

PLEC DE CLAUSULES TÈCNiques

MANTENIMENT DE PALETERIA – FUSTER – INSTAL·LACIONS - PINTURA

ACORD MARC PER LA SELECCIÓ D'EMPRESARIS DE SERVEIS PEL MANTENIMENT D'EDIFICIS I DEL PARC D'HABITATGES QUE GESTIONA VIMUSA

PLEC DE CLÀUSULES TÈCNIQUES

DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Objecte del Plec de Clàusules. Informació i publicitat.

El present Plec de Clàusules té per a finalitat regular l'execució, per part de les empreses i/o industrials a títol individual que resultin homologades d'acord al procediment de licitació, per a **dur a terme els serveis de manteniment, reparació i rehabilitació del parc públic d'edificis** que gestiona VIMUSA. Actualment aquest Parc d'habitatges en situa en 1150 habitatges, més les seves zones comunes, aparcaments, locals comercials i naus industrials podent estar buits o amb llogaters.

S'homologaran un màxim de **QUATRE** industrials o empreses

Forma part també la finalitat d'aquest plec fixar els nivells tècnics, la qualitat exigibles i EL TEMPS DE RESPOSTA, precisant les intervencions que corresponen, segons el contracte, a les diferents empreses adjudicatàries, així com les relacions entre tots ells i les seves corresponents obligacions pel compliment del contracte.

Els treballs a executar es realitzaran segons la documentació tècnica que s'aportarà per cada intervenció en els habitatges. Cada una d'aquests intervencions s'anomenaran **ENCÀRRECS**.

L'encàrrec equival a contracte basat.

Cada encàrrec es definirà en funció del temps de resposta:

- + Encàrrecs urgents
- + Encàrrecs per Intervenció en manteniments correctius ordinaris
- + Encàrrec per Intervenció motivada per la rotació d'habitatges de lloguer

Article 2. Divisió per LOTS

Degut a les característiques dels ENCÀRRECS, es veu aconsellable i convenient que siguin DIVERSOS industrials o empreses que gestionin l'ENCÀRREC.

LOTS:

Lot 1 – MANTENIMENT I REPARACIÓ D'HABITATGES I ELEMENTS COMUNS D'EDIFICI DEL RAM DE **PALETA**

Lot 2 – MANTENIMENT I REPARACIÓ D'HABITATGES I ELEMENTS COMUNS D'EDIFICI DEL RAM DE **FUSTERIA**

Lot 3– MANTENIMENT I REPARACIÓ D'HABITATGES I ELEMENTS COMUNS D'EDIFICI DEL RAM D'**INSTAL·LADOR**

Lot 4 – MANTENIMENT I REPARACIÓ D'HABITATGES I ELEMENTS COMUNS D'EDIFICI DEL RAM DE **PINTURA**

LOT 1 - MANTENIMENT I REPARACIÓ D'HABITATGES I ELEMENTS COMUNS D'EDIFICI DEL RAM DE PALETA La intervenció consistirà en les feines requerides per la propietat, que seran les més habituals:

Aquest llistat pot ser ampliat o ajustat en funció de les necessitats específiques i de les característiques dels edificis o habitatges a mantenir

- Reparacions
 - Col·locació i canvis de rajoles i paviments
 - Reparació i reforç de murs (incloent enderrocs i reconstrucció).
 - Reparació d'estructures
 - Rehabilitació de revestiments exteriors.
 - Reparació de fissures i esquerdes.
 - Abrillantats de paviments
- Petites Obres
 - Instal·lació de noves parets i cel rasos
 - Construcció de murs
 - Reforç de sostres
 - Substitució de banyeres per instal·lació de plats de dutxa
- Reparacions d'elements comuns
 - Manteniment de graons, baranes
 - Reparació de cobertes i terrasses.
 - Manteniment de zones comunes (jardins, patis, etc.)
- Manteniment de sistemes d'evacuació d'aigües
 - Neteja de canals i desguassos.
 - Reparació d'embornals
- Tractament d'humitats
 - Diagnòstic i tractament d'humitats (filtracions, condensació).
 - Aplicació de productes impermeabilitzants.
- Intervencions en elements de seguretat
 - Instal·lació de baranes i sistemes de seguretat.
 - Reparació d'ancoratges, instal·lació, manteniment de línies de vida
- Obres de millora energètica
 - Aïllament tèrmic de parets i cobertes.
- Serveis generals de manteniment
 - Inspeccions periòdiques d'elements comuns.
 - Neteja i manteniment preventiu de zones comunes.
 - Ajudes de paleta a altres industrials
- Gestió de residus
 - Recollida i disposició de residus generats durant les obres.
 - Reutilització de materials sempre que sigui possible.

LOT 2 – MANTENIMENT I REPARACIÓ D'HABITATGES I ELEMENTS COMUNS D'EDIFICI DEL RAM DE FUSTERIA La intervenció consistirà en les feines requerides per la propietat, que seran les més habituals:

Aquest llistat pot ser ampliat o ajustat en funció de les necessitats específiques i de les característiques dels edificis o habitatges a mantenir

- Reparació de portes
 - Substitució de portes d'interior i exterior.
 - Reparació de portes mal ajustades (ajustaments)
 - Reparació de danys a les superfícies (esquerdes, forats)
- Manteniment de marcs i accessoris
 - Reparació, substitució de marcs de portes i finestres de fusta
 - Substitució de frontisses, galzes, mecanismes i altres accessoris
- Construcció i instal·lació de mobiliari
 - Disseny i fabricació de mobles a mida.
 - Instal·lació de prestatges, armaris i unitats de emmagatzematge.
 - Creació de panells decoratius o divisoris d'espai.
- Instal·lació de parquet i revestiments de fusta
 - Instal·lació de paviments de fusta o parquet.
 - Reparació i substitució peces o taulers de parquet danyats.
 - Neteja, polit i manteniment de superfícies de fusta.
- Mobles de cuina: s'adjunta al present plec un model de cuina tipus, com Annex I.
 - Instal·lació integral de mobles de cuines consistent en la fabricació, subministrament i col·locació de mobles alts i baixos de cuina.
 - La retirada del mobiliari de cuina d'origen existent en l'habitatge .
 - Reparacions parcials en cuines existents com la reparació de calaixos, portes, frontisses, tiradors, etc.
 - Substitució de moble de campana per col·locar campana extractora decorativa
- Serveis d'acabat
 - Aplicació de vernissos i tractaments
- Intervencions de seguretat i accessibilitat
 - Instal·lació de baranes i sistemes de seguretat de fusta.
 - Ajustament d'accés a persones amb mobilitat reduïda (rampes, portes adequades)
- Gestió de residus
 - Recollida i disposició de residus generats durant les obres.
 - Reutilització de materials sempre que sigui possible.

