

PLEC DE PRESCRIPCIONS TEHNQUES REGULADORES PER A L'ADJUDICACIÓ MITJANÇANT PROCEDIMENT OBERT SIMPLIFICAT SUMARI DEL CONTRACTE DE SERVEIS PER LA REALITZACIÓ DELS TREBALLS DE MANTENIMENT DE LES INSTAL·LACIONS TÈRMiques DELS EDIFICIS D'HABITATGES PER A GENT GRAN "SANT OLEGUER" I "PARC CENTRAL" ALTERME MUNICIPAL DE SABADELL

PRESCRIPCIONS TÈHNQUES DEL LOT: EDIFICI D'HABITATGES PER A GENT GRAN "PARC CENTRAL".
--

PRIMERA.- OBJECTE

L'objecte de l'oferta serà la realització de tots els serveis de manteniment de les instal·lacions tèrmiques, és a dir, la climatització i l'ACS de l'edifici d'habitatges per a Gent Gran Parc Central de Sabadell.

El present plec de prescripcions, que formarà part del contracte, té la finalitat de descriure l'àmbit de prestació dels serveis, els treballs a desenvolupar i la metodologia de treball a seguir per a obtenir el major nivell de seguretat, rendiment, fiabilitat i durabilitat, tot buscant la màxima eficiència.

SEGONA.- ABAST DE PRESTACIÓ DEL SERVEI I CARACTERÍSTIQUES TÈHNQUES

L'abast del contracte es defineix pels serveis i treballs que l'Adjudicatari haurà de realitzar sobre les instal·lacions tèrmiques de climatització i ACS de l'edifici Parc Central ubicat al carrer Diego de Almagro 42, 08204 de Sabadell, d'acord amb el què disposa el vigent Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en Edificis (RITE 2007, Real Decret 1027/2007) i el Codi Tècnic de l'Edificació CTE (Real Decret 314/2006).

Es detallen a continuació, a títol enunciatiu i no limitatiu, els serveis mes rellevants que el contracte haurà d'abastar:

- Serveis de Manteniment
 - Manteniment Preventiu
 - Manteniment Predictiu
 - Manteniment Tècnic Legal
 - Manteniment Correctiu
- Millores a les instal·lacions
- Servei de guàrdia

Les característiques tècniques de la instal·lació tèrmica de climatització, ACS i solar tèrmica localitzades a l'edifici Parc Central ubicat al carrer Diego de Almagro 42, 08204 de Sabadell, són:

Es tracta d'un edifici d'un complex de 114 habitatges per Gent Gran, distribuïts en dos blocs (A i B), constituïda per:

Bloc A: 60 Habitatges

Bloc B: 54 Habitatges

Edifici de 2 blocs i 2 sales de producció, amb les instal·lacions tèrmiques (ACS i calefacció) centralitzades situades en les cobertes de cada una dels blocs (1 sala de producció per bloc).

Consta en total de 4 caldereres a Gas: 2 de 160 KWh per calefacció i 2 més de 80 KWh per l'ACS, dipòsits acumuladors i panells solars tèrmics. La distribució de la calefacció en els habitatges és per sol radiant. No disposa de refrigeració

BLOC A - 60 Habitatges

1 caldera de 160KWh per calefacció

1 caldera de 80 kWh per ACS

1 Ut acumulador ACS 2000 Lts.

1 Ut acumulador ACS solar 3000 Lts.

Intercanviador plaques

Grups de bombes dobles

Bombes ACS recirculació

1 Ut. dipòsit d'inèrcia

Instal·lació solar tèrmica: 22 panells, primari solar, secundari solar, bombes de circulació, vas d'expansió, vàlvules...

La distribució de la calefacció en els habitatges és per sol radiant. No disposa de refrigeració

Bloc B - 54 Habitatges

1 caldera de 160KWh per calefacció

1 caldera de 80 kWh per ACS

1 Ut acumulador ACS 2000 Lts.

1 Ut acumulador ACS solar 3000 Lts.

Intercanviador plaques

Grups de bombes dobles

Bombes ACS recirculació

1 Ut. dipòsit d'inèrcia

Instal·lació solar tèrmica: 20 panells, primari solar, secundari solar, bombes de circulació, vas d'expansió. vàlvules...

La distribució de la calefacció en els habitatges és per sol radiant. No disposa de refrigeració

Característiques tècniques instal·lació bombeig AFS

Grup de pressió, situat al soterrani, per donar servei d'aigua a tots les plantes del bloc A i del Bloc B, format bàsicament per vasos d'expansió i 4 bombes

La instal·lació disposarà d'un sistema integrat de tele gestió i control. Per a que el mantenidor pugui fer un seguiment continuu de la instal·lació i garantir el seu correcte funcionament

TERCERA.- DESCRIPCIÓ DELS SERVEIS A ADJUDICAR

3.1. SERVEIS DE MANTENIMENT

Des de VIMUSA s'entén per manteniment d'una instal·lació el conjunt de tasques i serveis de conservació preventiva, normativa i correctiva necessàries per mantenir la instal·lació en bones condicions d'ús durant el seu període de vida útil, garantint el funcionament correcte i fiable de les instal·lacions, optimitzant el seu consum energètic i prevenint els possibles riscos que puguin comprometre la seva seguretat.

A través d'aquest Plec, VIMUSA exposa les condicions del servei que es vol contractar. En essència es tracta que l'adjudicatari assumeixi la part del manteniment preventiu, correctiu i tècnic legal; el manteniment predictiu podent, tant mateix, assumir millores o altres serveis que VIMUSA pugui requerir.

Tant mateix, l'adjudicatari haurà de gestionar els diferents serveis de manteniment objecte d'aquest plec així com la gestió dels diferents contractes de manteniment que VIMUSA pugui tenir contractats directament amb el fabricant d'alguns equips. En aquest sentit, l'adjudicatari haurà de fer la gestió d'aquests contractes com si fos seu, d'aquesta manera l'adjudicatari serà l'únic interlocutor amb VIMUSA respecte al manteniment de les instal·lacions i equips.

Per al desenvolupament del servei de manteniment contractat, l'adjudicatari haurà de complir el Pla de Manteniment de la instal·lació, (veure ANNEX)

A continuació, es descriu, de forma general, el que VIMUSA entén per cada tipus de manteniment:

3.1.1 MANTENIMENT PREVENTIU

El Manteniment preventiu es defineix com aquell que té per finalitat garantir un nivell de servei òptim de l'equip o instal·lació a mantenir mitjançant una sèrie de revisions o actuacions que es realitzen de forma planificada en el temps i sobre diferents aspectes o punts de la instal·lació.

Aquestes actuacions es defineixen al Pla de Manteniment Preventiu de la instal·lació annex a aquest plec, és en aquest document on es determinen quines són les actuacions a realitzar, amb quina periodicitat i a on s'han de fer. La realització d'aquestes revisions és independent de l'estat de l'equip. Per a un mateix punt d'inspecció es poden realitzar diferents nivells de revisió depenent de la seva periodicitat.

Els treballs de manteniment preventiu seran com a mínim d'acord amb la periodicitat estipulada al programa de manteniment que s'annexa en aquest plec de prescripcions tècniques i aquelles altres no previstes però exigibles segons RITE i al CTE.

Inclou el registre i les anotacions al llibre de registre electrònic d'operacions de manteniment preventiu, amb el lliurament d'aquest registre al titular de la instal·lació.

Realització del certificat de manteniment anual, realitzant segons model oficial.

Es comunicarà per correu electrònic al titular de la instal·lació, el dia d'abans de procedir a realitzar el manteniment preventiu

- a. Manteniment del grup de pressió d'aigua sanitària

Verificar i garantir el funcionament del grup de bombeig que dona pressió a les plantes de l'edifici en els dos blocs A i B

- b. Manteniment del sistema de producció i control de calefacció i ACS
 - i. Dues sales de producció-distribució centralitzada que inclouen un total de 4 calderes amb el seu sistema hidràulic i d'acumulació
 - ii. Manteniment de la instal·lació solar tèrmica en dues cobertes (BLOC A+B)
 - iii. Seguiment continuat de la instal·lació forma telemàtica per a garantir el seu correcte funcionament: Comptabilització i anàlisi d'energia, rendiments esperats i garantia de resultats.

Servei de Manteniment del sistema de producció (calderes) per part de tècnics d'una empresa homologada per el fabricant de les Calderes, consistent el manteniment preventiu de cadascuna de les calderes. Inclou la generació d'informe de l'estat general de les calderes, un cop feta la visita de manteniment preventiu. El contracte inclourà:

- iv. A. Neteja de cremadors. B. Neteja de les aletes de l'intercanviador. C. Comprovació del funcionament general. D. Comprovació i posada a punt dels dispositius de regulació i seguretat. E. Comprovació i regulació del consum i potència de gas F. Comprovació de fuites de gas a l'aparell. G. Comprovació de fuites d'aigua. H. Anàlisi de combustió I. La substitució, en la revisió anual, del sistema d'estanqueïtat de la càmera de combustió a les calderes de condensació.
- v. Ma d'obra
- vi. Despeses de desplaçament
- vii. Disponibilitat de servei
- viii. Totes les visites necessàries per la reparació de la caldera
- ix. Servei en menys de 24h
- c. Manteniment del sistema de distribució i control de calefacció i ACS:
 - i. Dues sales producció - distribució centralitzada que donen servei al sòl radiant i l'ACS dels habitatges
 - ii. Xarxa de distribució de clima i ACS a l'interior de l'edifici i fins als punts de servei (entrada a cada habitatge).
 - iii. Seguiment continuat de la instal·lació forma telemàtica per a garantir el seu correcte funcionament.
- d. Manteniment del sistema de climatització per sol radiant i ACS en els habitatges
 - i. Manteniment del sistema de calefacció per sòl radiant i ACS als habitatges
 - ii. Verificar i garantir el servei i correcte funcionament dels equips individuals de calefacció i ACS a cada un dels 114 habitatges (col·lectors, vàlvules etc.)
- e. Manteniment per la prevenció de la legionel·losi
 - i. Coordinació i suport de les tasques específiques de control i tractament de legionel·la amb laboratoris i empreses especialistes que inclourà

l'acompanyament, segons programa de manteniment.

- ii. Purga de dipòsits i vàlvules de drenatge => Mensualment.
- iii. Control i registre de temperatura en dipòsits d'acumulació=> setmanalment
- iv. Inspecció general de dipòsits: corrosions sobre las superfícies exteriors de los dipòsits i eliminació d'oxidacions i repàs de pintura si procedeix, reparació de fuites=> Trimestralment

3.1.2 MANTENIMENT PREDICTIU

El manteniment predictiu busca la predicció de possibles avaries a partir del mesurament, seguiment i monitoratge de paràmetres mesurables de l'equip o instal·lació. Amb el seguiment d'aquests valors i en comparació amb valors de referència, es poden advertir anomalies dels equips que poden comportar avaries imminents. Gràcies a aquest seguiment es pot actuar amb antelació evitant així l'avaria i per tant l'aturada no planificada de l'equip o instal·lació. Les mesures a realitzar i el seu seguiment haurà d'estar inclòs al Pla de Manteniment i vinculat per tant amb el manteniment preventiu.

S'espera de l'Adjudicatari una gestió avançada de les instal·lacions i equips que formen part del contracte, demandant-li que s'adapti a les necessitats reals del sistema implantant mètodes flexibles de manteniment predictiu en aquells components que hagin demostrat ser susceptibles d'avaries o falles; una falta de previsió en l'actuació sobre aquests elements suposarà parades innecessàries i no previstes en un equipament que pot ser crític per el correcte funcionament local o global de les instal·lacions.

