacions que fan referència al punt 3.2 com 3.3, l'ofertant facturarà els recursos mínims necessaris per executar correctament la funció de manteniment (Si amb la presència d'un sol operari és suficient, no es permetrà que es disposi una parella per efectuar el servei). Això ho ha de deixar clar el licitador en la seva oferta.

4. DOCUMENTACIÓ BASE

La documentació que haurà de prendre com a base el licitador per a desenvolupar els treballs encarregats és la següent:

- El present **plec de prescripcions tècniques** per a la contractació dels serveis de manteniment de les instal·lacions dels aparcaments, oficina central, zones d'estacionament regulat en superfície i habitatges tutelats que gestiona Prat Espais al Prat de Llobregat.
- El **Plec de clàusules particulars** per a la contractació dels serveis de manteniment de les instal·lacions dels aparcaments que gestiona Prat Espais al Prat de Llobregat
- Els **plànols "As Built"** de les instal·lacions corresponents als aparcaments i a la oficina central del contracte. Documentació existent en aquest moment que el licitador haurà de validar i complementar, d'acord al punt 5.3, un cop adjudicades les obres. Documentació que es lliura a nivell informatiu, no contractual.
- El llistat d'instal·lacions corresponents als aparcaments, a la oficina central, zones d'estacionament regulat en superfície i habitatges tutelats del contracte.
- La **normativa** vigent, tant obligatòria com recomanada, per a l'aplicació del manteniment preventiu, així com la que fa referència a la seguretat i salut en les tasques dels diferents tipus de manteniment.
- L'existència de qualsevol error, omissió o modificació posterior de la legislació no recollida en aquest plec no eximeix a l'adjudicatari del compliment de les seves obligacions pel que fa al manteniment

Tots els documents hauran de ser idonis i complets per al seu objectiu, abans de ser adoptats com a documents d'obligat compliment.

5. CONDICIONS DE LA PRESTACIÓ DEL SERVEI

L'empresa adjudicatària haurà de descriure amb detall com proposa efectuar les tasques de manteniment segons la periodicitat mínima prevista en aquest plec, per a cadascuna de les instal·lacions i segons les normatives i requeriments necessaris per a cada element, presentant un pla de manteniment amb les actuacions de les distintes tasques, on s'exposi el calendari de les actuacions planificades. La presentació d'aquest pla de manteniment es farà en un període màxim de quinze dies a comptar des de la data de signatura del contracte d'adjudicació, prèvia elaboració de l'inventari de les instal·lacions dels aparcaments.

5.1. Tasques a realitzar en les diferents fases de l'execució del contracte

5.1.1. Prèvies a l'inici del manteniment, a realitzar en els primers 15 dies des de la data de la signatura del contracte:

- Realització de l'inventari d'instal·lacions d'acord a l'indicat a l'apartat 5.3.
- Redacció del pla de manteniment.
- Definició de la organització i gestió.
- Realitzar el document "Protocol d'actuacions en cas d'avaria", que com a mínim ha de contenir les dades del **P.T. annex 3**.
- Realitzar el document "Registre de controls de manteniment dels immobles", que com a mínim ha de contenir les dades del **P.T. annex 4**.
- Establir el calendari d'actuacions segons el pla redactat.

5.1.2. Prestació de serveis de manteniment:

- Realització del manteniment preventiu programat obligatori i recomanat.
- Servei 24 hores de manteniment corrector urgent i no urgent.
- Actuacions de manteniment substitutiu.

5.1.3. Gestió i control:

- Control d'operacions realitzades i de les pendents de realitzar.
- Registre de control de manteniment (punt 5.5).
- Informe sobre l'estat de les instal·lacions.
- Anàlisi de la vida útil dels elements.
- Seguiment de consums (electricitat, aigua, etc.).
- Programa d'actuacions temporitzat.

5.1.4. Documentació a lliurar per l'empresa a la finalització del servei:

- Valoració i anàlisi final dels treballs de manteniment.
- Estat de les instal·lacions.

- Certificats oficials requerits de les instal·lacions específiques.
- Certificat conforme s'ha mantingut o millorat el nivell de compliment de les normatives de les diferents instal·lacions.