LOT 3 – MANTENIMENT I REPARACIÓ D'HABITATGES I ELEMENTS COMUNS D'EDIFICI DEL RAM D'INSTAL·LADOR La intervenció consistirà en les feines requerides per la propietat, que seran les més habituals:

Aquest llistat pot ser ampliat o ajustat en funció de les necessitats específiques i de les característiques dels edificis o habitatges a mantenir

- Instal·lació d'instal·lacions elèctriques
 - Instal·lació de quadres elèctrics i proteccions.
 - Instal·lació de circuits elèctrics (llums, endolls, interruptors).
 - Manteniment i reparació de xarxes elèctriques.
 - Diagnòstic de fallades elèctriques.
 - Reparació d'aparells elèctrics
 - Substitució de cables i connectors danyats.
 - Instal·lació / reparació d'electrodomèstics (forn, vitro, microones)
 - Instal·lació / reparació de termos elèctrics

- Instal·lació de gas
 - Instal·lació de línies de gas (natural o butà).
 - Col·locació d'aparells de gas (cocció, calefacció).
 - Verificació de fuites i seguretat de les instal·lacions.
 - Manteniment preventiu d'aparells de gas.
 - Diagnòstic i reparació de fallades en instal·lacions de gas.

- Instal·lació de fontaneria
 - Instal·lació / reparació de la instal·lació de fontaneria: tubs d'aigua, Aïllaments tèrmics per canalitzacions
 - Col·locació de sanitaris (lavabos, inodors, dutxes).
 - Instal·lació d'aixetes, claus de tall, desaigües
 - Reparació de cisternes
 - Diagnòstic i reparació de fuites d'aigua.

- Instal·lació de sanejament
 - Instal·lació / reparació de la instal·lació de sanejament
 - Col·locació de sifons de sanitaris (lavabos, inodors, dutxes).
 - Diagnòstic i reparació de fuites.

- Instal·lació tèrmiques
 - Instal·lació de sistemes d'aire condicionat (split, centralitzat).
 - Posada en marxa i configuració d'unitats d'aire condicionat.
 - Manteniment i neteja de filtres, conductes, unitats exteriors, unitats interiors
 - Diagnòstic i reparació de sistemes d'aire condicionat.
 - Comprovació de refrigerants i sistemes de circuit.
 - Emissió de certificats de seguretat i eficàcia.

- Instal·lació de sistemes de calefacció
 - Instal·lació / reparació de calderes i radiadors.
 - Reparació de sistemes de calefacció per terra radiant
 - Verificació i regulació de termòstats / calderes.

- Diagnòstic i reparació de sistemes de calefacció.
- Manteniment preventiu de calderes i radiadors.
- Emissió de butlletins
 - Emissió de butlletins per instal·lacions elèctriques, de gas
 - Certificats de seguretat per a instal·lacions noves i renovades.
 - Supervisió i documentació de compliment normatiu.
- Gestió de residus
 - Recollida i disposició de residus generats durant les obres.
 - Reutilització de materials sempre que sigui possible.

LOT 4 – MANTENIMENT I REPARACIÓ D'HABITATGES I ELEMENTS COMUNS D'EDIFICI DEL RAM DE PINTOR La intervenció consistirà en les feines requerides per la propietat, que seran les més habituals:

Aquest llistat pot ser ampliat o ajustat en funció de les necessitats específiques i de les característiques dels edificis o habitatges a mantenir

- Pintura d'interiors
 - Pintura de parets i sostres.
 - Pintura de portes i marcs de fusta.
 - Pintura de radiadors i elements metàl·lics.
- Pintura d'exterior
 - Pintura de façanes i murs exteriors.
 - Pintura de reixes, baranes i estructures metàl·liques.
 - Aplicació de pintura protectora en superfícies exposades.
- Preparació de superfícies
 - Neteja i desgreixament de les superfícies a pintar.
 - Reparació d'esquerdes i fissures.
 - Aplicació d'imprimacions i tractaments de fusta (envernissats, tractaments anti-humitat).
- Pintura de paviments
 - Pintura de paviments industrials o en aparcaments.
 - Aplicació de resines o productes antilliscants.
 - Pintura de senyalització (lines, fletxes).
- Manteniment i reparació de pintura
 - Reparació de zones deteriorades (despreniments, taques).
 - Neteja i manteniment de superfícies pintades.
 - Actualització de colors i acabats segons necessitats.
- Gestió de residus
 - Recollida i disposició de residus generats durant les obres.
 - Reutilització de materials sempre que sigui possible.

Article 3. Documentació de l'ENCÀRREC

Per a cada treball a realitzar, es lliurarà un ENCÀRREC, format per llistat d'incidències on es descriuran els treballs a realitzar en base de les partides presentats en aquesta oferta. També s'indicarà l'emplaçament de l'habitatge i les dades de contacte dels llogaters (en el cas d'habitatges amb contracte de lloguer), mitjançant correu electrònic o mitjançant avis en el programa específic de manteniment

Integren l'ENCÀRREC els documents següents relacionats per ordre de prelación pel que es refereix al valor de les seves especificacions en cas d'omissió o contradicció aparent:

Documentació

1. El Plec de clàusules administratives.
2. El Plec de clàusules tècniques.
3. La descripció de l'ENCÀRREC, en base als preus unitaris presentats en aquesta oferta
4. Els annexes.