3.1.3 MANTENIMENT TÈCNIC-LEGAL

S'entén per manteniment tècnic-legal, el manteniment específic exigít per la normativa tècnica existent i que serà realitzat sobre totes les instal·lacions d'acord a les especificacions del RITE i CTE, reglaments i normatives vigents que apliquin en cada cas i que son d'obligat compliment.

L'Adjudicatari haurà d'aportar a VIMUSA els informes o certificats de realització que corresponguin en cada cas.

L'Adjudicatari assumirà el cost de gestió, suport i acompanyament tècnic i especialista per a totes les revisions periòdiques obligatòries que hagin de realitzar-se per organismes de control autoritzats.

L'Adjudicatari realitzarà, una revisió homologable prèvia a les inspeccions que es realitzaran per una entitat col·laboradora de l'administració segons la seva norma, per tal de garantir el perfecte estat de les instal·lacions i documentació davant els organismes esmentats.

Serà responsabilitat de l'Adjudicatari la notificació a VIMUSA de qualsevol canvi de la legislació durant la vigència del contracte que obligués a la modificació total o parcial de les instal·lacions.

L'Adjudicatari aportarà un pla de revisions reglamentàries "Tècnic Legal" segons normativa indicant les cadències de les revisions que s'han de dur a terme en els diferents sistemes. VIMUSA s'encarregarà de la contractació de la entitat Certificadora que correspongui i

notificarà a l'Adjudicatari per tal que pugui dur a terme el servei d'acompanyament tècnic descrit.

Els serveis a contractar tenen com a finalitat la realització de les operacions de manteniment establertes a tota la normativa que li sigui d'aplicació a les instal·lacions objecte del contracte, així com les que es pugui incorporar durant el transcurs de la prestació d'aquest contracte i que li sigui d'aplicació.

La normativa actual dona especial importància al Manteniment Legal de les instal·lacions, l'Adjudicatari haurà d'incloure en el Pla de Manteniment i executar totes les revisions que indiquin les diferents normes i reglaments vigents i les futures que siguin d'aplicació, com a mínim amb la periodicitat establerta normativament o legalment. Tanmateix gestionarà i donarà suport a totes les inspeccions tècniques oficials en els temps que indiquin les normes i els reglaments.

3.1.4 MANTENIMENT CORRECTIU

Aquest tipus de manteniment correspon a la intervenció de l'Adjudicatari davant les incidències que requereixen l'execució d'una reparació per restablir les condicions de funcionament d'algun element, sistema, instal·lació o equip en servei.

VIMUSA entén dues modalitats diferenciades de manteniment correctiu: el programat (normal o baix) i no programat (urgent). La diferència entre tots dos és que mentre el no programat suposa la reparació de la incidència immediatament després de presentar-se, el manteniment correctiu programat o planificat suposa la correcció de la incidència quan es compta amb el personal, les eines, la informació i els materials necessaris, i a més, el moment de realitzar la reparació s'adapta a la disponibilitat de la instal·lació o dependència i a la no interferència amb la normal activitat de la dependència de VIMUSA.

Si l'avaria posa en risc la seguretat de les persones o dels actius de VIMUSA, la reparació començarà sense una planificació prèvia i amb un caràcter d'emergència o urgència.

Si en canvi no hi ha risc pels usuaris o la instal·lació de VIMUSA i pot mantenir-se l'equip o la instal·lació operativa amb aquesta incidència, es pot planificar la reparació dins dels terminis establerts en aquest plec i sempre que l'operativitat de la instal·lació ho permeti.

El manteniment correctiu inclou totes les accions necessàries per mantenir la seguretat, funcionament, disponibilitat i conservació dels espais i instal·lacions objecte d'aquest contracte. Això inclou totes les accions per tal de restablir les condicions d'ús normal de qualsevol instal·lació, equip, etc. davant qualsevol aturada no prevista.

Aquestes accions poden ser derivades del manteniment preventiu, o de la detecció d'anomalies o avaries per qualsevol altre mitjà ja sigui pels mateixos operadors de la instal·lació o pel personal de manteniment.

Les incidències i les accions correctores que es produeixin, tant dins com fora de l'horari laboral dels operaris, s'han de resoldre amb el mínim temps possible, posant tots el recursos tècnics i humans necessaris.

3.2. MILLORES TÈCNIQUES

Les millores son aquelles actuacions encaminades a allargar la vida útil o reduir les actuacions de manteniment dels equips i espais o l'ampliació d'instal·lacions existents per adequar-les a les necessitats de l'activitat.

Aquestes millores tècniques consistiran en totes aquelles accions a realitzar sobre les instal·lacions i equips per resoldre incidències repetitives o provinents de l'execució del Manteniment Preventiu, o actuacions relacionades amb l'anàlisi d'eficiència de les mateixes. Adaptació a la normativa vigent aplicable.

3.3. ALTRES SERVEIS

A banda dels serveis a prestar presentats en aquest apartat, el present contracte inclou també els següents serveis:

3.3.1 SERVEI DE GUÀRDIA 24/365

Amb aquest l'adjudicatari haurà de disposar dels recursos necessaris per donar resposta davant qualsevol eventualitat d'urgència que VIMUSA pugui sofrir en qualsevol de les seves instal·lacions o dependències dins l'edifici de Diego de Almagro 42, 08204 de Sabadell.

Les reparacions urgents que solucioni formarà part del manteniment correctiu encara que la seva resolució a l'efectuar-se fora de l'horari de treball habitual i degut a la seva urgència es realitzi a través del servei de guàrdia 24/365.

L'equip tècnic de VIMUSA determinarà quines són aquelles incidències que per la seva hora de detecció i per la seva urgència hauran de ser resoltes per aquest servei de guàrdia 24/365.

3.3.2 SERVEI D'ACOMPANYAMENT A TERCERS

Aquest servei fa referència a l'acompanyament que l'adjudicatari haurà de realitzar a empreses externes que, pel manteniment hagin de visitar la instal·lació objecte d'aquest plec. En aquest acompanyament, l'adjudicatari haurà de respondre qualsevol qüestió tècnica que se li pugui fer. El temps destinat a aquest acompanyament serà el suficient per satisfer els objectius de la visita o el que VIMUSA estimi oportú.

3.3.3 SERVEI D'ASSESSORIA TÈCNICA I CONSULTORIA.

L'Adjudicatari haurà de donar servei d'assessoria tècnica i consultoria com a recolzament de les feines que realitzi a les instal·lacions objecte d'aquest plec. A petició de VIMUSA l'Adjudicatari haurà d'emetre informes tècnics, realitzar peritatges i assistir a les reunions on se'l requereixi, amb l'objecte d'assessorar a VIMUSA sobre aspectes tècnics relacionats amb les instal·lacions i les tasques objecte d'aquest plec.

L'Adjudicatari ha de tenir totes les eines, personal, i instruments necessaris per tal de garantir el màxim rigor i exactitud en les tasques d'assessoria i consultoria que realitzi.

3.3.4 CANVIS NORMATIUS

Si com a conseqüència de canvis normatius, s'han de dur a terme modificacions a les instal·lacions, l'Adjudicatari realitzarà un pressupost, que lliurarà a VIMUSA junt amb un pla d'actuació, per donar, en el mínim temps possible, compliment de la normativa.

Si el pressupost presentat per l'Adjudicatari o els rendiments previstos per a la ma d'obra, maquinària o materials no s'ajustessin a les especificacions i criteris establerts en aquest Plec i a preus de mercat, sense justificació raonable, VIMUSA podrà contractar els treballs corresponents a un tercer.

Si VIMUSA considerés oportú la realització de l'actualització de les instal·lacions a la nova normativa per part de l'Adjudicatari i resultés encarregat d'executar-les, els treballs a realitzar no tindran interferència amb el manteniment planificat que formi part de les condicions del Plec i seran executats per personal diferent a l'adscrit al contracte.

QUARTA - PRESTACIÓ DEL SERVEI

VIMUSA com a gestora i explotadora de la instal·lació ha de donar i garantir el millor servei als seus usuaris. Per cobrir aquesta necessitat, s'espera que l'adjudicatari porti al contracte tots els recursos humans i materials per garantir un servei de manteniment òptim de la instal·lació que garanteixi d'aquesta forma una completa seguretat, fiabilitat i operativitat de la instal·lació per assegurar el bon funcionament.

L'adjudicatari haurà d'assignar al contracte personal qualificat i competent capaç de garantir l'execució del pla de manteniment establert, així com la resta de serveis inclosos al contracte. S'haurà d'evitar la rotació de personal per garantir que els treballadors assignats assoleixin un bon coneixement dels equips i instal·lacions.

La prestació dels serveis d'aquest contracte s'hauran d'executar sense afectar a l'activitat de la instal·lació i minimitzant l'afectació als usuaris. En cas que es pugui preveure qualsevol afectació, l'adjudicatari haurà de comunicar a VIMUSA abans del l'inici i en cas contrari el mes aviat possible les característiques de l'afectació. Seran els tècnics de VIMUSA qui avaluaran l'afectació i determinaran quan i com s'haurà de donar el servei. En tot cas, l'adjudicatari planificarà les intervencions i els treballs per minimitzar el risc d'afectacions.

L'adjudicatari té l'obligació de comunicar a VIMUSA qualsevol anomalia, defecte o incidència important que pugui detectar a la instal·lació. Tant mateix, aportarà una proposta de resolució del problema que serà validada per VIMUSA.

Si per alguna causa VIMUSA no estigués conforme amb el servei prestat o es donin raons objectives de negligència, incompetència o errors en el compliment del servei, VIMUSA tindrà la potestat i l'Adjudicatari l'obligació d'acceptar, la substitució de qualsevol personal propi, subcontractat o empresa subcontractada, que prestin els seus serveis en l'execució de les feines del contracte, en un màxim d'un mes. Si això impliqués algun cost econòmic, aquest seria assumit íntegrament per l'Adjudicatari.

VIMUSA es relacionarà amb l'Adjudicatari a través del responsable de gestionar aquest contracte de l'empresa adjudicatària i a través del Departament d'Obres i Manteniments de VIMUSA, que serà qui canalitzarà totes les instruccions, rebrà i aprovarà informes, i en general, serà l'únic interlocutor amb l'Adjudicatari.

4.1- PRESTACIÓ DE MANTENIMENT

4.1.1 PRESTACIÓ DEL MANTENIMENT PREVENTIU I TÈCNIC LEGAL

Durant el primer mes des de la signatura del contracte de manteniment l'Adjudicatari haurà d'estudiar i/o complementar el Pla de manteniment Preventiu annex al present plec (ANNEX) i presentar a VIMUSA. Aquest pla de manteniment haurà detallar el conjunt d'instal·lacions a revisar, les games o accions a realitzar i la periodicitat màxima d'execució d'aquestes revisions. Una vegada aprovat el Pla, es generaran les ordres de treball preventives.

Si durant l'execució d'una ordre de treball preventiva, es detecta una anomalia o averia, es generarà automàticament una ordre de treball correctiva vinculada.

En el cas de detectar-se una incidència durant l'execució d'aquest manteniment, l'adjudicatari haurà de comunicar immediatament a VIMUSA les característiques de l'anomalia, l'afectació i una proposta de resolució de la mateixa.

La totalitat de les ordres de treball preventives s'hauran de tancar una vegada realitzada la revisió i a la mateixa ordre l'operari haurà de certificar si la instal·lació revisada està en condicions òptimes de funcionament o si per contra s'ha detectat una anomalia que impedeix el seu funcionament.

El conjunt d'operacions a executar descrites a l'annex d'aquest Plec correspon a les principals gammes de manteniment o actuacions a realitzar dins del pla de manteniment. Aquest llistat té un caràcter enunciatiu i no limitatiu, sent l'Adjudicatari qui finalment, i d'acord amb VIMUSA, definirà i/o completarà les gammes amb tot el seu detall, a banda dels requeriments estrictament legals.