5.2. Mitjans humans i materials del contracte

5.2.1. Mitjans humans:

El personal previst per a la realització del servei estarà degudament identificat des de l'inici del contracte i s'organitzarà segons l'àrea de manteniment a la que es trobi adscrita la seva especialitat.

• REQUERIMENTS DE PERSONAL

La metodologia del manteniment proposat requereix que l'empresa adjudicatària presenti un equip de treball amb els següents perfils:

- a. Director/a del servei, tècnic mig o superior especialitzat en instal·lacions d'electricitat, ventilació i detecció i extinció d'incendis, amb una experiència laboral mínima de 8 anys, responsable de la implantació, anàlisi, gestió, valoració i auditoria de les instal·lacions, responsable de la documentació sol·licitada.
- b. Cap d'equip responsable per àrea d'especialització amb titulació de FPII i amb una experiència laboral mínima de 5 anys.
- c. Oficial 1a multidisciplinari, amb titulació de FPI, amb una experiència laboral mínima de 5 anys.
- d. Oficial 2a multidisciplinari, amb titulació de FPI, amb una experiència laboral mínima de 3 anys.

L'empresa disposarà de carnet autoritzat pel corresponent Servei d'Indústria de la Generalitat de Catalunya.

L'empresa adjudicatària haurà de descriure amb detall com efectuarà cadascuna de les tasques que realitzarà cada tècnic o operari en el Pla de manteniment i segons la tipologia de manteniment descrit a l'apartat 4 d'aquest plec, amb la definició per lloc de treball de les tasques a executar, cronograma i sistemàtica d'operacions, temps màxim de resposta i mitjans humans, mòbils i fixes dedicats en exclusiva al manteniment de les instal·lacions dels aparcaments. L'equip de treball present a PRAT ESPAIS en tot cas haurà d'anar encapçalat com a mínim per un Oficial de 1a.

5.2.1.1. Funcions específiques atorgades per categories

Director/a del servei: Tècnic/a mig o superior especialitzat en instal·lacions amb una experiència laboral mínima de 8 anys: Serà el coordinador/a tècnic/a de l'empresa adjudicatària i responsable de la correcta redacció, aplicació i execució del Pla de manteniment. Executarà tasques de suport i assistència a PRAT ESPAIS, SLU. i resoldrà amb diligència les consultes tècniques que es puguin plantejar en la prestació del servei.

Serà responsable de la detecció de possibles anomalies i presentarà mensualment un informe detallat de les eventuais millores per al correcte funcionament dels equipaments i instal·lacions i actualització de l'inventari, del pla i dels plànols de les diferents instal·lacions objecte d'aquest plec.

Serà la persona que especificarà les tasques a realitzar pels equips d'Oficials de 1a, de manera que estarà informat en tot moment i prendrà les decisions oportunes in situ sobre prioritats d'actuació i procediments a seguir.

El Cap d'equip: Haurà de tenir experiència en les diferents instal·lacions objecte d'aquest plec. Executarà els treballs de manteniment general d'acord amb les instruccions donades pel Director/a del servei. Serà responsable de la confecció de les comunicacions de treballs i de la realització pel personal operari i serà l'interlocutor operatiu i permanent de l'empresa adjudicatària en els dies d'absència del Director/a del servei. Coordinarà la feina de la resta d'operaris, d'acord amb les instruccions donades pel Director/a de servei de l'empresa adjudicatària.

Oficials de 1 a i 2a: Desenvoluparan les activitats assignades pel cap d'equip o el Director/a del Servei per a cada tipus d'actuació.

• ALTRES REQUERIMENTS REFERENTS A MITJANS HUMANS I MATERIALS

En la seva oferta i amb caràcter mínim, els licitadors inclouran almenys el següent document amb còpia original o compulsada de la següent documentació emesa per la Generalitat de Catalunya:

- Document de Qualificació Empresarial per l'activitat "Instal·lacions elèctriques i reparacions elèctriques" per baixa tensió.
- Certificat inscripció registre d'empresa instal·ladora mantenidora d'aparells, equips i sistemes de protecció contra incendis (RECI).

Per altra banda, els licitadors hauran de complir amb el següent requeriment i acreditar-ho de forma fefaent a l'oferta:

- Disposar de carnet d'instal·lador elèctric, categoria especialista, legalment autoritzat i en vigor.

Els carnets professionals hauran de ser al servei de l'empresa i estar emesos o enregistrats en els Serveis corresponents del Departament d'Indústria de la Generalitat de Catalunya.

