

PLEC DE CLAUSULES TÈCNiques

MANTENIMENT INSTAL·LACIONS DE TELECOMUNICACIONS

DESSEMBUSAMENTS DE XARXA DE CLAVAGUERAM

MANTENIMENT DE MANYERIA I PANYS DE PORTES

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'habitatges de Vimusa** d'edificis i del Parc d'habitatges que gestiona VIMUSA. Aquests habitatges poden estar buits o amb llogaters.

S'homologaran un màxim de **TRES** 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 INSTAL·LACIONS DE TELECOMUNICACIONS

Lot 2 – DESSEMBUSAMENTS DE XARXA DE CLAVAGUERAM

Lot 3 – MANTENIMENT DE MANYERIA I PANYS DE PORTES

LOT 1: MANTENIMENT D'INSTAL·LACIONS DE TELECOMUNICACIONS

El servei de manteniment d'instal·lacions de telecomunicacions d'edifici implica una sèrie de tasques orientades a garantir el correcte funcionament i la fiabilitat dels sistemes de telecomunicacions dins d'un edifici. La intervenció consistirà en les feines requerides per la propietat, que seran les més habituals:

- Reparació de Fallades: En cas que es detecti una avaria o un mal funcionament en qualsevol part del sistema de telecomunicacions, es procedirà a la seva reparació. Això pot incloure la substitució de components defectuosos o la realització d'altres ajustos necessaris:
 - o Reparació o substitució de panys, plaques i/o telèfons de porter automàtic.
 - o Reparació o substitució d'antenes de TV, amplificadors de senyal, punts de recepció, etc.
- Optimització del Rendiment: Es realitzaran ajustos i millores en el sistema per optimitzar el seu rendiment i la qualitat dels serveis de telecomunicacions.
- Prevenció de Problemes: Es prendran mesures per evitar problemes futurs. Això pot incloure la substitució de components que es preveu que puguin fallar en un futur proper.
- Assegurar la Seguretat: Es garantirà que les instal·lacions de telecomunicacions compleixin amb les normatives de seguretat i que estiguin protegides contra possibles amenaces o riscos, com ara incendis o altres emergències.
- Suport Tècnic: Es proporciona assistència tècnica a la propietat en cas de problemes o consultes relacionades amb els serveis de telecomunicacions.

LOT 2: DESEMBUSSAMENT DE XARXES DE CLAVEGUERAM

El servei de desembussament de clavegueram implica la eliminació o alliberament d'obstruccions o acumulacions de residus que poden impedir el flux normal de l'aigua i els residus a través del sistema de clavegueram d'un edifici o una xarxa de sanejament. La intervenció consistirà en les feines requerides per la propietat, que seran les més habituals:

- Desembussament d'aparells sanitaris dels habitatges, aigüeres, baters, i en general de la petita xarxa de sanejament de l'habitatge
- Desembussament de baixants i claveguerons de la xarxa de sanejament comunitària
- Neteja de sifons i arquetes sifòniques
- Detecció de fuites de la xarxa de baixants i claveguerons.
- Revisió de la xarxa de sanejament
- Recomanacions de Manteniment.
- Reparació o Substitució de Components (si és necessari): Si es troben danys o defectes en les canalitzacions o altres components del sistema de clavegueram durant el procés de desembussament, s'oferirà el servei de reparació o substitució.

Algunes d'aquestes intervencions requeriran de la intervenció amb un camió bomba.

LOT 3: MANTENIMENT DE MANYERIA I PANYS DE PORTES

La intervenció consistirà en les feines requerides per la propietat, impliquen una varietat de tasques relacionades amb la instal·lació, reparació i manteniment de pany i sistemes de seguretat en portes:

- Obertura de Portes: capacitat per obrir portes que s'han quedat encallades, ja sigui per pèrdua claus, les claus estan dins de la propietat o el pany ha fallat.
- Reparació de Pany: revisió i preparació per part del serraller. Pot implicar la neteja, lubricació o substitució de peces internes.
- Canvi de Pany: Aquest servei implica la retirada d'un pany existent i la instal·lació d'un de nou.
- Instal·lació de Panys Addicionals: En cas de necessitar un nivell extra de seguretat, es pot requerir a instal·lar panys addicionals, com ara cadenes o panys de seguretat.
- Instal·lació de Panys Electrònics o Intel·ligents: Instal·lar panys que funcionen amb tecnologia electrònica, com ara teclats numèrics, sistemes de targetes de proximitat o panys intel·ligents que es controlen mitjançant una aplicació mòbil.

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 1 d'instal·lacions haurà de disposar com a mínim d'un instal·lador homologat amb certificat:

- Certificat de competència professional d'instal·lador/a de telecomunicacions tipus A

DISPOSICIONS FACULTATIVES

Epígraf 1. 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 antiocupada 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 empri, 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) VIMUSA, en qualsevol moment del contracte podrà sol·licitar la següent documentació:

- Certificat acreditatiu de l'organització preventiva en matèria de prevenció de riscos laborals.
- 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
- Formació segons Conveni Col·lectiu del Sector de la Construcció. (Formació en lloc de treball segons Art 19 de la LPRL.+ Informació a PRL lloc de treball segons l'Art. 18 de la LPRL)
- Disposar de l'avaluació de riscos (activitats a desenvolupar, equips i llocs de treball)
- Registre de lliurament d'equips de protecció individual (EPIS) als treballadors.
- Aptitud mèdica dels treballadors que accedeixin al lloc de treball

- Documentació dels equips de treballs (certificat CE, declaració de conformitat...)
- Pòlissa d'Accident de Treball i darrer rebut de pagament.
- Còpia de les liquidacions a la seguretat social (model TC1, TC2 i ITA) corresponents al personal que intervindrà. En cas de ser autònom lliurarà el rebut de la quota d'autònoms.
- Pòlissa de l'assegurança de responsabilitat civil i darrer rebut de pagament.
- Pòlissa d'Accident de Treball 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 derivin 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, A L'HABITATGE ON ES REALITZI L'ENCÀRREC, 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 naturals

Intervenció motivada per la rotació d'habitatges de lloguer: màxim 15 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 del llogater
- + Encàrrec per rotació d'habitatge

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

Habitatges Buits:

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

Habitatges amb llogaters:

L'empresa adjudicària, 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: 2 hores
- + Encàrrecs per Intervenció en manteniments correctius ordinaris: 7 dies naturals
- + Encàrrec per Intervenció motivada per la rotació d'habitatges de lloguer: 15 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

Habitatges Buits:

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

Habitatges amb llogaters:

L'empresa adjudicària, emplenarà un ALBARÀ, amb la descripció de la feina executada i amb la signatura de conformitat del llogater. 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.

7è Pagament de l'ENCÀRREC

La propietat efectuarà els pagaments en els terminis prèviament establerts. L'import dels pagaments correspondrà al de les factures expedides per L'EMPRESA ADJUDICATÀRIA, validades pel tècnic de manteniment.

El 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.

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 estintolaments, apuntalaments, enderroc, 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 previstes 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.

Seràn 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 seràn 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 representant 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, seràn 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 seràn 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 seràn facilitats per l'empresa adjudicatària sense cap càrrec addicional.

DISPOSICIONS ECONÒMIQUES

Epígraf I. Preus, amidaments, valoracions i pagaments

Article 27. Preus i revisions:

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.

En quant als Materials, es facturarà a preu de tarifa anual PVP amb descompte acordat.

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.