Tot aquell document que sigui signat per ambdues parts, amb posterioritat al contracte, tindrà la consideració d'annex.

Les ordres i instruccions del representant de la propietat s'incorporen a la LLISTA D'INCIDÈNCIES com a interpretació, complement o precisió de les seves determinacions.

Article 4. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ DELS ENCÀRRECS

Es farà de forma aleatòria entre les empreses homologades a cada lot, intentant mantenir un equilibri econòmic entre elles al final de la durada del contracte. Sempre prioritant la opció més avantatjosa per VIMUSA.

Article 5. REQUERIMENTS TÈCNICS MÍNIMS DEL QUE HA DE DISPOSAR L'EMPRESA ADJUDICATÀRIA

L'empresa adjudicatària del LOT 3 d'instal·lacions haurà de disposar com a mínim d'un instal·lador homologat amb certificat:

- Certificat de competència professional d'instal·lador de gas categoria C.
- Certificat vàlid per a l'obtenció i la tramitació del carnet d'instal·lador autoritzat d'Electricitat categoria especialista.
- Certificat vàlid de competència professional d'instal·lador/a mantenidor/a d'instal·lacions tèrmiques en els edificis (ITE).

DISPOSICIONS FACULTATIVES

Epígraf I. Delimitació de funcions i responsabilitat civil dels agents que intervenen

Article 6. Delimitació de funcions i agents que intervenen.

La Propietat: VIMUSA, posa a disposició els immobles a Reparar (o facilitar les dades per contactar amb llogater en cas d'existir), designa a l'empresa i/o industrials que han de dur a terme la reparació o manteniment

Vimusa també designa al representant de la propietat.

REPRESENTANT DE LA PROPIETAT: Format per personal de VIMUSA, s'encarrega de la definició de les actuacions a realitzar i vetlla per la correcta execució de les mateixes així com pel seu control econòmic.

L'empresa adjudicatària: S'encarrega de la correcta execució de l'encàrrec que li ha contractat VIMUSA i de concertar dia i hora per executar les reparacions amb el llogater en cas d'existir.

En cas que un cop en el lloc de treball, l'empresa adjudicatària es trobes amb feines no previstes en l'encàrrec, abans de la seva execució, li seran comunicades al Representat de la Propietat. Aquest tècnic, les valorarà i decidirà si les incorpora a l'encàrrec.

En finalitzar els treballs, l'empresa recollirà el vist i plau de les reparacions realitzades, per part del llogater o tècnic de manteniment.

VIMUSA gestiona i assumeix el cost de la instal·lació de portes antiocupa i alarma. En el procés de durada de l'encàrrec prèviament pactada entre contractista i VIMUSA el constructor s'ha de fer responsable de tancar i connectar l'alarma correctament a l'acabament de la jornada laboral, per aturada dels àpats, per anar a buscar material, etc. L'ocupació o robatori en el període de reparació de l'habitatge serà responsabilitat de l'empresa, fins el lliurament de les claus a la propietat.

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 haurà de tenir cura de la deguda protecció i evitar riscos de destrucció de les parts realitzades.

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.

Epígraf II. Drets i deures de l'empresa i/o industrial adjudicatària

Article 7. Verificació de l'emplaçament i dels documents de l'encàrrec

No es realitzarà cap treball sense els corresponents llistat d'incidències, reparacions, especificacions o ordres concretes.

Article 8. Seguretat i Salut

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 té l'obligació de conèixer, adoptant sota la seva responsabilitat les normes que consideri indispensables per a la vigilància del seu compliment.

Igualment, 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.

Així mateix, es compromet a atendre les indicacions i complir les instruccions de la Direcció tècnica en matèria de seguretat durant l'execució de les feines i, en el seu cas, del coordinador de seguretat.

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 el lloc de l'encàrrec o la subministri.

L'empresa adjudicatària haurà de tenir cura que el personal al seu càrrec prengui qualsevol mesura de seguretat que exigeixi la marxa de l'ENCÀRREC.

En cap cas prescindirà de les proteccions degudes o donarà per acabat un treball sense l'autorització de la Direcció tècnica o de la Propietat.

Es procedirà en el cas d'instal·lació de grues o muntacàrregues a prendre les degudes precaucions per a la seguretat del personal i de 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.

L'empresa adjudicatària executarà al seu càrrec totes les mesures i feines necessàries en matèria de seguretat per la correcta execució de l'ENCÀRREC.

Article 9. Representació de l'empresa adjudicatària i personal assignat

L'empresa i adjudicatària ha de comunicar a la Propietat la persona designada com a representant seu als HABITATGES a reparar, el qual tindrà el caràcter d'INTERLOCUTOR que tindrà suficient nivell tècnic, DURANT LA VIGÈNCIA DEL CONTRACTE.

El personal tècnic de l'empresa adjudicatària, no podrà ésser substituït sense causa justificada ni autorització del representant de la propietat. El representant de la

propietat podrà justificadament, exigir al CONTRACTISTA la seva substitució.

L'empresa adjudicatària, respon de la idoneïtat i disciplina del personal assignat a l'ENCÀRREC . El representant de la propietat podrà exigir al L'EMPRESA la separació del SERVEI de qualsevol persona adscrita a la mateixa quan no compleixi amb les seves obligacions laborals, treballi defectuosament per manca de coneixements o actuï de mala fe. Les decisions de la Direcció Tècnica seran motivades i l'empresa adjudicatària disposarà de cinc dies hàbils per complir amb allò ordenat sense poder presentar reclamacions de cap dels perjudicis que tal disposició pugui ocasionar-li.

L'empresa adjudicatària destinarà per cada encàrrec la quantitat de treballadors, de reconeguda aptitud i experiència, que calgui per al volum i tipologia dels treballs a executar i mantenir-la al llarg del procés de reparació. L'empresa adjudicatària haurà de complir amb els requisits de qualitat en l'ocupació per a les empreses contractistes i subcontractistes que s'indiquen en el Reial Decret 1109/2007, de 24 d'agost, pel qual es desenvolupa la Llei 32/2006, de 18 d'octubre, reguladora de la Subcontractació en el Sector de la Construcció.