En cap cas la proposta de l'Adjudicatari serà menor en nombre d'actuacions, tan mateix tampoc podrà reduir cap de les periodicitats establertes per a cada actuació, sent considerades les prestacions contemplades en aquest Plec com a mínimes i obligatòries en l'execució del contracte.

El contractista haurà de complimentar les Ordres de Treball de Preventiu amb indicació de totes les incidències detectades i un resum de les observacions cada vegada que es realitzi una revisió d'aquests elements. En el cas de què es detectin anomalies en les revisions del manteniment preventiu no imputables a aquesta consideració de prevenció, caldrà adjuntar també una recomanació d'actuació correctiva que serà sotmesa a l'anàlisi i decisió dels Tècnics de Manteniment de VIMUSA que correspongui.

4.1.2 PRESTACIÓ DEL MANTENIMENT PREDICTIU

Durant els primers dos mesos de vigència del contracte l'adjudicatari definirà i presentarà a VIMUSA un pla de manteniment predictiu on identificarà els elements de la instal·lació que considera crítics i propostes per realitzar el seguiment.

Aquest Pla de Manteniment Predictiu haurà d'estar inclòs en el Pla de Manteniment de la instal·lació, on l'adjudicatari vetllarà per la bona recollida de les dades i per l'anàlisi dels paràmetres recollits per tal de detectar qualsevol desviació que pugui advertir i predir una anomalia futura en el funcionament de la instal·lació.

4.1.3 PRESTACIÓ DEL MANTENIMENT CORRECTIU

Tota intervenció englobada en el desenvolupament del manteniment correctiu s'haurà de realitzar a partir d'una ordre de treball correctiva que pot ser oberta a partir d'una ordre de treball preventiva o a través d'una petició de VIMUSA.

La realització del manteniment correctiu haurà d'efectuar-se de forma que no afecti el desenvolupament de l'activitat i no ocasioni molèsties ni als usuaris de la instal·lació ni als propis treballadors. En cas de no poder evitar l'afectació, es comunicarà a VIMUSA i es valorarà una alternativa de resolució de la incidència.

A les ordres de treball correctives, l'operari haurà d'indicar el treball a realitzar, els materials emprats i el temps destinat.

Les incidències que donin lloc a actuacions mitjançant el manteniment correctiu es classificaran segons la següent tipologia:

TIPUS D'INCIDÈNCIA		DESCRIPCIÓ
1	Urgent	S'ha ocasionat un fora de servei i/o suposa un risc per a les instal·lacions.
2	Normal	Suposa un problema que afecta la infraestructura durant el seu normal funcionament i que no suposa risc per a persones. Però que requereix d'una resolució a curt termini. No ocasiona un fora de servei
3	Planificada	Són incidències que per la seva urgència permeten una resolució que es pot planificar en el temps tenint en compte els recursos disponibles o la disponibilitat. La seva resolució es pot planificar a curt i mig termini.

Tota ordre de treball correctiva haurà de complir amb un temps màxim de resposta entenent aquest temps com:

- **Temps màxim de resposta:**

S'entén com a temps de resposta el temps que transcorre des de que l'adjudicatari rep la incidència en forma d'ordre de treball fins que un dels seus treballadors inicia els treballs de resolució de la incidència.

Els temps de resposta màxims de cada tipus d'incidència es mostra a la següent taula:

TIPUS INCIDENCIA		TEMPS DE RESPOSTA
1	URGENT	2 h
2	NORMAL	2 dies
3	PLANIFICADA	10 dies

En cas que l'Adjudicatari no pugui complir el temps de resolució restarà obligat a justificar el motiu per escrit.

4.2-PRESTACIÓ DE LES MILLORES

D'igual forma que succeeix amb el manteniment, l'execució de les diferents millores s'haurà de realitzar sense afectar el funcionament de la instal·lació. En cas contrari, s'haurà de coordinar amb VIMUSA la millor forma d'executar els treballs.

Una vegada que l'adjudicatari rebi l'encàrrec de realitzar els treballs, l'adjudicatari haurà de presentar un pla de treball que haurà de ser validat per VIMUSA prèviament al inici dels treballs.

L'adjudicatari haurà d'aportar els recursos necessaris per realitzar les millores evitant en tot cas qualsevol afectació amb el desenvolupament de les tasques de manteniment.

L'Adjudicatari està obligat a fer-se càrrec del material retirat i fer, si s'escau, el seu tractament com a residu aportant a VIMUSA la documentació acreditativa de la correcta gestió de l'equip retirat.

Un cop incorporat l'equip de millora, l'Adjudicatari farà els canvis (baixes i altes) en l'inventari, inclòs l'etiquetatge, i efectuarà, si s'escau, l'aixecament de plànols o esquemes, que haurà de lliurar a VIMUSA.

També proposarà a VIMUSA la conveniència d'incorporar al manteniment preventiu nous punts d'inspecció o suprimir-ne uns altres, si el nou equip així ho requereix.

4.3 SERVEI DE GUÀRDIA 24/365

L'adjudicatari haurà de disposar d'un equip d'intervenció disponible amb la formació tècnica, i de la instal·lació, necessària per poder resoldre les incidències amb caràcter d'urgència que poden succeir fora de l'horari d'oficines. Aquest horari seria caps de setmana, festius i urgències fora de l'horari de 8 a 18h.

Servei d'urgències per atendre les incidències de **climatització i elèctriques** 24h/365dies.

4.4 INCORPORACIÓ O DISMINUCIÓ D'INSTAL·LACIONS

Quan VIMUSA incorpori una nova instal·lació al contracte de manteniment, ho notificarà a l'Adjudicatari, el qual farà una primera visita i, en el termini de quinze dies a partir de la notificació de VIMUSA, emetrà un informe de l'estat inicial de les instal·lacions, a més de l'inventari dels elements que la componen. Així mateix, farà una proposta econòmica per a incorporar el seu manteniment al contracte objecte d'aquest Plec, aquesta proposta econòmica haurà d'estar justificada i en línia amb els preus hora valorats per l'adjudicatari.

Un cop aprovada la proposta i incorporada al contracte, introduirà l'inventari, inclòs l'etiquetatge, i efectuarà, si s'escau, l'aixecament de plànols o esquemes, que haurà de lliurar a VIMUSA. També proposarà a VIMUSA la conveniència d'incorporar al manteniment preventiu, nous punts d'inspecció o suprimir-ne uns altres, si el nou equip així ho requereix.

4.5 CANVIS NORMATIUS RELATIUS AL MANTENIMENT

Si com a conseqüència de canvis normatius, s'han de dur a terme modificacions a les instal·lacions, l'Adjudicatari realitzarà un pressupost, que lliurarà a VIMUSA junt amb un pla d'actuació, per donar, en el mínim temps possible, compliment de la normativa.

Si el pressupost presentat per l'Adjudicatari o els rendiments previstos per a la ma d'obra, maquinària o materials no s'ajustessin a les especificacions i criteris establerts en aquest Plec,

sense justificació raonable, VIMUSA podrà contractar els treballs corresponents a un tercer, sense perjudici que aquest incompliment contractual impliqui sobre l'Adjudicatari.

CINQUENA.- DOCUMENTACIÓ DELS SERVEIS A PRESTAR

5.1 INFORME INICIAL DE L'ESTAT DE LES INSTAL·LACIONS

En un temps màxim de 2 mesos des de la signatura del contracte, l'Adjudicatari elaborarà un Informe Tècnic, recollint l'estat de les instal·lacions, relacionant les deficiències, desperfectes, anomalies, estat de funcionament i conservació de les mateixes, així com modificacions que s'hagin de realitzar imposades per les normes legals vigents a l'inici del contracte, de cara a la seva reposició.

Com a conseqüència d'aquest informe, l'Adjudicatari obtindrà un perfecte coneixement de la instal·lació, i haurà d'informar a VIMUSA de possibles millores que poguessin realitzar-se en les mateixes. VIMUSA decidirà, en cada cas, la realització o no de les propostes de millora.

La documentació tècnica que ha d'incloure aquest informe inicial fa referència al recull de plànols, manuals i fitxes tècniques i altres documents tècnics útils de les diferents instal·lacions i equips a mantenir.

Aquest informe inicial servirà com a base del futur llibre de manteniment de la instal·lació.

5.2 LLIBRE DE MANTENIMENT DIGITAL

Una vegada presentat i validat l'informe inicial, aquest passarà a ser la base del Llibre de Manteniment de la instal·lació. Representa el document de referència per conèixer l'estat de la instal·lació que s'està mantenint.

El Llibre de Manteniment s'haurà d'anar actualitzant de la següent forma:

- Manteniment correctiu realitzat
- Actualitzant les dades i documentació tècnica davant una baixa o modificació d'una instal·lació o equip.
- Annexant els informes periòdics que s'exigeixen en aquest Plec.
- Annexant els certificats, actes d'inspecció i altres documents tècnics legals.
- Annexant documentació tècnica generada d'una nova instal·lació o modificació encara que la intervenció hagi estat realitzada per tercers.
- Informes tècnics generats durant el contracte

El llibre de manteniment haurà d'estar disponible en tot moment per part de VIMUSA i l'Adjudicatari enviarà a la persona de referència de VIMUSA, una còpia (en format digital) de la documentació que es generi cada vegada.

5.3 INFORME MENSUAL DE MANTENIMENT

Amb una periodicitat mensual, l'adjudicatari haurà de presentar l'Informe Mensual de Manteniment durant els primers 7 dies de cada mes. En aquest informe, es presentarà un resum del manteniment realitzat durant el mes anterior, segons l'ANNEX d'aquest plec.

Dit informe farà especial menció de l'estat de les diferents components de la instal·lació en el que seran inclosos els suggeriments que s'estimin convenients pel millor funcionament.

5.4 ENCÀRREC

Tots els treballs que l'empresa adjudicatària realitzi a les instal·lacions de VIMUSA hauran de disposar d'un albarà. Ja siguin treballs de manteniment preventiu, correctiu, millores o d'altres serveis a prestar.

El representant de la propietat, comunicarà a l'empresa adjudicatària l'encàrrec. La comunicació serà preferiblement per mitjans electrònics, tot i que també es podrà fer via telefònica, principalment, en el cas d'encàrrecs urgents

Cada encàrrec es definirà en funció del temps de resposta:

- Encàrrecs urgents. horari 24h 365 dies, festius, caps de setmana i fora de l'horari de 8 a 18h
- Encàrrecs normals. En l'horari de 8 a 18h

5.5 PRESSUPOST

Per a cada treball que no estigui inclòs a la partida principal o que es requereixi la justificació del cost, l'adjudicatari haurà de presentar un pressupost que haurà d'incloure com a mínim els següents apartats:

- Referència del pressupost
- Data del pressupost
- Referència de l'ordre de treball de la que deriva
- Descripció dels treballs a realitzar
- Detall dels costos indicant:
 - recursos materials
 - quantitats
 - preu unitari
 - descompte aplicat
 - cost econòmic
 - recursos humans previstos
 - hores estimades
 - cost econòmic
- Pla de treball especificant previsió temporal dels treballs
- Import econòmic final del pressupost

Els preus de referència per a l'elaboració dels pressupostos hauran de ser els previstos en l'adjudicació d'aquesta licitació.

Els rendiments aplicats hauran d'estar d'acord amb el PVP o amb els del catàleg de l'oferta proposada del proveïdor en el seu quadre de preus o, en aquells que no hi siguin, amb els vigents i comunament acceptats pel mercat.

El temps màxim per a la presentació d'un pressupost serà de màxim cinc (5) dies. La validesa de tots els pressupostos serà de com a mínim 6 mesos.

5.6 FACTURACIÓ

El contractista facturarà el manteniment preventiu dividit en QUATRE (4) FACTURES a l'any coincidint en l'INICI de cada trimestre. La presentació de la factura serà en format electrònic PDF i s'enviarà per e-mail al personal de VIMUSA, responsable de la instal·lació per tal que sigui revisada i aprovada.