Descripció de les instal·lacions tècniques, de les mesures utilitzades per l'empresari per garantir la qualitat.

Acreditació vigent d'estar en possessió de la certificació ISO 9001 acreditada per l'ENAC, o bé d'altres certificats de qualitat, equivalents a l'anterior, expedits per organismes independents establerts en qualsevol Estat membre de la Unió Europea, tal com estableix l'article 69 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector

Públic.

Accreditació vigent d'estar en possessió de la certificació ISO 14001 acreditada per l'ENAC, o bé d'altres certificats de qualitat, equivalents a l'anterior, expedits per organismes independents establerts en qualsevol Estat membre de la Unió Europea, tal com estableix l'article 80 de la Llei 3/2011, de 14 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

Indicació de la part del contracte que l'empresari té eventualment el propòsit de subcontractar. En qualsevol cas es requeriran les garanties de solvència tècnica indicades en el punt 5.2.1.

Accreditació que l'empresa compleix amb la Llei de Prevenció de Riscos Laborals, tant en Prevenció i Formació com en Vigilància de la Salut.

- **PRESCRIPCIONS GENERALS DEL PERSONAL.**

L'empresa adjudicatària s'obliga a la substitució immediata de les baixes per malaltia i per vacances de personal, així com a la substitució d'aquest personal, a petició raonada de PRAT ESPAIS, SLU. A tots els efectes, serà d'aplicació les Ordres de PRAT ESPAIS, SLU. que estableixen el calendari anual oficial de festes laborals, el calendari de festes fixes i suplents que se'n puguin determinar. Qualsevol persona de substitució o que intervingui per primera vegada, haurà de presentar-se a PRAT ESPAIS, SLU.

PRAT ESPAIS, SLU verificarà la permanència del personal de l'empresa adjudicatària de la prestació del servei de manteniment a través dels comunicats de presència que cal aportar a cada visita obligatòriament per tal de fer el seguiment de les activitats efectuades.

En cas d'absència o de retard de qualsevol persona al lloc de treball, l'empresa adjudicatària haurà d'avisar amb antelació a PRAT ESPAIS, SLU.

Per a la prestació del servei l'empresa adjudicatària dotarà obligatòriament al personal que adscriuï d'un sistema de comunicació idoni per a la correcta comunicació entre la totalitat dels components de l'equip, i preveurà un protocol perquè es pugui contactar amb ells. En tot cas, per qualsevol incidència, s'haurà de presentar l'equip de treball encapçalat com a mínim per un Oficial de 1a.

5.2.2. Mitjans tècnics, mòbils, estàtics, eines, aparells de mesura i neteja d'instal·lacions

L'empresa adjudicatària disposarà del material necessari d'eines, maquinària, vehicles, aparells de mesura i neteja per a poder executar les feines demanades al plec de condicions, estant aquestes a disposició permanent per a realitzar les tasques i activitats pròpies, així com de vehicles que es precisin per a l'adequada prestació del servei. Cal relacionar en un llistat el material tècnic i mitjans mòbils i estàtics, eines i aparells de mesura i neteja disponibles.

5.2.3. Estoc i material de reposició

S'inclouen en aquest apartat tots els materials necessaris per al correcte funcionament de les instal·lacions.

- Estoc

L'empresa adjudicatària haurà de disposar dels elements de recanvis que pateixin avaries més freqüents. A l'oferta, s'especificarà quins elements es compromet a mantenir emmagatzemats, sense que en cap moment serveixi de justificació la no reparació d'una avaria per no disposar de recanvis suficients.

L'empresa adjudicatària haurà de disposar dels estris per mesurar i per fer les proves necessàries per a la correcta execució dels treballs.

- Material de reposició

De l'informe de l'estat de les instal·lacions, amb les indicacions de vida útil, es farà un programa de substitució dels elements que puguin tenir una vida útil acabada i/o instal·lacions obsoletes, per tal de fer un calendari de reposició d'aquestes peces. Les actuacions derivades d'aquests informes hauran de ser aprovades per PRAT ESPAIS, SLU.