El fet d'incomplir aquesta obligació o, en general, la manca de qualificació suficient per part del personal segons la tipologia dels treballs, facultarà a la Direcció Tècnica i/o el representant de la propietat, per a ordenar l'aturada dels treballs sense cap dret a reclamació, fins que s'hagi solucionat la deficiència.

Article 10. Obligacions laborals socials i fiscals

L'empresa adjudicatària com a únic responsable de les obligacions laborals, socials i fiscals que li corresponguin, es compromet i obliga:

a) Presentar un certificat acreditatiu de que l'empresa adjudicatària està al corrent de les seves obligacions tributàries emès per l'Administració Tributària, amb expressa indemnitat per a la PROPIETAT de les responsabilitats fiscals que mantingui aquella davant l'Administració Pública. Aquest certificat tributari s'haurà de renovar anualment.

b) A fer-se càrrec exclusiu, amb completa indemnitat de la PROPIETAT, de tot el personal que empli, directa o indirectament, en l'execució dels TREBALLS contractats, obligant-se al pagament de llurs salaris, assegurances socials, subsidis, mutualitats i, en general, de totes les obligacions que com a empresa patronal li corresponen, així com al seu acomiadament.

Presentar quan sigui requerit per la PROPIETAT, les liquidacions satisfetes de la seguretat social dels treballadors, ja siguin de la pròpia EMPRESA ADJUDICATÀRIA o d'aquelles empreses subcontractades.

A complir plenament les disposicions vigents i les que es vagin dictant sobre la seguretat en el treball, responsabilitzar-se del fidel compliment del pagament dels salaris, Seguretat Social, subsidis, mutualitats i en general totes les obligacions inherents a les relacions laborals i seguretat en el treball, tant pel que fa referència als que intervinguin en la realització de les mateixes, com al públic en general.

c) A respondre de totes les obligacions davant la PROPIETAT inclòs de les derivades del incompliment dels subcontractes de tot ordre que es pugui

concertar per a la realització dels ENCÀRRECS.

d) A assumir el pagament de quantes sancions pecuniàries es pugin imposar, per raó d'infraccions comeses sobre les disposicions legals en tot moment vigents en l'execució dels ENCÀRRECS.

e) A acatar les ordres que li siguin donades per la persona que amb aquesta finalitat es designi per l'òrgan de contractació.

f) Documentació a presentar:

AUTONOMS	EMPRESES
<p>Certificat acreditatiu de l'organització preventiva en matèria de prevenció de riscos laborals.</p> <p>Formació de Nivell Bàsic a PRL del sector de la construcció del Recurs Preventiu (60 h). RECOMANABLE</p> <p>Formació segons Conveni Col·lectiu del Sector de la Construcció.</p> <p>Formació en lloc de treball segons Art 19 de la LPRL.</p> <p>Informació a PRL lloc de treball segons l'Art. 18 de la LPRL)</p> <p>Disposar de l'avaluació de riscos (activitats a desenvolupar, equips i llocs de treball)</p> <p>Registre de lliurament d'equips de protecció individual (EPIS) als treballadors.</p> <p>Aptitud mèdica de l'autònom i dels treballadors que accedeixin al lloc de treball.</p> <p>Documentació dels equips de treballs (certificat CE, declaració de conformitat...)</p> <p>Pòlissa d'Accident de Treball i darrer rebut de pagament.</p> <p>Rebut de la quota d'autònoms. En cas de treballadors: Còpia de les liquidacions a la seguretat social (model TC1, TC2 i ITA) corresponents al personal que intervindrà.</p> <p>Mutua d'accidents i rebut</p>	<p>Certificat acreditatiu de l'organització preventiva en matèria de prevenció de riscos laborals.</p> <p>Disposar de recurs preventiu propi designat. (Formació de Nivell Bàsic a PRL del sector de la construcció del Recurs Preventiu (60 h). Almenys d'un treballador</p> <p>Formació segons Conveni Col·lectiu del Sector de la Construcció.</p> <p>Formació en lloc de treball segons Art 19 de la LPRL.</p> <p>Informació a PRL lloc de treball segons l'Art. 18 de la LPRL)</p> <p>Disposar de l'avaluació de riscos (activitats a desenvolupar, equips i llocs de treball)</p> <p>Registre de lliurament d'equips de protecció individual (EPIS) als treballadors.</p> <p>Aptitud mèdica dels treballadors que accedeixin al lloc de treball</p> <p>Documentació dels equips de treballs (certificat CE, declaració de conformitat...)</p> <p>Pòlissa d'Accident de Treball i darrer rebut de pagament.</p> <p>Còpia de les liquidacions a la seguretat social (model TC1, TC2 i ITA) corresponents al personal que intervindrà.</p> <p>Mutua d'accidents i rebut</p>

Pòlissa de l'assegurança de responsabilitat civil i darrer rebut de pagament.

Certificat d'estar al corrent dels pagaments de la Seguretat Social i de l'Agència Tributària (renovació anual).

Pòlissa de l'assegurança de responsabilitat civil i darrer rebut de pagament.

Certificat d'estar al corrent dels pagaments de la Seguretat Social i de l'Agència Tributària (renovació anual)

Article 11. Accidents de treball i danys a tercers

L'empresa adjudicatària serà responsable dels danys i perjudicis, directes o indirectes, que es puguin ocasionar davant de tercers, com a conseqüència dels treballs, inclús els que es produeixin per omissió o negligència del personal al seu càrrec, així com els que es deriven dels subcontractistes i industrials que intervinguin en l'ENCÀRREC. Haurà necessàriament de complir tot allò reglamentat sobre condicions de seguretat en el treball, seguretat social, accidents, etc., disposant de les corresponents pòlisses d'assegurança.