En les feines de manteniment correctiu o de millora l'adjudicatari haurà de presentar la FACTURA dels treballs realment executats una vegada FINALITZADA la feina. La presentació de la factura serà en format electrònic PDF i s'enviarà per e-mail al personal de VIMUSA, responsable de la instal·lació per tal que sigui revisada i aprovada.

Les condicions de pagament de VIMUSA són: el pagament es realitzarà transcorreguts 30 dies data factura feina totalment acabada, pagant cada dia 15 i 30 de cada mes

5.7 CERTIFICATS DE LES INSTAL·LACIONS

L'adjudicatari com a mantenidor de les instal·lacions haurà d'emetre els diferents certificats de la instal·lació que la normativa vigent estipuli, complint la periodicitat fixada.

En tot cas i com a mínim un cop l'any, l'adjudicatari emetrà un certificat de manteniment de la instal·lació on, com a mantenidor principal, certificarà que la instal·lació està en condicions òptimes de manteniment i de funcionament.

SISENA.- SERVEIS INCLOSOS A LA PARTIDA PRINCIPAL

La partida principal del contracte inclou els següents serveis:

- **Manteniment preventiu**, predictiu i tècnic legal, incloent cost del desplaçament, mà d'obra i materials independentment del cost dels mateixos. Tot allò inclòs en el punt 3.1.1 del present plec
- Els desplaçaments, mà d'obra i petit material corresponents a treballs de **manteniment correctiu** en zones comuns i interiors dels habitatges estan inclosos en el servei contractat si s'executen en horari laboral (de 8:00 a 18:00 de dilluns a divendres, excepte festius). **Tan sols es facturarà el material emprat** en efectuar la reparació. El temps de resposta, serà de màxim dos (2) dies. Si la reparació requereix la substitució d'algun equip, el temps de resposta vindrà condicionat al temps de subministraments dels nous equips. Es justificarà el preu de tarifa (PVP) del material, adjuntant còpia de full de tarifa a la factura.
- En cas d' **URGÈNCIES** que requereixin una resposta immediata de màxim dues (2) hores, **es facturarà la mà d'obra** corresponents, al temps real empleat en lloc objecte del contracte, a raó de Y €/hora si es produeixen dins de l'horari laboral i a raó de Z €/hora si es produeixen fora de l'horari laboral, estaran **incloses les despeses de**

desplaçament.

- Coordinació entre empreses dels contractes de manteniment que VIMUSA pugui tenir contractats
- Servei de guàrdia 24h/365 dies
- Servei d'assessoria tècnica i consultoria
- Tots els costos derivats d'aquests serveis, com la maquinària i equips auxiliars necessaris per a la seva execució
- Inclou el registre i les anotacions al llibre de registre electrònic d'operacions de manteniment correctiu, amb el lliurament d'aquest registre al titular de la instal·lació.

Queda inclòs en la partida principal que l'Adjudicatari haurà de donar servei d'assessoria tècnica i consultoria com a recolzament de les feines que realitzi a les instal·lacions objecte d'aquest plec. A petició de VIMUSA l'Adjudicatari haurà d'emetre informes tècnics, realitzar peritatges i assistir a les reunions on se'l requereixi, amb l'objecte d'assessorar a VIMUSA sobre aspectes tècnics relacionats amb les instal·lacions i les tasques objecte d'aquest plec.

6.1 PRESSUPOSTS DE MILLORES A LES INSTAL·LACIONS

Serà per compte d'aquesta partida alçada de millores essent aquestes l'aportació d'elements inicialment no inclosos en la instal·lació, així com la substitució d'equips per obsolescència que requereixin adaptació de la instal·lació original, així com aquelles que en un futur puguin ser exigides per organismes oficials.

El contingut mínim del pressupost serà el definit en el punt 5.5 del present plec.

SETENA.- CONDICIONS EN MATÈRIA DE PERSONAL

7.1 PERSONAL

L'Adjudicatari es responsabilitzarà íntegrament en relació a tots els seus treballadors, ja siguin subrogats o els que pugui incorporar de nou per atendre l'objecte del contracte, el compliment de les obligacions que es derivin en l'ordre laboral (matèria laboral pròpiament dita, Seguretat Social i Prevenció de Riscos Laborals), fiscal i qualsevol altre de caràcter general aplicable, essent únic responsable de les obligacions que les indicades legislacions li imposin, ara o en el futur. VIMUSA es reserva el dret de demanar a l'Adjudicatari la documentació necessària per certificar les seves obligacions vers els seus treballadors propis o subcontractats que presten servei total, parcialment o puntualment al contracte.

Tots els costos de personal com dietes, desplaçaments, plusos, etc. aniran a càrrec de l'Adjudicatari.

Totes les baixes per vacances, absentisme, malaltia, etc. seran cobertes per treballadors amb la mateixa qualificació, quedant la suplència inclosa en l'abast del contracte al que presta el servei, pel que es produirà un solapament entre el substitut i el substituït, sempre que el primer no hagi conegut les instal·lacions amb anterioritat a dita substitució.

En qualsevol cas, l'Adjudicatari posarà a disposició de VIMUSA, el personal amb la qualificació i el grau de especialització necessari per portar a terme les feines indicades en aquest plec, sense que suposi cap increment econòmic.

Tot el personal que es designi per a l'execució del contracte, disposarà de les acreditacions professionals i habilitacions reglamentàries relatives als treballs que hagin d'executar. VIMUSA podrà requerir la presentació d'aquestes acreditacions i habilitacions reglamentàries en qualsevol moment.

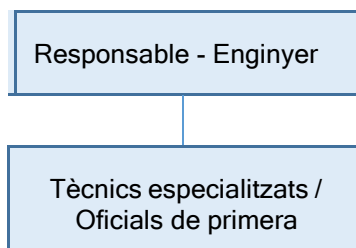
Sempre que el personal de l'Adjudicatari es personi en una dependència haurà d'acreditar-se davant del personal de consergeria de la instal·lació objecte d'aquesta licitació.

VIMUSA podrà sol·licitar en qualsevol moment a l'Adjudicatari, que hi restarà obligat, la substitució de qualsevol persona assignada al servei de manteniment que, al seu criteri, no executi de forma satisfactòria els serveis que li han estat encomanats

7.2 ORGANIGRAMA GENERAL

El nombre de persones destinades a la realització del servei contractat i la seva qualificació professional ha de ser proposada per l'empresa adjudicatària, d'acord amb l'organigrama definit a continuació i atenent a les necessitats de mínims exposades en el present Plec.

Per a la realització del servei objecte de licitació, l'Adjudicatari destinarà la següent tipologia de personal com a mínim



7.2.1 RESPONSABLE

Al front del Contracte hi haurà un tècnic titulat amb formació en Enginyeria o similar i experiència contrastada aquest serà el responsable Tècnic i supervisarà les feines, els serveis prestats i les actuacions necessàries per a la correcta execució del contracte. A més de coordinar l'actuació de l'equip al seu càrrec i dinamitzar la intervenció del personal, d'acord a la reglamentació vigent, tindrà entre altres les següents responsabilitats:

- Recopilació de la Documentació de les instal·lacions.
- Preparació del Llibre de Manteniment i altres documents oficials del mateix.
- Direcció i supervisió del personal de manteniment.
- Responsabilitzar-se dels treballs realitzats, de la qualitat exigida, així com del compliment de les normes de seguretat i rendiments previstos.
- Revisar el Pla de manteniment anual preventiu, proposar millores al Pla o a les gammes i operacions que hagin de ser executades d'acord amb aquest, comentant-lo amb VIMUSA i establint el Pla de manteniment anual definitiu.
- Detectar possibles necessitats d'execució de modificacions a la instal·lació, proposant a la Propietat la seva necessitat, planificació i pressupost.

- Redactar els informes periòdics que estan previstos i mantenir a la propietat, al corrent de la situació de les instal·lacions.
- Aquest serà l'interlocutor i restarà obligat a fer, com a mínim, una reunió MENSUAL amb els responsables de VIMUSA per tal de fer el seguiment del contracte i del servei. La freqüència d'aquestes reunions es podrà modificar si VIMUSA ho considera oportú.

7.2.2 TÈCNICS ESPECIALITZATS / OFICIALS PRIMERA DE MANTENIMENT

Per a la realització de totes les tasques relacionades amb aquest contracte, l'Adjudicatari haurà d'assignar personal tècnic en nombre i capacitat suficient per al compliment de les obligacions contractuals. Disposarà de la qualificació necessària i habilitat per a realitzar íntegrament els serveis previstos en aquest Plec. S'encarregarà de l'execució de les operacions de manteniment Preventiu, Predictiu, Correctiu i Tècnic-Legal del conjunt de la instal·lació objecte d'aquest plec, amb l'objectiu de aconseguir el seu funcionament continuat i eficaç, minimitzant les aturades com a conseqüència d'avaries, i si fos possible, optimitzar el seu rendiment energètic. Així mateix s'encarregaran de mantenir en estat òptim l'espai on s'ubica la instal·lació tant pel que fa a l'ordre com a les entrades i sortides dels materials utilitzats pel manteniment preventiu i correctiu i del seu inventari.

Aquest personal de manteniment, realitzarà controls periòdics per a comprovar que el funcionament de la instal·lació s'ajusti en tot moment a les prestacions funcionals demandades per VIMUSA.

VUITENA –PREVENCIÓ DE RISCOS LABORALS

L'empresa adjudicatària es compromet a complir i a fer complir tota la legislació vigent en matèria de Seguretat i Salut Laboral; especialment la Llei 31/1995, de 8 de novembre, de Prevenció de Riscos Laborals, amb atenció particular a l'article 24, regulador de la coordinació empresarial; als seus Reglaments de desenvolupament i al Reial Decret 1627/1997, de 24 d'octubre, sobre disposicions mínimes de seguretat en les obres, amb atenció rellevant als seus articles 7, 10 i 11 i l'annex IV. Normes i preceptes que L'empresa adjudicatària assegura que coneix. Adoptarà sota la seva responsabilitat les normes que consideri indispensables per a la vigilància del seu compliment.

Es compromet a complir de forma estricta les obligacions empresarials, respecte dels treballadors, d'informació, formació teòrica i pràctica adequada i suficient, consulta i participació, etc., continguts en la Llei de Prevenció i en el Reial Decret 1627/97.

Es compromet a atendre les indicacions i complir les instruccions de la Direcció tècnica en matèria de seguretat durant la vigència del contracte.

L'empresa adjudicatària, protegirà especialment EL TREBALL en cas de pluges, gelades, vents, etc., que puguin perjudicar la marxa u ocasionar perill al personal o a tercers. Igualment preveurà els dispositius que cregui oportuns en cas d'incendi.

L'empresa adjudicatària executarà al seu càrrec totes les mesures i feines necessàries en matèria de seguretat

L'empresa adjudicatària haurà de tenir cura de la deguda protecció i evitar riscos

L'empresa adjudicatària es fa responsable en tot moment de les incorreccions o negligències en el treball dels seus representants i personal al seu càrrec.

Als efectes interpretatius, s'entendrà per personal a càrrec de l'empresa adjudicatària no solament el propi de la mateixa constructora, sinó també el que procedeixi de subcontractació o contractació d'autònoms, és a dir, tota aquella persona que treballi en l'obra o la subministri.

L'empresa adjudicatària haurà de tenir cura que el personal al seu càrrec prengui qualsevol mesura de seguretat que exigeixi el contracte

Es procedirà en el cas d'instal·lació de grues o muntacàrregues a prendre les degudes precaucions per a la seguretat del personal de l'obra i tercers, atenint-se a allò legislat al respecte.