Les actuacions planificades en els manteniments preventius obligatori recomanat han de ser valorades per complet dins del conjunt d'aquest plec de condicions, juntament amb els petits materials fungibles per aquestes actuacions com poden ser:

- Productes de neteja tècnica (draps, escombretes, raspalls, etc.).
- Olis, lubricants i greixos.
- Pinzells, brotxes, rodets de pintar.
- Broques, fulles de serra, cargols.
- Material d'estopada, juntes (bombes i vàlvules), molles, segellat, manetes i panys.
- Detergents i productes de neteges tècnics.
- Rejuntats i soldadures.
- Filtres i d'altres elements per fer el manteniment.
- Fusibles elèctrics.

En el cas d'actuacions de substitució i del manteniment corrector no urgent, caldrà realitzar un pressupost amb la relació de material i mà d'obra que intervindrà en la reparació. PRAT ESPAIS, SLU. l'aprovarà o rebutjarà.

PRAT ESPAIS, SLU. es reserva el dret de consultar i contractar per ella mateixa a tercers la realització del manteniment corrector no urgent o substitutiu.

PRAT ESPAIS, SLU. es reserva el dret de seleccionar i recuperar per al seu patrimoni aquells elements constructius o materials que procedeixin de reformes o reparacions i que hagin de ser substituïts, sense que això representi

indemnització ni cap compensació per a l'empresa adjudicatària.

5.3.- Inventari i gestió dels equips

Inicialment s'haurà d'elaborar un inventari i pla de manteniment de les instal·lacions per a la seva correcta gestió en els termes especificats al punt 4.2. L'inventari s'haurà de mantenir totalment actualitzat durant la durada del contracte així com el pla de manteniment. Aquesta informació podrà ser consultada directament al "Registre de control de manteniment dels immobles, segons queda referenciat a l'apartat 5.5 d'aquest plec.

La gestió de manteniment haurà de proporcionar, com a mínim, la següent informació:

- Característiques tècniques dels equipaments instal·lats.
- Vida útil d'aquests equipaments.
- Dates de la instal·lació dels equipaments.
- Reparacions efectuades.
- Programació d'operacions periòdiques de les tasques de manteniment preventiu tant obligatori com recomanat.
- Optimització de les càrregues de treball.
- Programació automàtica de les ordres de treball a desenvolupar.
- Estat de la situació de les operacions realitzades i pendents, canvis de programació, revisions diàries i previsió de treballs a realitzar.
- Informació de les operacions puntuals de manteniment corrector.
- Gestió d'operacions acabades, canvis i anul·lacions.
- Informació detallada de l'estat global dels treballs.

L'empresa adjudicatària està obligada a realitzar, confeccionar i actualitzar la informació, tant gràfica com escrita, necessària per a la gestió del manteniment de les instal·lacions dels aparcaments de PRAT ESPAIS, SLU. descrites en aquest plec. A més, haurà d'actualitzar l'inventari de les instal·lacions i els seus accessoris, actualitzarà i gestionarà la documentació tècnica legalitzada, requerida pels organismes oficials en matèria d'instal·lacions.

Les dades han de constar, o bé en un programa de gestió del manteniment, el qual haurà de ser facilitat a PRAT ESPAIS, SLU., o bé a través d'arxius informàtics facilitats per l'adjudicatària a PRAT ESPAIS, SLU. en format Excel, Word i arxius gràfics amb format compatible amb Autocad. Tota la informació relacionada amb el manteniment és propietat de PRAT ESPAIS, SLU.. L'empresa adjudicatària facilitarà la consulta immediata d'aquestes dades, bé sigui mitjançant el programa informàtic utilitzat per a la gestió o bé mitjançant l'enviament dels arxius corresponents.

5.4.- Organització i gestió del servei

5.4.1. Proposta de servei

L'empresa adjudicatària haurà de presentar un programa de funcionament d'acord a les condicions d'aquest plec.

5.4.2. Informe mensual

L'empresa adjudicatària ha de lliurar un informe mensualment del conjunt de tasques planificades que realitza sobre el conjunt de les instal·lacions així com de les tasques correctives que hagi dut a terme per a garantir el normal funcionament dels equips.

L'esmentat informe es lliurarà abans del dia 5 de cada mes.