En cas d'accidents que tinguin lloc amb motiu i en l'exercici dels treballs per a l'execució de l'ENCÀRREC, l'Empresa adjudicatària s'atindrà a allò disposat en la legislació vigent, essent, en tot cas, únic responsable del seu compliment i sense que, per cap concepte, pugui quedar afectada la Propietat per responsabilitats de qualsevol tipus.

L'empresa adjudicatària té l'obligació d'adoptar totes les mesures de seguretat que les disposicions vigents preceptuïn, per tal d'evitar, en la mesura que sigui possible, accidents als treballadors i a persones alienes a l'habitatge on es realitzi L'ENCÀRREC, no només en les bastides, sinó també en tots els indrets perillosos DE L'ENCÀRREC.

De tots els accidents i perjudicis que es generin perquè l'Empresa adjudicatària no compleix la legislació sobre seguretat i salut laboral, ell o el seu representant, en serà l'únic responsable, ja que es considera que en els preus contractats estan incloses totes les despeses necessàries per a complir degudament aquestes disposicions legals.

L'empresa adjudicatària serà el responsable de tots els accidents que per inexperiència o negligència es produïssin on es realitzi L'ENCÀRREC, com en les zones annexes. Per tant, anirà a compte seu els pagaments de les indemnitzacions a qui correspongui, i quan correspongui, de tots els danys i perjudicis que s'hagin causat per les operacions d'execució del treballs. L'empresa adjudicatària té l'obligació de informar dels accidents.

L'empresa adjudicatària complirà els requisits que prescriuen les disposicions vigents sobre la matèria i haurà d'exhibir, quan fos requerit, el justificant d'aquest compliment.

Article 12. Obligacions específiques a càrrec de l'empresa adjudicatària

L'empresa adjudicatària complirà, al seu càrrec, amb el següent:

- a) L'empresa adjudicatària satisfarà de forma immediata quantes sancions pecuniàries se li puguin imposar a la PROPIETAT, per raó d'infracció de disposicions legals de qualsevol índole en l'execució de l'ENCÀRREC.

Epígraf III. Règim i organització de l'encàrrec

Article 13. Interpretacions i aclariments

L'empresa adjudicatària està obligada a sotmetre al representant de la propietat qualsevol dubte, aclariment o contradicció que sorgeixi durant l'execució de L'ENCÀRREC, sempre amb anticipació suficient en funció de la importància de l'assumpte.

En cas de dubtes sobre l'execució s'utilitzaran la normativa vigent en l'edificació i en general totes aquelles normes exigibles a la finalització dels treballs.

L'empresa adjudicatària es farà responsable de qualsevol error de l'execució motivada per l'omissió d'aquesta obligació i conseqüentment haurà de refer, a càrrec seu, els treballs que corresponguin-

Article 14. Planificació d'execució dels treballs

Per a cada tipus ENCÀRREC es fixarà quin serà el termini de l'execució, el qual no podrà excedir de:

Atenció a les **urgències: MÀXIM 2 HORES**

Intervenció en **manteniments correctius** ordinaris: **màxim 7 dies laborables**

Intervenció motivada per la **rotació d'habitatges** de lloguer: **màxim 30 dies naturals**

Cal garantir l'atenció d'incidències els 12 mesos de l'any.

L'incompliment per part de l'empresa adjudicatària dels terminis, fixats per l'execució dels treballs, faculta a la Propietat l'aplicació de les penalitzacions previstes en els Plecs de Condicions administratives.

Article 15. Facilitats per a altres contractistes

D'acord amb allò que resolgui el representant de la propietat, l'empresa adjudicatària general haurà de donar totes les facilitats per a la realització dels treballs que li siguin encomanats a la resta d'EMPRESSES que intervinguin en L'ENCÀRREC.

Article 16. Conservació i neteja

És obligació de l'empresa adjudicatària mantenir nets l'entorn de treball i els seus voltants, tant de runa com de materials sobrants, al finalitzar el seu encàrrec recolliran i netejarà per deixar-ho en les mateixes condicions que s'ho a trobat amb anterioritat a la reparació, així com adoptar les mesures i executar tots els treballs que siguin necessaris perquè l'habitatge tingui un bon aspecte. Si l'empresa adjudicatària no ho complís, la Propietat pot fer-ho a càrrec d'aquest.

També és obligació de l'empresa adjudicatària la conservació en perfecte estat de dels treballs realitzats fins a la data de la recepció per part de la Propietat i corrent al seu càrrec les despeses que se'n derivin.

Epígraf IV. Inici i desenvolupament de l'encàrrec

Article 17. L'Encàrrec

1r comunicació d'encàrrec

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
- + Encàrrecs per reclamació de manteniment correctiu
- + Encàrrec per rotació de lloguer

Per a l'execució dels treballs per administració, el cost es determinarà sumant el preu de la mà d'obra al preu dels materials.

En els casos on l'encàrrec requereixi la participació de més d'un treballador (preu de parella), serà necessari obtenir prèviament, l'aprovació del tècnic de referència.

2n recollida de claus o coordinació de la cita amb el llogater

Entitats sense llogater:

L'empresa adjudicatària, haurà de realitzar la recollida de claus d'accés a la Seu de Vimusa, on es registrarà el lliurament de claus.

Entitats amb llogaters:

L'empresa adjudicatària, haurà coordinar i acordar la cita (dia hora) amb el llogater per la realització de l'encàrrec.

3r Terminis

Per a cada tipus ENCÀRREC, es fixarà quin serà el termini de l'execució, el qual no podrà excedir de:

- + Encàrrecs **urgents: màxim 2 hores**
- + Encàrrecs per Intervenció en **manteniments correctius: màxim 7 dies laborables**
- + Encàrrec per Intervenció motivada per **la rotació de lloguer: màxim 30 dies naturals**

4t Realització de l'encàrrec i horari de treball

L'empresa adjudicatària ha de comunicar, per mitjans telemàtics, al representant de la propietat, la data de començament dels treballs.