Si per qualsevol causa l'empresa adjudicatària, advertís alguna deficiència en les instal·lacions i bon funcionament, haurà d'avisar immediatament a la propietat, de tals deficiències.

En cas d'emergència que afectés la seguretat, l'EMPRESA ADJUDICATÀRIA, sense autorització o instrucció especial de la PROPIETAT, està autoritzat a actuar a la seva discreció. Qualsevol pagament sol·licitat per l'empresa adjudicatària amb motiu del seu treball d'emergència, serà determinat per acord o arbitratge.

DESENA – ANNEXES

ANNEX 2 PPT: PROPOSTA DE MANTENIMENT PREVENTIU (enunciatiu i no limitatiu)

PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES DEL LOT: EDIFICI D'HABITATGES PER A GENT GRAN "SANT OLEGUER".
PRIMERA.- OBJECTE

L'objecte de l'oferta serà la realització de tots els serveis de manteniment de les instal·lacions tèrmiques és a dir la climatització i l'ACS de l'edifici d'habitatges per a Gent Gran de Sant Oleguer a Sabadell

El present plec de prescripcions, que formarà part del contracte, té la finalitat de descriure l'àmbit de prestació dels serveis, els treballs a desenvolupar i la metodologia de treball a seguir per a obtenir el major nivell de seguretat, rendiment, fiabilitat i durabilitat, tot buscant la màxima eficiència.

SEGONA.- ABAST DE PRESTACIÓ DEL SERVEI I CARACTERÍSTIQUES TÈCNIQUES

L'abast del contracte es defineix pels serveis i treballs que l'Adjudicatari haurà de realitzar sobre les instal·lacions tèrmiques de climatització i ACS de l'edifici Sant Oleguer ubicat al carrer Sol i Padrís, 56-58, 08203 de Sabadell, d'acord amb el què disposa el vigent Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en Edificis (RITE 2007, Real Decret 1027/2007) i el Codi Tècnic de l'Edificació CTE (Real Decret 314/2006).

Es detallen a continuació, a títol enunciatiu i no limitatiu, els serveis mes rellevants que el contracte haurà d'abastar:

- Serveis de Manteniment
 - Manteniment Preventiu
 - Manteniment Predictiu
 - Manteniment Tècnic Legal
 - Manteniment Correctiu
- Millores a les instal·lacions
- Servei de guàrdia

Les característiques tècniques de la instal·lació tèrmica de climatització, ACS i solar tèrmica localitzades a l'edifici Sant Oleguer ubicat al carrer Sol i Padrís, 56-58, 08203 de Sabadell, són:

Es tracta d'un edifici amb 101 habitatges amb les instal·lacions tèrmiques (ACS i calefacció) centralitzades de sala de producció situada a la coberta, consta de 2 caldereres de 125 kW, 4 bombes de calor aerotèrmiques de 16kW, dipòsits acumuladors i panells solars tèrmics. La distribució de la calefacció en els habitatges és per sol radiant. No disposa de refrigeració. Constituïda per:

1 caldera de 125KW per calefacció
 1 caldera de 125 kW per ACS i calefacció
 4 bombes de calor Aerotèrmiques de 16 kW
 1 Ut acumulador ACS 3000 Lts.
 1 Ut acumulador ACS solar 3000 Lts.

*Intercanviador plaques
Grups de bombes dobles
Bombes ACS recirculació
1 Ut. dipòsit d'inèrcia*

Instal·lació solar tèrmica: 42 panells, primari solar, secundari solar, bombes de circulació, vas d'expansió, vàlvules...

La distribució de la calefacció en els habitatges és per sol radiant. No disposa de refrigeració:

- *PB: sense servei ACS ni calefacció*
- *P1: sense servei ACS ni calefacció*
- *P2: 28 Habitatges*
- *P3: 25 Habitatges*
- *P4: 25 Habitatges*
- *P5: 23 Habitatges*

La instal·lació disposarà d'un sistema integrat de tele gestió i control. Per a que el mantenidor pugui fer un seguiment continuu de la instal·lació i garantir el seu correcte funcionament

TERCERA.- DESCRIPCIÓ DELS SERVEIS A ADJUDICAR

3.1. SERVEIS DE MANTENIMENT

Des de VIMUSA s'entén per manteniment d'una instal·lació el conjunt de tasques i serveis de conservació preventiva, normativa i correctiva necessàries per mantenir la instal·lació en bones condicions d'ús durant el seu període de vida útil, garantint el funcionament correcte i fiable de les instal·lacions, optimitzant el seu consum energètic i prevenint els possibles riscos que puguin comprometre la seva seguretat.

A través d'aquest Plec, VIMUSA exposa les condicions del servei que es vol contractar. En essència es tracta que l'adjudicatari assumeixi la part del manteniment preventiu, correctiu i tècnic legal; el manteniment predictiu podent, tant mateix, assumir millores o altres serveis que VIMUSA pugui requerir.

Tant mateix, l'adjudicatari haurà de gestionar els diferents serveis de manteniment objecte d'aquest plec així com la gestió dels diferents contractes de manteniment que VIMUSA pugui tenir contractats directament amb el fabricant d'alguns equips. En aquest sentit, l'adjudicatari haurà de fer la gestió d'aquests contractes com si fos seu, d'aquesta manera l'adjudicatari serà l'únic interlocutor amb VIMUSA respecte al manteniment de les instal·lacions i equips.

Per al desenvolupament del servei de manteniment contractat, l'adjudicatari haurà de complir el Pla de Manteniment de la instal·lació, (veure ANNEX)

A continuació, es descriu, de forma general, el que VIMUSA entén per cada tipus de manteniment:

3.1.1 MANTENIMENT PREVENTIU

El Manteniment preventiu es defineix com aquell que té per finalitat garantir un nivell de servei òptim de l'equip o instal·lació a mantenir mitjançant una sèrie de revisions o actuacions que es realitzen de forma planificada en el temps i sobre diferents aspectes o punts de la instal·lació.

Aquestes actuacions es defineixen al Pla de Manteniment Preventiu de la instal·lació annex a aquest plec, és en aquest document on es determinen quines són les actuacions a realitzar, amb quina periodicitat i a on s'han de fer. La realització d'aquestes revisions és independent de l'estat de l'equip. Per a un mateix punt d'inspecció es poden realitzar diferents nivells de revisió depenent de la seva periodicitat.

Els treballs de manteniment preventiu seran com a mínim d'acord amb la periodicitat estipulada al programa de manteniment que s'annexa en aquest plec de prescripcions tècniques i aquelles altres no previstes però exigibles segons RITE i al CTE.

Inclou el registre i les anotacions al llibre de registre electrònic d'operacions de manteniment preventiu, amb el lliurament d'aquest registre al titular de la instal·lació.

Realització del certificat de manteniment anual, realitzant segons model oficial.

Es comunicarà per correu electrònic al titular de la instal·lació, el dia d'abans de procedir a realitzar el manteniment preventiu

a. Manteniment del sistema de producció de calefacció i ACS

- i. Sala de producció-distribució centralitzada que inclouen calderes, bombes de calor, amb el seu sistema hidràulic i d'acumulació
- ii. Manteniment de la instal·lació solar tèrmica
- iii. Seguiment continuat de la instal·lació forma telemàtica per a garantir el seu correcte funcionament: Comptabilització i anàlisi d'energia, rendiments esperats i garantia de resultats.

Servei de Manteniment del sistema de producció (calderes i bombes de calor) per part de tècnics d'una empresa homologada per el fabricant de les, consistent el manteniment preventiu de cadascuna dels equips. Inclou la generació d'informe de l'estat general dels equips, un cop feta la visita de manteniment preventiu. El contracte inclourà:

- i. CALDERES: A. Neteja de cremadors. B. Neteja de les aletes de l'intercanviador. C. Comprovació del funcionament general. D. Comprovació i posada a punt dels dispositius de regulació i seguretat. E. Comprovació i regulació del consum i potència de gas F. Comprovació de fuites de gas a l'aparell. G. Comprovació de fuites d'aigua. H. Anàlisi de combustió I. La substitució, en la revisió anual, del sistema d'estanqueïtat de la càmera de combustió a les calderes de condensació.
- ii. BOMBES DE CALOR AÈROTÈRMiques: A. Neteja de filtre de línia B. Control del refrigerant. C. Comprovació Intern dels components. D. Neteja de la bateria. E. Comprovació del funcionament general. F. Comprovació de consums
- iii. Ma d'obra
- iv. Despeses de desplaçament

- v. Disponibilitat de servei
- vi. Totes les visites necessàries per la reparació de la caldera
- vii. Servei en menys de 24h
- b. Manteniment del sistema de distribució i control de calefacció i ACS:
 - i. Dues sales producció - distribució centralitzada que donen servei al sòl radiant i l'ACS dels habitatges
 - ii. Xarxa de distribució de clima i ACS a l'interior de l'edifici i fins als punts de servei (entrada a cada habitatge).
 - iii. Seguiment continuat de la instal·lació de forma telemàtica per a garantir el seu correcte funcionament.
- c. Manteniment del sistema de climatització per sol radiant i ACS en els habitatges
 - i. Manteniment del sistema de calefacció per sòl radiant i ACS als habitatges
 - ii. Verificar i garantir el servei i correcte funcionament dels equips individuals de calefacció i ACS a cada un dels 101 habitatges (col·lectors, vàlvules etc.)
- d. Manteniment per la prevenció de la legionel·losi
 - i. Coordinació i suport de les tasques específiques de control i tractament de legionel·la amb laboratoris i empreses especialistes que inclourà l'acompanyament, segons programa de manteniment.
 - ii. Purga de dipòsits i vàlvules de drenatge => Mensualment.
 - iii. Control i registre de temperatura en dipòsits d'acumulació=> setmanalment
 - iv. Inspecció general de dipòsits: corrosions sobre las superfícies exteriors de los dipòsits i eliminació d'oxidacions i repàs de pintura si procedeix, reparació de fuites=> Trimestralment

3.1.2 MANTENIMENT PREDICTIU

El manteniment predictiu busca la predicció de possibles avaries a partir del mesurament, seguiment i monitoratge de paràmetres mesurables de l'equip o instal·lació. Amb el seguiment d'aquests valors i en comparació amb valors de referència, es poden advertir anomalies dels equips que poden comportar avaries imminents. Gràcies a aquest seguiment es pot actuar amb antelació evitant així l'avaria i per tant l'aturada no planificada de l'equip o instal·lació. Les mesures a realitzar i el seu seguiment haurà d'estar inclòs al Pla de Manteniment i vinculat per tant amb el manteniment preventiu.

S'espera de l'Adjudicatari una gestió avançada de les instal·lacions i equips que formen part del contracte, demandant-li que s'adapti a les necessitats reals del sistema implantant mètodes flexibles de manteniment predictiu en aquells components que hagin demostrat ser susceptibles d'avaries o falles; una falta de previsió en l'actuació sobre aquests elements suposarà parades innecessàries i no previstes en un

equipament que pot ser crític per el correcte funcionament local o global de les instal·lacions.

3.1.3 MANTENIMENT TÈCNIC-LEGAL

S'entén per manteniment tècnic-legal, el manteniment específic exigít per la normativa tècnica existent i que serà realitzat sobre totes les instal·lacions d'acord a les especificacions del RITE i CTE, reglaments i normatives vigents que apliquin en cada cas i que son d'obligat compliment.

L'Adjudicatari haurà d'aportar a VIMUSA els informes o certificats de realització que corresponguin en cada cas.

L'Adjudicatari assumirà el cost de gestió, suport i acompanyament tècnic i especialista per a totes les revisions periòdiques obligatòries que hagin de realitzar-se per organismes de control autoritzats.