L'esmentat informe ha de contenir el següent:

- Les ordres de treball complimentades.
- Les operacions de manteniment corrector de caràcter urgent que no hagin pogut ser solucionades en el temps màxim de resposta amb la justificació corresponent.
- Les operacions de manteniment corrector en les quals farà constar el material utilitzat, el seu cost, la mà d'obra i el temps emprat.
- La proposta de les millores de les instal·lacions i les recomanacions tècniques que siguin necessàries per augmentar el seu rendiment.
- Lectures dels comptadors.

Documentació sol·licitada mensualment de tot el manteniment realitzat i els informes de control de despeses d'energia, especificant quins són els elements inspeccionats, quins els elements reparats o substituïts, i en el cas, quins elements es troben defectuosos.

5.4.3. Ordres de Treball

Les ordres de treball hauran d'informar, com a mínim, sobre:

- Les tasques realitzades segons la planificació establerta o el motiu de la intervenció (en cas d'avaría).
- Les persones que han realitzat la feina.
- El temps utilitzat en el manteniment corrector urgent.
- El material utilitzat per fer el canvi o la modificació en cas d'avaría.
- Material auxiliar utilitzat.
- Les solucions tècniques proposades o realitzades (en cas d'avaría).

Una còpia de les ordres de treball s'haurà de fer arribar a PRAT ESPAIS, SLU. amb l'informe mensual i les factures dels treballs de manteniment realitzats, per a l'aprovació per part de PRAT ESPAIS, SLU..

5.4.4. Informe final, resum del manteniment

Al final del període de contractació es presentarà un "informe final" resum de tot el manteniment i l'estat en què es deixen les instal·lacions i un programa de revisions que caldrà fer de les operacions de manteniment preventives obligatòries i recomanades a fer el següent any i les de manteniment corrector i substitutiu programades també en el següent any. L'adjudicatària lliurarà l'inventari i el pla de manteniment actualitzats a PRAT ESPAIS, SLU. amb les eines informàtiques

necessàries per fer-ho o en arxius compatibles amb formats d'Excel, Word i arxius gràfics d'Autocad.

5.5. Registres de control de manteniment dels aparcaments gestionats per Prat Espais. Documentació a presentar per l'adjudicatari.

Durant l'execució del contracte s'haurà d'elaborar el document "Registres de control de manteniment dels immobles" de les instal·lacions dels mateixos, objecte d'aquest plec, d'acord amb el model presentat per l'adjudicatari (que com a mínim tindrà les dades que s'adjunten al **P.T. annex 3**), que s'adapti a les instal·lacions i d'acord a les instruccions legals vigents.

A banda, s'haurà de complimentar i ampliar la informació continguda al Protocol d'actuacions en cas d'averies, que com a mínim contindrà la informació especificada al **P.T. annex 4**, sobre el qual cal presentar millores.

Documentació a presentar per l'adjudicatari.

a) 15 dies després de la signatura del contracte: "Protocol d'actuació en cas d'avaria" i model de "Registres de control de manteniment dels immobles" (pel que fa al "protocol d'actuació en cas d'avaria" i per raons de seguretat, PRAT ESPAIS, SLU. només facilitarà les dades corresponents al funcionament de les instal·lacions necessàries per a complimentar el document a l'empresa que resulti adjudicatària del concurs).

b) Durant la vigència del contracte:

- Inventari de les instal·lacions
- Pla de manteniment
- Informe mensual
- Certificats obligatoris de manteniment
- Altra documentació indicada en aquest plec

c) A la finalització del contracte:

- Valoració i anàlisi final dels treballs de manteniment. Informe final.
- Estat de les instal·lacions.
- Certificat conforme s'ha mantingut o millorat el nivell de compliment de les normatives de les instal·lacions.

6. ALTRES CONDICIONS DEL SERVEI

L'empresa adjudicatària serà responsable del correcte funcionament i l'adequat estat de conservació de tots els elements i instal·lacions que són objecte del present plec, i ha de tenir en compte les següents condicions generals:

- Gestió i seguiment de les garanties: Suposa la coordinació amb els diferents operadors constructors per resoldre aquelles anomalies i

avaries cobertes pels respectius períodes de garantia de les instal·lacions i els elements constructius. L'empresa adjudicatària ha de comunicar immediatament a PRAT ESPAIS, SLU. qualsevol anomalia o avaria dels elements constructius i de les instal·lacions cobertes pels respectius períodes de garantia i haurà de coordinar i fer el seguiment de les operacions de reparació o substitució dels aparells o de les instal·lacions que garanteixi el seu normal funcionament.