Horaris DE TREBALL

L'horari de treball per a la realització dels encàrrec serà:

- + **Encàrrecs urgents: horari 24h 365 dies**
- + **Resta d'encàrrecs: de 8h a 19h de dilluns a divendres**

5t Finalització de l'encàrrec i retorn de claus

L'empresa adjudicatària ha de comunicar, per mitjans telemàtics, al representant de la propietat, la data de finalització dels treballs, en el moment en que doni l'encàrrec per finalitzat.

Entitats sense llogater

L'empresa adjudicatària, haurà de retornar les claus d'accés a la Seu de Vimusa, on es registrarà l'entrega de claus.

L'empresa adjudicària, emplenarà un ALBARÀ d'INTERVENCIÓ, amb la descripció de la feina executada i amb la signatura de conformitat de l'operari. Es lliurarà CÒPIA DE L'ALBARÀ, al representant de la propietat, junt amb la comunicació de finalització de l'ENCÀRREC

Entitats amb llogaters:

L'empresa adjudicària, emplenarà un ALBARÀ d'INTERVENCIÓ, amb la descripció de la feina executada i amb la signatura de conformitat del llogater i de l'operari. Es lliurarà CÒPIA DE L'ALBARÀ, al representant de la propietat, junt amb la comunicació de finalització de l'ENCÀRREC

6è Facturació

L'empresa adjudicatària ha de facturar l'encàrrec, per mitjans telemàtics, i ha d'enviar LA FACTURA, al TÈCNIC DE MANTENIMENT, amb un termini màxim de 15 dies naturals des de la finalització de l'encàrrec.

És imprescindible presentar l'**albarà d'intervenció** per poder tramitar el pagament de l'Encàrrec. Aquest albarà estarà degudament signat per l'adjudicatari i el llogater (en el cas que hi hagi) i s'adjuntarà al presentar la factura.

En els albarans, haurà de constar, com a mínim, les següents dades:

- Tipus d'encàrrec (Urgent, Ordinari, Rotació)
- Empresa o industrial responsable de l'encàrrec
 - Nom complet
 - Nom operari responsable
 - Signatura operari responsable
 - Número d'operaris si >1
- Dades de l'Encàrrec o actuació
 - Data
 - Descripció de l'actuació realitzada
 - Horari de l'actuació
 - Hores totals
- Dades del llogater / conserge / representant de la propietat
 - Nom complet
 - Data
 - Telèfon de contacte
 - Signatura

7è Pagament de l'ENCÀRREC

La propietat efectuarà els pagaments a 30 dies de la data de la factura, realitzant els pagaments, els dies 15 o 30 de cada mes.

L'import dels pagaments correspondrà al de les factures expedides per L'EMPRESA ADJUDICATÀRIA, VALIDADES PEL TÈCNIC DE MANTENIMENT.

EI TÈCNIC DE MANTENIMENT podrà donar la seva conformitat o objeccions en el termini de 15 dies. En cas d'assenyalar objeccions a la FACTURA, l'empresa adjudicatària les solucionarà.

La no aportació de l'albarà d'intervenció comportarà que la factura quedi en suspens

Article 18. Inici, ritme i ordre d'execució dels treballs

L'empresa adjudicatària haurà d'augmentar els mitjans auxiliars proposats i el personal sempre que el representant de la propietat comprovi que és necessari per al desenvolupament de L'ENCÀRREC en el termini previst.

No podrà l'empresa adjudicatària suspendre treballs ni executar-los a menor ritme que el que es correspon al legant retard en els pagaments.

Tampoc es podrà excusar de no haver complert els terminis d'execució estipulats, al·legant com a causa la manca de plànols o ordres del representant de la propietat, excepte si havent-ho demanat per escrit no se li haguessin proporcionat.

Article 19. Causes imprevistes de força major

Quan sigui necessari ampliar el termini per qualsevol incidència de força major, no s'interrompran els treballs sinó que es continuaran segons les instruccions donades pel representant de la propietat

L'empresa adjudicatària està obligada a realitzar amb el seu personal i materials el que la Direcció Tècnica disposi per a extintolaments, apuntalaments, enderrocs, recalçaments o qualsevol altre treball de caràcter urgent, anticipant de moment aquest servei, l'import del qual li serà consignat en un pressupost addicional.

Article 20. Pròrroga per causa de força major

Si per causa de força major o independent de la voluntat de l'empresa adjudicatària, aquest no pogués començar L'ENCÀRREC, hagués de suspendre-les, o no li fos possible acabar-les en els terminis prefixats, se li atorgarà una pròrroga proporcionada per al compliment de la contracta, previ informe favorable del representant de la propietat. L'empresa adjudicatària haurà d'exposar, en escrit dirigit al representant de la propietat, la causa que impedeix l'execució dels treballs i el retard que comportaria en els terminis acordats, raonant degudament la pròrroga que sol·licita.

Article 21. Treballs accessoris

Es consideren TREBALLS accessoris aquelles que, atesa la seva naturalesa, no poden ser prevists amb tots els detalls, sinó és a mesura que avança l'execució dels treballs. Els treballs accessoris s'aniran construint així com es vagi coneixent la seva necessitat. Es duran a terme conforme a la proposta que formuli el representant de la propietat. Els treballs necessaris accessoris es subjectaran a les mateixes condicions que regeixen el Plec.

Epígraf V. Materials

Article 22. Materials i aparells

L'empresa adjudicatària aportarà a L'HABITATGE tots els materials necessaris per a la

realització de l'ENCÀRREC. La Propietat es reserva el dret de portar a l'HABITATGE aquells materials o unitats que cregui que beneficien la qualitat de la feina contractada.

Els materials emprats seran de primera qualitat, de marques reconegudes i degudament homologades. Els productes manufacturats se subministraran degudament envasats i precintats i compliran les condicions de recepció de materials, segons normativa vigent.

No es procedirà a la utilització i col·locació de materials i aparells sense que abans siguin examinats i acceptats per el Tècnic de manteniments. Quan els materials o aparells no fossin de la qualitat requerida o no estiguessin perfectament preparats, el representant de la propietat donarà l'ordre al l'EMPRESA ADJUDICATÀRIA perquè els reemplaci per altres que s'ajustin a les condicions requerides.