L'Adjudicatari realitzarà, una revisió homologable prèvia a les inspeccions que es realitzaran per una entitat col·laboradora de l'administració segons la seva norma, per tal de garantir el perfecte estat de les instal·lacions i documentació davant els organismes esmentats.

Serà responsabilitat de l'Adjudicatari la notificació a VIMUSA de qualsevol canvi de la legislació durant la vigència del contracte que obligués a la modificació total o parcial de les instal·lacions.

L'Adjudicatari aportarà un pla de revisions reglamentàries "Tècnic Legal" segons normativa indicant les cadències de les revisions que s'han de dur a terme en els diferents sistemes. VIMUSA s'encarregarà de la contractació de la entitat Certificadora que correspongui i notificarà a l'Adjudicatari per tal que pugui dur a terme el servei d'acompanyament tècnic descrit.

Els serveis a contractar tenen com a finalitat la realització de les operacions de manteniment establertes a tota la normativa que li sigui d'aplicació a les instal·lacions objecte del contracte, així com les que es pugui incorporar durant el transcurs de la prestació d'aquest contracte i que li sigui d'aplicació.

La normativa actual dona especial importància al Manteniment Legal de les instal·lacions, l'Adjudicatari haurà d'incloure en el Pla de Manteniment i executar totes les revisions que indiquin les diferents normes i reglaments vigents i les futures que siguin d'aplicació, com a mínim amb la periodicitat establerta normativament o legalment. Tanmateix gestionarà i donarà suport a totes les inspeccions tècniques oficials en els temps que indiquin les normes i els reglaments.

3.1.4 MANTENIMENT CORRECTIU

Aquest tipus de manteniment correspon a la intervenció de l'Adjudicatari davant les incidències que requereixen l'execució d'una reparació per restablir les condicions de funcionament d'algun element, sistema, instal·lació o equip en servei.

VIMUSA entén dues modalitats diferenciades de manteniment correctiu: el programat (normal o baix) i no programat (urgent). La diferència entre tots dos és que mentre el no programat suposa la reparació de la incidència immediatament després de presentar-

se, el manteniment correctiu programat o planificat suposa la correcció de la incidència quan es compta amb el personal, les eines, la informació i els materials necessaris, i a més, el moment de realitzar la reparació s'adapta a la disponibilitat de la instal·lació o dependència i a la no interferència amb la normal activitat de la dependència de VIMUSA.

Si l'avaria posa en risc la seguretat de les persones o dels actius de VIMUSA, la reparació començarà sense una planificació prèvia i amb un caràcter d'emergència o urgència.

Si en canvi no hi ha risc pels usuaris o la instal·lació de VIMUSA i pot mantenir-se l'equip o la instal·lació operativa amb aquesta incidència, es pot planificar la reparació dins dels terminis establerts en aquest plec i sempre que l'operativitat de la instal·lació ho permeti.

El manteniment correctiu inclou totes les accions necessàries per mantenir la seguretat, funcionament, disponibilitat i conservació dels espais i instal·lacions objecte d'aquest contracte. Això inclou totes les accions per tal de restablir les condicions d'ús normal de qualsevol instal·lació, equip, etc. davant qualsevol aturada no prevista.

Aquestes accions poden ser derivades del manteniment preventiu, o de la detecció d'anomalies o avaries per qualsevol altre mitjà ja sigui pels mateixos operadors de la instal·lació o pel personal de manteniment.

Les incidències i les accions correctores que es produeixin, tant dins com fora de l'horari laboral dels operaris, s'han de resoldre amb el mínim temps possible, posant tots el recursos tècnics i humans necessaris.

3.2. MILLORES TÈCNIQUES

Les millores son aquelles actuacions encaminades a allargar la vida útil o reduir les actuacions de manteniment dels equips i espais o l'ampliació d'instal·lacions existents per adequar-les a les necessitats de l'activitat.

Aquestes millores tècniques consistiran en totes aquelles accions a realitzar sobre les instal·lacions i equips per resoldre incidències repetitives o provinents de l'execució del Manteniment Preventiu, o actuacions relacionades amb l'anàlisi d'eficiència de les mateixes. Adaptació a la normativa vigent aplicable.

3.3. ALTRES SERVEIS

A banda dels serveis a prestar presentats en aquest apartat, el present contracte inclou també els següents serveis:

3.3.1 SERVEI DE GUÀRDIA 24/365

Amb aquest l'adjudicatari haurà de disposar dels recursos necessaris per donar resposta davant qualsevol eventualitat d'urgència que VIMUSA pugui sofrir en qualsevol de les seves instal·lacions o dependències dins l'edifici de Sol i Padrís 56-58, 08203 de Sabadell.

Les reparacions urgents que solucioni formarà part del manteniment correctiu encara que la seva resolució a l'efectuar-se fora de l'horari de treball habitual i degut a la seva

urgència es realitzi a través del servei de guàrdia 24/365.

L'equip tècnic de VIMUSA determinarà quines són aquelles incidències que per la seva hora de detecció i per la seva urgència hauran de ser resoltes per aquest servei de guàrdia 24/365.

3.3.2 SERVEI D'ACOMPANYAMENT A TERCERS

Aquest servei fa referència a l'acompanyament que l'adjudicatari haurà de realitzar a empreses externes que, pel manteniment hagin de visitar la instal·lació objecte d'aquest plec. En aquest acompanyament, l'adjudicatari haurà de respondre qualsevol qüestió tècnica que se li pugui fer. El temps destinat a aquest acompanyament serà el suficient per satisfer els objectius de la visita o el que VIMUSA estimi oportú.

3.3.3 SERVEI D'ASSESSORIA TÈCNICA I CONSULTORIA.

L'Adjudicatari haurà de donar servei d'assessoria tècnica i consultoria com a recolzament de les feines que realitzi a les instal·lacions objecte d'aquest plec. A petició de VIMUSA l'Adjudicatari haurà d'emetre informes tècnics, realitzar peritatges i assistir a les reunions on se'l requereixi, amb l'objecte d'assessorar a VIMUSA sobre aspectes tècnics relacionats amb les instal·lacions i les tasques objecte d'aquest plec.

L'Adjudicatari ha de tenir totes les eines, personal, i instruments necessaris per tal de garantir el màxim rigor i exactitud en les tasques d'assessoria i consultoria que realitzi.

3.3.4 CANVIS NORMATIUS

Si com a conseqüència de canvis normatius, s'han de dur a terme modificacions a les instal·lacions, l'Adjudicatari realitzarà un pressupost, que lliurarà a VIMUSA junt amb un pla d'actuació, per donar, en el mínim temps possible, compliment de la normativa.

Si el pressupost presentat per l'Adjudicatari o els rendiments previstos per a la ma d'obra, maquinària o materials no s'ajustessin a les especificacions i criteris establerts en aquest Plec i a preus de mercat, sense justificació raonable, VIMUSA podrà contractar els treballs corresponents a un tercer.

Si VIMUSA considerés oportú la realització de l'actualització de les instal·lacions a la nova normativa per part de l'Adjudicatari i resultés encarregat d'executar-les, els treballs a realitzar no tindran interferència amb el manteniment planificat que formi part de les condicions del Plec i seran executats per personal diferent a l'adscrit al contracte.

QUARTA - PRESTACIÓ DEL SERVEI

VIMUSA com a gestora i explotadora de la instal·lació ha de donar i garantir el millor servei als seus usuaris. Per cobrir aquesta necessitat, s'espera que l'adjudicatari porti al contracte tots els recursos humans i materials per garantir un servei de manteniment òptim de la instal·lació que garanteixi d'aquesta forma una completa seguretat, fiabilitat i operativitat de la instal·lació per assegurar el bon funcionament.

L'adjudicatari haurà d'assignar al contracte personal qualificat i competent capaç de garantir l'execució del pla de manteniment establert, així com la resta de serveis inclosos al contracte. S'haurà d'evitar la rotació de personal per garantir que els treballadors assignats assoleixin un bon coneixement dels equips i instal·lacions.

La prestació dels serveis d'aquest contracte s'hauran d'executar sense afectar a l'activitat de la instal·lació i minimitzant l'afectació als usuaris. En cas que es pugui preveure qualsevol afectació, l'adjudicatari haurà de comunicar a VIMUSA abans del l'inici i en cas contrari el mes aviat possible les característiques de l'afectació. Seran els tècnics de VIMUSA qui avaluaran l'afectació i determinaran quan i com s'haurà de donar el servei. En tot cas, l'adjudicatari planificarà les intervencions i els treballs per minimitzar el risc d'afectacions.

L'adjudicatari té l'obligació de comunicar a VIMUSA qualsevol anomalia, defecte o incidència important que pugui detectar a la instal·lació. Tant mateix, aportarà una proposta de resolució del problema que serà validada per VIMUSA.

Si per alguna causa VIMUSA no estigués conforme amb el servei prestat o es donin raons objectives de negligència, incompetència o errors en el compliment del servei, VIMUSA tindrà la potestat i l'Adjudicatari l'obligació d'acceptar, la substitució de qualsevol personal propi, subcontractat o empresa subcontractada, que prestin els seus serveis en l'execució de les feines del contracte, en un màxim d'un mes. Si això impliqués algun cost econòmic, aquest seria assumit íntegrament per l'Adjudicatari.

VIMUSA es relacionarà amb l'Adjudicatari a través del responsable de gestionar aquest contracte de l'empresa adjudicatària i a través del Departament d'Obres i Manteniments de VIMUSA, que serà qui canalitzarà totes les instruccions, rebrà i aprovarà informes, i en general, serà l'únic interlocutor amb l'Adjudicatari.

4.1- PRESTACIÓ DE MANTENIMENT

4.1.1 PRESTACIÓ DEL MANTENIMENT PREVENTIU I TÈCNIC LEGAL

Durant el primer mes des de la signatura del contracte de manteniment l'Adjudicatari haurà d'estudiar i/o complementar el Pla de manteniment Preventiu annex al present plec i presentar a VIMUSA. Aquest pla de manteniment haurà detallar el conjunt d'instal·lacions a revisar, les games o accions a realitzar i la periodicitat màxima d'execució d'aquestes revisions. Una vegada aprovat el Pla, es generaran les ordres de treball preventives.

Si durant l'execució d'una ordre de treball preventiva, es detecta una anomalia o averia, es generarà automàticament una ordre de treball correctiva vinculada.

En el cas de detectar-se una incidència durant l'execució d'aquest manteniment, l'adjudicatari haurà de comunicar immediatament a VIMUSA les característiques de l'anomalia, l'afectació i una proposta de resolució de la mateixa.

La totalitat de les ordres de treball preventives s'hauran de tancar una vegada realitzada la revisió i a la mateixa ordre l'operari haurà de certificar si la instal·lació revisada està en condicions òptimes de funcionament o si per contra s'ha detectat una anomalia que impedeix el seu funcionament.

El conjunt d'operacions a executar descrites a l'annex d'aquest Plec correspon a les principals gammes de manteniment o actuacions a realitzar dins del pla de manteniment.

Aquest llistat té un caràcter enunciatiu i no limitatiu, sent l'Adjudicatari qui finalment, i d'acord amb VIMUSA, definirà i/o completarà les gammes amb tot el seu detall, a banda dels requeriments estrictament legals.

En cap cas la proposta de l'Adjudicatari serà menor en nombre d'actuacions, tan mateix tampoc podrà reduir cap de les periodicitats establertes per a cada actuació, sent considerades les prestacions contemplades en aquest Plec com a mínimes i obligatòries en l'execució del contracte.

El contractista haurà de complimentar les Ordres de Treball de Preventiu amb indicació de totes les incidències detectades i un resum de les observacions cada vegada que es realitzi una revisió d'aquests elements. En el cas de què es detectin anomalies en les revisions del manteniment preventiu no imputables a aquesta consideració de prevenció, caldrà adjuntar també una recomanació d'actuació correctiva que serà sotmesa a l'anàlisi i decisió dels Tècnics de Manteniment de VIMUSA que correspongui.