- L'empresa adjudicatària assumirà la responsabilitat de mantenir i millorar el nivell exigít a les revisions i inspeccions obligatòries de totes les instal·lacions al seu càrrec, així com de les actuacions que es produeixin als immobles en el camp de la seva responsabilitat davant les inspeccions tècniques, així com de les certificades revisades periòdicament.
- S'informarà de qualsevol irregularitat, bé per defecte de les instal·lacions, equips i sistemes constructius que afectin a la seva funcionalitat, rendiment, seguretat, o bé que faci augmentar la despesa energètica o de consumibles, o pugui ser causa de futures avaries. En aquest cas es lliuraran els informes tècnics corresponents per atendre el servei.
- Es tindrà cura del conjunt de les instal·lacions de les àrees tècniques dels immobles i de tots els espais ocupats per aquestes instal·lacions, amb l'obligació de mantenir nets tant els locals, com els conductes, les instal·lacions, i sense emmagatzematge de materials combustibles.
- Per a la valoració econòmica d'actuacions de manteniment substitutiu i corrector, el pressupost a presentar pel contractista adjudicatari haurà d'incloure la mà d'obra prevista per a realitzar les tasques i els materials necessaris, segons llistat de preus vigents de la marca/model (original) utilitzada, pel que es presentarà justificants i s'aprovaran pel responsable de PRAT ESPAIS, SLU. Es presentarà un **LLISTAT DE PREUS DE MATERIALS, REPOSICIONS I PREUS DE MÀ D'OBRA VIGENTS PER LA DURADA DEL CONTRACTE EN LA PROPOSTA ECONOMICA**, d'acord als criteris fixats al **P.T. Annex 5**.
- S'inclourà dins la documentació a presentar per l'adjudicatari una proposta de millores amb la valoració dels temes que es desenvolupen al **P.T. annex 6**.
- Pel que fa al manteniment corrector i substitutiu, en relació a l'establert en les clàusules (3.3 i 3.4), l'empresa adjudicatària es responsabilitzarà de la reparació de qualsevol dany o avaria que pateixin les instal·lacions i equipaments, incloent-hi desperfectes causats per tercers, provocats per accidents, vandalisme i qualsevol altre incidència, sense perjudici de la responsabilitat que PRAT ESPAIS, SLU. pugui demanar a la persona física o jurídica responsable del dany sofert.
- PRAT ESPAIS, SLU. es reserva el dret de realitzar per si mateix o mitjançant tercers les obres o serveis de manteniment corrector no urgent i substitutiu que consideri oportunes sense que aquest fet permeti alguna reclamació per part de l'adjudicatari.
- Seguiment dels consums de l'edifici (electricitat, aigua, etc.).

La realització d'aquests treballs, inspeccions i comprovacions s'efectuaran sempre d'acord amb les normes i les instruccions de PRAT ESPAIS, i es duran a terme de manera que produeixin el mínim d'incomoditats o dificultats possibles als usuaris dels

immobles.

L'empresa adjudicatària serà responsable del control i seguiment de les garanties de les instal·lacions i equipaments que integren els sistemes i subsistemes nous recent instal·lats, així com de comunicar les anomalies i desperfectes que es puguin produir d'aquestes instal·lacions i equipaments, coberts pels respectius períodes de garantia de terceres empreses, donant coneixement exacte de la seva execució i control a PRAT ESPAIS, SLU.

Responsabilitat de mantenir i millorar el nivell en què troba les instal·lacions d'acord a les revisions i inspeccions obligatòries i recomanades de les instal·lacions al seu càrrec, així com de les actuacions que es produeixen als immobles en el camp de les instal·lacions que entrin a formar part dels immobles.

L'empresa adjudicatària es compromet a lliurar a PRAT ESPAIS, SLU. una còpia dels contractes que realitzi amb els Organismes de Control autoritzats que participin en el manteniment obligatori de les instal·lacions a realitzar per aquests.

Els esmentats contractes han de garantir la realització de les operacions en que han d'intervenir aquestes entitats per indicació expressa de la normativa.