El tècnic de manteniments, podrà sol·licitar mostres i assajos de la qualitat dels materials al CONTRACTISTA en qualsevol moment. Si els resultats fossin inferiors als exigits, serà l'empresa adjudicatària el que quedarà obligat a reemplaçar els materials defectuosos pels adients, en el ben entès que totes les despeses incloses les de control de qualitat que d'allò es derivin, seran a càrrec seu. L'empresa adjudicatària també serà responsable dels perjudicis que la deficiència dels materials puguin ocasionar.

L'empresa adjudicatària no podrà efectuar substitució dels materials per altres de qualitat distinta sense prèvia autorització del representant de la propietat

Quan es requereixin dues o més unitats d'un mateix material, seran producte d'un mateix fabricant.

Fins que no tingui lloc la FINALITZACIÓ DE L'ENCÀRREC, l'empresa adjudicatària es l'únic responsable de l'execució dels treballs que ha contractat (fins i tot quan estiguin en trànsit) i de les faltes i defectes que hi puguin existir per la seva mala execució o per la deficient qualitat dels materials emprats o aparells col·locats.

Article 23. Mitjans auxiliars

Aniran a compte de l'empresa adjudicatària tots els mitjans i màquines auxiliars que siguin necessaris per a la correcta execució de l'ENCÀRREC, pel manteniment d'un bon aspecte i per a evitar accidents, d'acord amb la normativa de protecció laboral vigent.

Serán a compte i risc de l'empresa adjudicatària, les bastides, ESCALES, cintres, màquines i altres mitjans auxiliars que es necessiten per l'adequada marxa i execució dels treballs. No li pertany per tant ni al propietari ni al seu equip tècnic cap responsabilitat per qualsevol avaria o accident personal que pugui succeir per insuficiència dels esmentats mitjans que han de ser controlats per de l'empresa i el seu responsable de seguretat.

També seran a compte i càrrec de l'empresa adjudicatària els costos del manteniment i gasolina, greixatge, etc.

Serà així mateix per compte de l'empresa adjudicatària, la vigilància dl lloc on es desenvolupi l'ENCÀRREC, i les pèrdues per robatori o manca de materials o eines, inclòs en el cas que siguin subministrats per la PROPIETAT.

Article 24. Treballs defectuosos i execucions defectuoses

Fins que no tingui lloc la recepció definitiva, l'empresa adjudicatària es la única responsable de l'execució dels treballs que ha contractat i de les faltes i defectes que hi puguin existir per la seva mala execució o per la deficient qualitat dels materials emprats o aparells col·locats

Tot treball executat que, a criteri del representant de la propietat sigui defectuosa o no estigui d'acord amb les condicions d'aquest Plec, serà enderrocada i reconstruïda per l'empresa adjudicatària

En el supòsit que l'empresa adjudicatària incomplís allò establert en el paràgraf precedent, la PROPIETAT podrà complimentar-lo pel seu compte, tot i que s'entendrà a càrrec de l'empresa adjudicatària i se li deduirà l'import corresponent en la forma en què la PROPIETAT cregui oportuna.

Article 25. Obres i vicis ocults

Si, el responsable de la propietat, tingués raons fonamentades per a creure en l'existència de vicis ocults de construcció en els treballs executats, ordenarà efectuar en qualsevol moment, i abans de la recepció, les proves que cregui necessàries per a reconèixer els treballs que suposi defectuosos.

Les despeses reparació que s'ocasionin, seran a compte de l'empresa adjudicatària, sempre que els vicis existeixin realment. En cas contrari, aquestes despeses aniran a càrrec del propietari.

Article 26. Control de Qualitat, anàlisi, proves i assaigs

Totes les despeses originades per les anàlisis, proves i assaigs de materials o elements que intervinguin en el Programa de Control de Qualitat de l'encàrrec seran a càrrec del Promotor. Tot assaig que no hagi estat satisfactori o que no ofereixi prou garanties, s'haurà de repetir, amb càrrec al Contractista.

El representant de la propietat) podrà exigir els justificants d'assaigs (previs) i proves d'homologació de tots els materials que s'utilitzin i que seran facilitats per l'empresa adjudicatària sense cap càrrec addicional.

DISPOSICIONS ECONÒMIQUES

Epígraf I. Preus, amidaments, valoracions i pagaments

Article 27. Preus i revisions

+ Materials: no es preveu revisió de preus atès que es facturarà a preu de tarifa PVP amb descompte acordat

En els preus corresponents es consideraran inclosos els costos directes, els costos indirectes, les despeses generals i el benefici industrial. És consideren inclosos en especial els costos següents: Materials i mà d'obra, amortització d'eines, riscos, assegurances i càrregues socials, impostos, mitjans auxiliars, vigilància, neteja, mesures de seguretat, senyalització, transports, costos addicionals per hores extraordinàries, variació de materials o altres, aigua i energia.

Per a l'execució dels treballs per administració, el cost es determinarà sumant el preu de la mà d'obra al preu dels materials. En els casos on l'encàrrec requereixi la participació de més d'un treballador (preu de parella), serà necessari obtenir prèviament, l'aprovació del tècnic de referència.

La comptabilització d'hores serà per les efectivament treballades en el lloc de l'ENCÀRREC.

La despesa de materials només es tindrà en compte quan es facturi per hores.

Article 28. Amidament

Els amidaments dels treballs realitzats seran els reals (mesurats en el lloc de l'ENCÀRREC), acordats entre l'empresa adjudicatària i el representant de la propietat

Els amidaments que componen les FACTURES s'executaran en la forma en què s'hagin realitzat en el corresponent estat d'amidaments.

Article 29. Valoració de l'encàrrec

Els treballs es valoraran en base als preus de les partides presentats en aquesta oferta. Els treballs, s'abonaran per l'aplicació dels preus de les partides previstos en el pressupost i l'amidament real acordat.