4.1.2 PRESTACIÓ DEL MANTENIMENT PREDICTIU

Durant els primers dos mesos de vigència del contracte l'adjudicatari definirà i presentarà a VIMUSA un pla de manteniment predictiu on identificarà els elements de la instal·lació que considera crítics i propostes per realitzar el seguiment.

Aquest Pla de Manteniment Predictiu haurà d'estar inclòs en el Pla de Manteniment de la instal·lació, on l'adjudicatari vetllarà per la bona recollida de les dades i per l'anàlisi dels paràmetres recollits per tal de detectar qualsevol desviació que pugui advertir i predir una anomalia futura en el funcionament de la instal·lació.

4.1.3 PRESTACIÓ DEL MANTENIMENT CORRECTIU

Tota intervenció englobada en el desenvolupament del manteniment correctiu s'haurà de realitzar a partir d'una ordre de treball correctiva que pot ser oberta a partir d'una ordre de treball preventiva o a través d'una petició de VIMUSA.

La realització del manteniment correctiu haurà d'efectuar-se de forma que no afecti el desenvolupament de l'activitat i no ocasioni molèsties ni als usuaris de la instal·lació ni als propis treballadors. En cas de no poder evitar l'afectació, es comunicarà a VIMUSA i es valorarà una alternativa de resolució de la incidència.

A les ordres de treball correctives, l'operari haurà d'indicar el treball a realitzar, els materials emprats i el temps destinat.

Les incidències que donin lloc a actuacions mitjançant el manteniment correctiu es classificaran segons la següent tipologia:

TIPUS D'INCIDÈNCIA		DESCRIPCIÓ
1	Urgent	S'ha ocasionat un fora de servei i/o suposa un risc per a les instal·lacions.

2	Normal	Suposa un problema que afecta la infraestructura durant el seu normal funcionament i que no suposa risc per a persones. Però que requereix d'una resolució a curt termini. No ocasiona un fora de servei
3	Planificada	Són incidències que per la seva urgència permeten una resolució que es pot planificar en el temps tenint en compte els recursos disponibles o la disponibilitat. La seva resolució es pot planificar a curt i mig termini.

Tota ordre de treball correctiva haurà de complir amb un temps màxim de resposta entenent aquest temps com:

- **Temps màxim de resposta:**

S'entén com a temps de resposta el temps que transcorre des de que l'adjudicatari rep la incidència en forma d'ordre de treball fins que un dels seus treballadors inicia els treballs de resolució de la incidència.

Els temps de resposta màxims de cada tipus d'incidència es mostra a la següent taula:

TIPUS INCIDENCIA		TEMPS DE RESPOSTA
1	URGENT	2 h
2	NORMAL	2 dies
3	PLANIFICADA	10 dies

En cas que l'Adjudicatari no pugui complir el temps de resolució restarà obligat a justificar el motiu per escrit.

4.2-PRESTACIÓ DE LES MILLORES

D'igual forma que succeeix amb el manteniment, l'execució de les diferents millores s'haurà de realitzar sense afectar el funcionament de la instal·lació. En cas contrari, s'haurà de coordinar amb VIMUSA la millor forma d'executar els treballs.

Una vegada que l'adjudicatari rebí l'encàrrec de realitzar els treballs, l'adjudicatari haurà de presentar un pla de treball que haurà de ser validat per VIMUSA prèviament al inici dels treballs.

L'adjudicatari haurà d'aportar els recursos necessaris per realitzar les millores evitant en tot cas qualsevol afectació amb el desenvolupament de les tasques de manteniment.

L'Adjudicatari està obligat a fer-se càrrec del material retirat i fer, si s'escau, el seu tractament com a residu aportant a VIMUSA la documentació acreditativa de la correcte gestió de l'equip retirat.

Un cop incorporat l'equip de millora, l'Adjudicatari farà els canvis (baixes i altes) en l'inventari, inclòs l'etiquetatge, i efectuarà, si s'escau, l'aixecament de plànols o esquemes, que haurà de lliurar a VIMUSA.

També proposarà a VIMUSA la conveniència d'incorporar al manteniment preventiu nous punts d'inspecció o suprimir-ne uns altres, si el nou equip així ho requereix.

4.3 SERVEI DE GUÀRDIA 24/365

L'adjudicatari haurà de disposar d'un equip d'intervenció disponible amb la formació tècnica, i de la instal·lació, necessària per poder resoldre les incidències amb caràcter d'urgència que poden succeir fora de l'horari d'oficines. Aquest horari seria caps de setmana, festius i urgències fora de l'horari de 8 a 18h.

4.4 INCORPORACIÓ O DISMINUCIÓ D'INSTAL·LACIONS

Quan VIMUSA incorpori una nova instal·lació al contracte de manteniment, ho notificarà a l'Adjudicatari, el qual farà una primera visita i, en el termini de quinze dies a partir de la notificació de VIMUSA, emetrà un informe de l'estat inicial de les instal·lacions, a més de l'inventari dels elements que la componen. Així mateix, farà una proposta econòmica per a incorporar el seu manteniment al contracte objecte d'aquest Plec, aquesta proposta econòmica haurà d'estar justificada i en línia amb els preus hora valorats per l'adjudicatari.

Un cop aprovada la proposta i incorporada al contracte, introduirà l'inventari, inclòs l'etiquetatge, i efectuarà, si s'escau, l'aixecament de plànols o esquemes, que haurà de lliurar a VIMUSA. També proposarà a VIMUSA la conveniència d'incorporar al manteniment preventiu, nous punts d'inspecció o suprimir-ne uns altres, si el nou equip així ho requereix.

4.5 CANVIS NORMATIUS RELATIUS AL MANTENIMENT

Si com a conseqüència de canvis normatius, s'han de dur a terme modificacions a les instal·lacions, l'Adjudicatari realitzarà un pressupost, que lliurarà a VIMUSA junt amb un pla d'actuació, per donar, en el mínim temps possible, compliment de la normativa.

Si el pressupost presentat per l'Adjudicatari o els rendiments previstos per a la ma d'obra, maquinària o materials no s'ajustessin a les especificacions i criteris establerts en aquest Plec, sense justificació raonable, VIMUSA podrà contractar els treballs corresponents a un tercer, sense perjudici que aquest incompliment contractual impliqui sobre l'Adjudicatari.

CINQUENA.- DOCUMENTACIÓ DELS SERVEIS A PRESTAR

5.1 INFORME INICIAL DE L'ESTAT DE LES INSTAL·LACIONS

En un temps màxim de 2 mesos des de la signatura del contracte, l'Adjudicatari elaborarà un Informe Tècnic, recollint l'estat de les instal·lacions, relacionant les deficiències, desperfectes, anomalies, estat de funcionament i conservació de les mateixes, així com modificacions que s'hagin de realitzar imposades per les normes legals vigents a l'inici del contracte, de cara a la seva reposició.

Com a conseqüència d'aquest informe, l'Adjudicatari obtindrà un perfecte coneixement de la instal·lació, i haurà d'informar a VIMUSA de possibles millores que poguessin realitzar-se en les mateixes. VIMUSA decidirà, en cada cas, la realització o no de les propostes de millora.

La documentació tècnica que ha d'incloure aquest informe inicial fa referència al recull de plànols, manuals i fitxes tècniques i altres documents tècnics útils de les diferents instal·lacions i equips a mantenir.

Aquest informe inicial servirà com a base del futur llibre de manteniment de la instal·lació.

5.2 LLIBRE DE MANTENIMENT DIGITAL

Una vegada presentat i validat l'informe inicial, aquest passarà a ser la base del Llibre de Manteniment de la instal·lació. Representa el document de referència per conèixer l'estat de la instal·lació que s'està mantenint.

El Llibre de Manteniment s'haurà d'anar actualitzant de la següent forma:

- Manteniment correctiu realitzat
- Actualitzant les dades i documentació tècnica davant una baixa o modificació d'una instal·lació o equip.
- Annexant els informes periòdics que s'exigeixen en aquest Plec.
- Annexant els certificats, actes d'inspecció i altres documents tècnics legals.
- Annexant documentació tècnica generada d'una nova instal·lació o modificació encara que la intervenció hagi estat realitzada per tercers.
- Informes tècnics generats durant el contracte

El llibre de manteniment haurà d'estar disponible en tot moment per part de VIMUSA i l'Adjudicatari enviarà a la persona de referència de VIMUSA, una còpia (en format digital) de la documentació que es generi cada vegada.

5.3 INFORME MENSUAL DE MANTENIMENT

Amb una periodicitat mensual, l'adjudicatari haurà de presentar l'Informe Mensual de Manteniment durant els primers 7 dies de cada mes. En aquest informe, es presentarà un resum del manteniment realitzat durant el mes anterior, segons l'ANNEX d'aquest plec.

Dit informe farà especial menció de l'estat de les diferents components de la instal·lació en el que seran inclosos els suggeriments que s'estimin convenients pel millor funcionament.

5.4 ENCÀRREC

Tots els treballs que l'empresa adjudicatària realitzi a les instal·lacions de VIMUSA hauran de disposar d'un albarà. Ja siguin treballs de manteniment preventiu, correctiu, millores o d'altres serveis a prestar.

El representant de la propietat, comunicarà a l'empresa adjudicatària l'encàrrec. La comunicació serà preferiblement per mitjans electrònics, tot i que també es podrà fer via telefònica, principalment, en el cas d'encàrrecs urgents

Cada encàrrec es definirà en funció del temps de resposta:

- Encàrrecs urgents. horari 24h 365 dies, festius, caps de setmana i fora de l'horari de 8 a 18h

- Encàrrecs normals. En l'horari de 8 a 18h

5.5 PRESSUPOST

Per a cada treball que no estigui inclòs a la partida principal o que es requereixi la justificació del cost, l'adjudicatari haurà de presentar un pressupost que haurà d'incloure com a mínim els següents apartats:

- Referència del pressupost
- Data del pressupost
- Referència de l'ordre de treball de la que deriva
- Descripció dels treballs a realitzar
- Detall dels costos indicant:
 - recursos materials
 - quantitats
 - preu unitari
 - descompte aplicat
 - cost econòmic
 - recursos humans previstos
 - hores estimades
 - cost econòmic
- Pla de treball especificant previsió temporal dels treballs
- Import econòmic final del pressupost

Els preus de referència per a l'elaboració dels pressupostos hauran de ser els previstos en l'adjudicació d'aquesta licitació.

Els rendiments aplicats hauran d'estar d'acord amb el PVP o amb els del catàleg de l'oferta proposada del proveïdor en el seu quadre de preus o, en aquells que no hi siguin, amb els vigents i comunament acceptats pel mercat.

El temps màxim per a la presentació d'un pressupost serà de màxim cinc (5) dies. La validesa de tots els pressupostos serà de com a mínim 6 mesos.

5.6 FACTURACIÓ

El contractista facturarà el manteniment preventiu dividit en QUATRE (4) FACTURES a l'any coincidint en l'INICI de cada trimestre. La presentació de la factura serà en format electrònic PDF i s'enviarà per e-mail al personal de VIMUSA, responsable de la instal·lació per tal que sigui revisada i aprovada.

En les feines de manteniment correctiu o de millora l'adjudicatari haurà de presentar la FACTURA dels treballs realment executats una vegada FINALITZADA la feina. La presentació

de la factura serà en format electrònic PDF i s'enviarà per e-mail al personal de VIMUSA, responsable de la instal·lació per tal que sigui revisada i aprovada.

Les condicions de pagament de VIMUSA són: el pagament es realitzarà transcorreguts 30 dies data factura feina totalment acabada, pagant cada dia 15 i 30 de cada mes

5.7 CERTIFICATS DE LES INSTAL·LACIONS

L'adjudicatari com a mantenidor de les instal·lacions haurà d'emetre els diferents certificats de la instal·lació que la normativa vigent estipuli, complint la periodicitat fixada.