Per al conjunt d'elements que per les seves característiques especials no puguin ser reparats per l'empresa adjudicatària, prendrà les mesures oportunes per al perfecte funcionament del sistema, i es farà càrrec de totes les despeses derivades de les dites reparacions o reposicions, passant a PRAT ESPAIS, SLU. amb les justificacions corresponents la despesa realitzada.

L'empresa adjudicatària es compromet a lliurar a PRAT ESPAIS, SLU. una còpia dels contractes que realitzi amb les empreses que participin en el manteniment de les instal·lacions.

D'acord amb el que preceptua l'article 227. del Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Contractes del Sector Públic, la subcontractació d'aquest tipus de serveis amb tercers no pot superar el 60% de l'import de l'adjudicació. En cap cas serà superat.

7. PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ

La valoració econòmica màxima del servei de manteniment exposat en aquest plec contempla els diferents tipus de manteniment i serveis:

IMPORT MÀXIM DEL MANTENIMENT PREVENTIU

Aquest import inclou de manera específica la inspecció i revisió obligatòria de les instal·lacions, acompanyament de tècnic competent a l'empresa inspectora (ECA - TÜV RHEINLAND), seguiment de les inspeccions, recollida d'actes, mesures per a esmenar deficiències si n'haguessin, dintre dels terminis establerts.

A la següents taules s'especifiquen les actuacions de manteniment preventiu i obligatori a portar a terme pels diferents aparcaments, especificats a cada instal·lació.

Aparcament Centre Cultural Cèntric
Aparcament Av. Verge de Montserrat
Aparcament Plaça de Blanes
Aparcament Plaça Catalunya

INSTAL·LACIÓ ELÉCTRICA
Quadres de Baixa Tensió
Connexió de terra
Xarxa de distribució
Punts de consum
Il·luminació
Bombes i sanejament
Comptadors de Cia i privats
Sistemes de gestió tècnica

INSTAL·LACIÓ DCI I VENTILACIÓ
Detecció i alarmes DCI
Extinció d'incendis (extintors)
BIE's
Ventilació i extracció
Alarmes
Detecció CO

SERRALLERIA
Portes tallafocs, d'acer...

Aparcament Polígon Pratenc

INSTAL·LACIÓ ELÉCTRICA
Quadres de Baixa Tensió
Connexió de terra
Xarxa de distribució
Punts de consum
Il·luminació

INSTAL·LACIÓ DCI I VENTILACIÓ
Extinció d'incendis (extintors)
BIE's

Oficina Central

INSTAL·LACIÓ ELÉCTRICA
Quadres de Baixa Tensió
Connexió de terra
Xarxa de distribució
Punts de consum
Il·luminació

SERRALLERIA
Portes tallafocs, block de fulles batents o corredisses
Finestra d'alumini lacat RAL

SANITARIS
Lavabos, inodors, aigüeres i abocadors ceràmics
Aixetes i vàlvules

INSTAL·LACIÓ DCI I VENTILACIÓ
Detecció i alarmes DCI
Extinció d'incendis (extintors)

HABITATGES TUTELATS

INSTAL·LACIÓ ELÉCTRICA
Electrodomèstics
Xarxa de distribució
Punts de consum
Il·luminació
Caldera

SERRALLERIA
Portes interiors i exteriors
Finestres i persianes

SANITARIS
Lavabos, banyeres, inodors, aigüeres ...
Aixetes i radiadors

IMPORT MÀXIM DEL MANTENIMENT CORRECTIU I SUBSTITUTIU

Aquest import representa un topall superior de cost anual en les operacions de manteniment correctiu i substitutiu. Operacions de manteniment corrector, incloent el cost dels materials malmesos, i les operacions de manteniment substitutiu de les parts de les instal·lacions que hagin quedat obsoletes, incloent igualment el material a substituir, d'acord a l'indicat en els punts 3.2 i 3.3, i valorades les operacions de manteniment d'acord a les bases de preus indicades en el present plec, aplicant-li els criteris fixats al **P.T. annex 5**, i amb la conformitat expressa de PRAT ESPAIS, SLU., d'aquesta valoració, i de la necessitat de l'actuació.

P.T. ANNEX NÚM 1

P.T. ANNEX NÚM 2.A

P.T. ANNEX NÚM 2.B

P.T. ANNEX NÚM 3

P.T. ANNEX NÚM 4

P.T. ANNEX NÚM 5

P.T. ANNEX NÚM 6