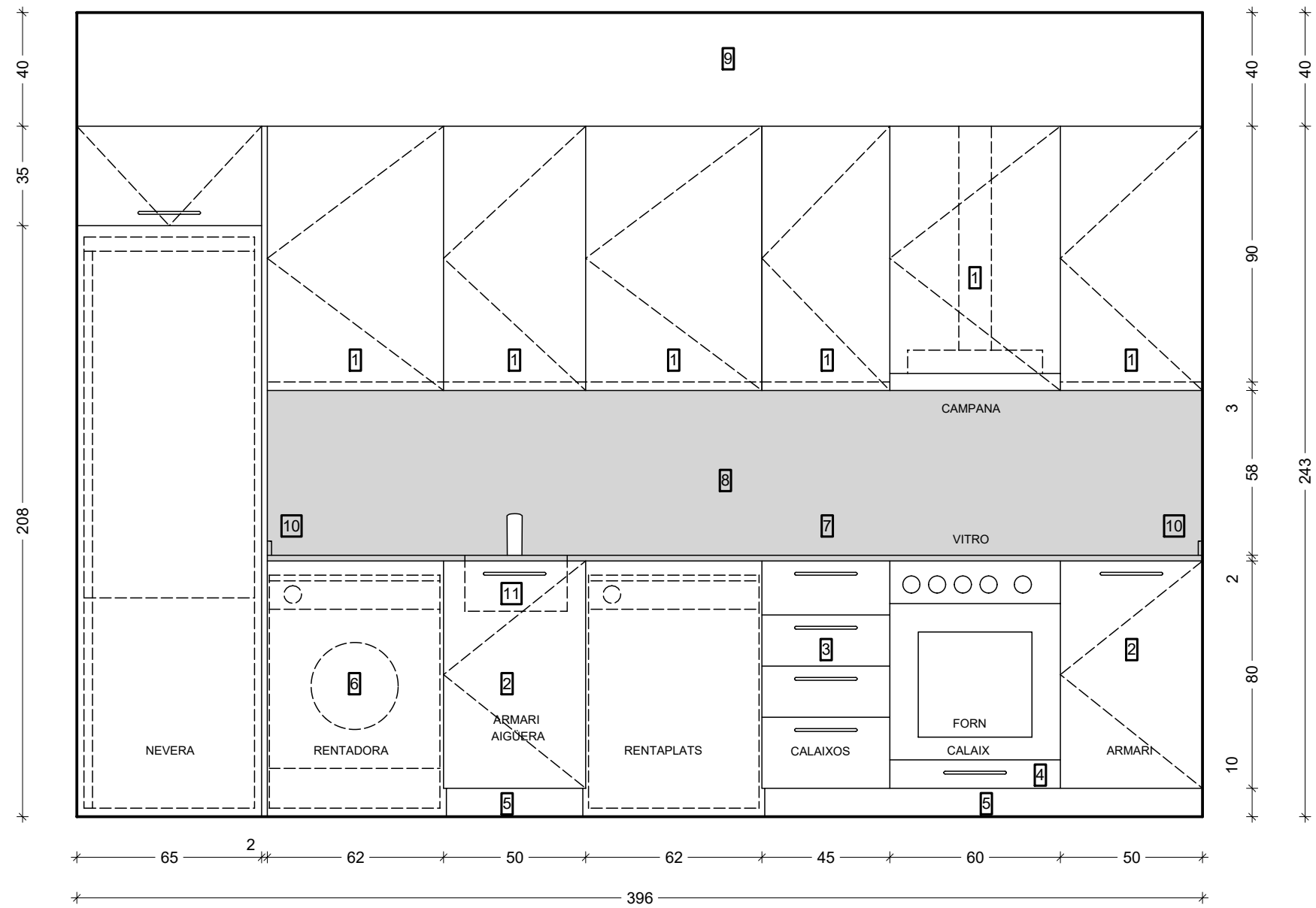
Epígraf II. Assegurances

Article 30. Assegurança

L'empresa adjudicatària serà responsable dels danys i perjudicis, directes o indirectes, que es puguin ocasionar davant de tercers, com a conseqüència de l'ENCÀRREC, inclús els que es produeixin per omissió o negligència del personal al seu càrrec, així com els que es derivin dels subcontractistes i industrials que intervinguin en l'ENCÀRREC.

L'empresa adjudicatària tindrà contractada una pòlissa d'assegurança, que cobreixi quantes responsabilitats civils o d'altre índole es poguessin derivar de la realització de l'objecte d'aquest contracte, davant qualsevol persona física, jurídica o Organisme públic, i, en especial les derivades per incendi, robatori, danys per efectes atmosfèrics i inundacions.

L'empresa adjudicatària haurà d'assegurar mitjançant pòlissa d'assegurances tals responsabilitats davant terceres persones, l'incompliment d'aquest requisit serà únicament imputable a l'EMPRESA ADJUDICATÀRIA, quedant la PROPIETAT completament indemne davant de tercers perjudicats.



1. ARMARIS ALTS DE 90cm AMB PORTES DE 93cm DESPENJADES PER PERMETRE TIRAR D'ELLES (2 BALDES INTERIORS).
2. ARMARIS BAIXOS DE 80cm (1 BALDA INTERIOR).
3. MOBLE CALAIXER AMB COBERTER I CACEROLER.
4. CALAIX SOTA FORN.
5. SÒCOL D'ALUMINI DE 10cm AMB RETORN EN ELS BUIXS D'ARMARI.
6. RENTADORA. SI LA RENTADORA NO VA A LA CUINA L'ESPÀI L'OCUPARÀ UN ARMARI.
7. LLEIXA DE GRANET TIPUS GRIS PERLA 2cm DE GRUIX.
8. APLACAT FRONTAL ENTRE MOBLES ALTS I BAIXOS AMB GRANET. IDEM LLEIXA.
9. TARJA ESTRATIFICAT RECLADA PEL PAS D'INSTAL·LACIONS.
10. RETORN SÒCOL DE GRANET DE 7cm. IDEM LLEIXA.
11. AIGÜERA PER SOTA LLEIXA.

SECCIÓ A