En tot cas i com a mínim un cop l'any, l'adjudicatari emetrà un certificat de manteniment de la instal·lació on, com a mantenidor principal, certificarà que la instal·lació està en condicions òptimes de manteniment i de funcionament.

SISENA.- SERVEIS INCLOSOS A LA PARTIDA PRINCIPAL

La partida principal del contracte inclou els següents serveis:

- **Manteniment preventiu**, predictiu i tècnic legal, incloent cost del desplaçament, mà d'obra i materials independentment del cost dels mateixos. Tot allò inclòs en el punt 3.1.1 del present plec
- Els desplaçaments, mà d'obra i petit material corresponents a treballs de **manteniment correctiu** en zones comuns i interiors dels habitatges estan inclosos en el servei contractat si s'executen en horari laboral (de 8:00 a 18:00 de dilluns a divendres, excepte festius). **Tan sols es facturarà el material emprat** en efectuar la reparació. El temps de resposta, serà de màxim dos (2) dies. Si la reparació requereix la substitució d'algun equip, el temps de resposta vindrà condicionat al temps de subministraments dels nous equips. Es justificarà el preu de tarifa (PVP) del material, adjuntant còpia de full de tarifa a la factura.
- En cas d' **URGÈNCIES** que requereixin una resposta immediata de màxim dues (2) hores, **es facturarà la mà d'obra** corresponents, al temps real empleat en lloc objecte del contracte, a raó de Y €/hora si es produeixen dins de l'horari laboral i a raó de Z €/hora si es produeixen fora de l'horari laboral, estaran **incloses les despeses de desplaçament**.
- Coordinació entre empreses dels contractes de manteniment que VIMUSA pugui tenir contractats
- Servei de guàrdia 24h/365 dies
- Servei d'assessoria tècnica i consultoria
- Tots els costos derivats d'aquests serveis, com la maquinària i equips auxiliars necessaris per a la seva execució
- Inclou el registre i les anotacions al llibre de registre electrònic d'operacions de manteniment correctiu, amb el lliurament d'aquest registre al titular de la instal·lació.

Queda inclòs en la partida principal que l'Adjudicatari haurà de donar servei d'assessoria tècnica i consultoria com a recolzament de les feines que realitzi a les instal·lacions objecte d'aquest plec. A petició de VIMUSA l'Adjudicatari haurà d'emetre informes tècnics, realitzar peritatges i assistir a les reunions on se'l requereixi, amb l'objecte d'assessorar a VIMUSA sobre aspectes tècnics relacionats amb les instal·lacions i les tasques objecte d'aquest plec.

6.1 PRESSUPOSTS DE MILLORES A LES INSTAL·LACIONS

Serà per compte d'aquesta partida alçada de millores essent aquestes l'aportació d'elements inicialment no inclosos en la instal·lació, així com la substitució d'equips per obsolescència que requereixin adaptació de la instal·lació original, així com aquelles que en un futur puguin ser exigides per organismes oficials.

El contingut mínim del pressupost serà el definit en el punt 5.5 del present plec.

SETENA.- CONDICIONS EN MATÈRIA DE PERSONAL

7.1 PERSONAL

L'Adjudicatari es responsabilitzarà íntegrament en relació a tots els seus treballadors, ja siguin subrogats o els que pugui incorporar de nou per atendre l'objecte del contracte, el compliment de les obligacions que es derivin en l'ordre laboral (matèria laboral pròpiament dita, Seguretat Social i Prevenció de Riscos Laborals), fiscal i qualsevol altre de caràcter general aplicable, essent únic responsable de les obligacions que les indicades legislacions li imposin, ara o en el futur. VIMUSA es reserva el dret de demanar a l'Adjudicatari la documentació necessària per certificar les seves obligacions vers els seus treballadors propis o subcontractats que prestin servei total, parcialment o puntualment al contracte.

Tots els costos de personal com dietes, desplaçaments, plusos, etc. aniran a càrrec de l'Adjudicatari.

Totes les baixes per vacances, absentisme, malaltia, etc. seran cobertes per treballadors amb la mateixa qualificació, quedant la suplència inclosa en l'abast del contracte al que presta el servei, pel que es produirà un solapament entre el substitut i el substituït, sempre que el primer no hagi conegut les instal·lacions amb anterioritat a dita substitució.

En qualsevol cas, l'Adjudicatari posarà a disposició de VIMUSA, el personal amb la qualificació i el grau de especialització necessari per portar a terme les feines indicades en aquest plec, sense que suposi cap increment econòmic.

Tot el personal que es designi per a l'execució del contracte, disposarà de les acreditacions professionals i habilitacions reglamentàries relatives als treballs que hagin d'executar. VIMUSA podrà requerir la presentació d'aquestes acreditacions i habilitacions reglamentàries en qualsevol moment.

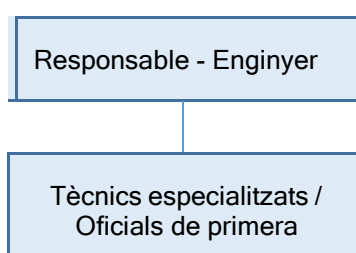
Sempre que el personal de l'Adjudicatari es personi en una dependència haurà d'acreditar-se davant del personal de consergeria de la instal·lació objecte d'aquesta licitació.

VIMUSA podrà sol·licitar en qualsevol moment a l'Adjudicatari, que hi restarà obligat, la substitució de qualsevol persona assignada al servei de manteniment que, al seu criteri, no executi de forma satisfactòria els serveis que li han estat encomanats

7.2 ORGANIGRAMA GENERAL

El nombre de persones destinades a la realització del servei contractat i la seva qualificació professional ha de ser proposada per l'empresa adjudicatària, d'acord amb l'organigrama definit a continuació i atenent a les necessitats de mínims exposades en el present Plec.

Per a la realització del servei objecte de licitació, l'Adjudicatari destinarà la següent tipologia de personal com a mínim



7.2.1 RESPONSABLE

Al front del Contracte hi haurà un tècnic titulat amb formació en Enginyeria o similar i experiència contrastada aquest serà el responsable Tècnic i supervisarà les feines, els serveis prestats i les actuacions necessàries per a la correcta execució del contracte. A més de coordinar l'actuació de l'equip al seu càrrec i dinamitzar la intervenció del personal, d'acord a la reglamentació vigent, tindrà entre altres les següents responsabilitats:

- Recopilació de la Documentació de les instal·lacions.
- Preparació del Llibre de Manteniment i altres documents oficials del mateix.
- Direcció i supervisió del personal de manteniment.
- Responsabilitzar-se dels treballs realitzats, de la qualitat exigida, així com del compliment de les normes de seguretat i rendiments previstos.
- Revisar el Pla de manteniment anual preventiu, proposar millores al Pla o a les gammes i operacions que hagin de ser executades d'acord amb aquest, comentant-lo amb VIMUSA i establint el Pla de manteniment anual definitiu.
- Detectar possibles necessitats d'execució de modificacions a la instal·lació, proposant a la Propietat la seva necessitat, planificació i pressupost.
- Redactar els informes periòdics que estan previstos i mantenir a la propietat, al corrent de la situació de les instal·lacions.
- Aquest serà l'interlocutor i restarà obligat a fer, com a mínim, una reunió MENSUAL amb els responsables de VIMUSA per tal de fer el seguiment del contracte i del servei. La freqüència d'aquestes reunions es podrà modificar si VIMUSA ho considera oportú.

7.2.2 TÈCNICS ESPECIALITZATS / OFICIALS PRIMERA DE MANTENIMENT

Per a la realització de totes les tasques relacionades amb aquest contracte, l'Adjudicatari haurà d'assignar personal tècnic en nombre i capacitat suficient per al compliment de les obligacions contractuals. Disposarà de la qualificació necessària i habilitat per a realitzar íntegrament els serveis previstos en aquest Plec. S'encarregarà de l'execució de les operacions de manteniment Preventiu, Predictiu, Correctiu i Tècnic-Legal del conjunt de la instal·lació objecte d'aquest plec, amb l'objectiu de aconseguir el seu funcionament continuat i eficaç, minimitzant les aturades com a conseqüència d'avaries, i si fos possible, optimitzar el seu rendiment energètic. Així mateix s'encarregaran de mantenir en estat òptim l'espai on s'ubica la instal·lació tant pel que fa a l'ordre com a les entrades i sortides dels materials utilitzats pel manteniment preventiu i correctiu i del seu inventari.

Aquest personal de manteniment, realitzarà controls periòdics per a comprovar que el funcionament de la instal·lació s'ajusti en tot moment a les prestacions funcionals demandades per VIMUSA.

VUITENA –PREVENCIÓ DE RISCOS LABORALS

L'empresa adjudicatària es compromet a complir i a fer complir tota la legislació vigent en matèria de Seguretat i Salut Laboral; especialment la Llei 31/1995, de 8 de novembre, de Prevenció de Riscos Laborals, amb atenció particular a l'article 24, regulador de la coordinació empresarial; als seus Reglaments de desenvolupament i al Reial Decret 1627/1997, de 24 d'octubre, sobre disposicions mínimes de seguretat en les obres, amb atenció rellevant als seus articles 7, 10 i 11 i l'annex IV. Normes i preceptes que L'empresa adjudicatària assegura que coneix. Adoptarà sota la seva responsabilitat les normes que consideri indispensables per a la vigilància del seu compliment.

Es compromet a complir de forma estricta les obligacions empresarials, respecte dels treballadors, d'informació, formació teòrica i pràctica adequada i suficient, consulta i participació, etc., continguts en la Llei de Prevenció i en el Reial Decret 1627/97.

Es compromet a atendre les indicacions i complir les instruccions de la Direcció tècnica en matèria de seguretat durant la vigència del contracte.

L'empresa adjudicatària, protegirà especialment EL TREBALL en cas de pluges, gelades, vents, etc., que puguin perjudicar la marxa u ocasionar perill al personal o a tercers. Igualment preveurà els dispositius que cregui oportuns en cas d'incendi.

L'empresa adjudicatària executarà al seu càrrec totes les mesures i feines necessàries en matèria de seguretat

L'empresa adjudicatària haurà de tenir cura de la deguda protecció i evitar riscos

L'empresa adjudicatària es fa responsable en tot moment de les incorreccions o negligències en el treball dels seus representants i personal al seu càrrec.

Als efectes interpretatius, s'entendrà per personal a càrrec de l'empresa adjudicatària no solament el propi de la mateixa constructora, sinó també el que procedeixi de subcontractació o contractació d'autònoms, és a dir, tota aquella persona que treballi en l'obra o la subministri.

L'empresa adjudicatària haurà de tenir cura que el personal al seu càrrec prengui qualsevol mesura de seguretat que exigeixi el contracte

Es procedirà en el cas d'instal·lació de grues o muntacàrregues a prendre les degudes precaucions per a la seguretat del personal de l'obra i tercers, atenint-se a allò legislat al respecte.

Si per qualsevol causa l'empresa adjudicatària, advertís alguna deficiència en les instal·lacions i bon funcionament, haurà d'avisar immediatament a la propietat, de tals deficiències.

En cas d'emergència que afectés la seguretat, l'EMPRESA ADJUDICATÀRIA, sense autorització o instrucció especial de la PROPIETAT, està autoritzat a actuar a la seva discreció. Qualsevol pagament sol·licitat per l'empresa adjudicatària amb motiu del seu treball d'emergència, serà determinat per acord o arbitratge.

DESENA – ANNEXES

ANNEX 1 - PPT: PROPOSTA DE MANTENIMENT PREVENTIU (enunciatiu i no limitatiu)