

**PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES QUE  
REGEIX LA CONTRACTACIÓ DELS SERVEIS DE  
MANTENIMENT INTEGRAL DE L'EDIFICI I LES  
INSTAL·LACIONS DE betevé**

## INDEX

1.	<u>CONDICIONS GENERALS</u> .....	4
1.1.	<u>Objecte i abast</u> .....	4
1.2.	<u>Normatives tècniques</u> .....	6
2.	<u>OBJECTIUS DEL SERVEI</u> .....	6
3.	<u>ORGANITZACIÓ DELS SERVEIS</u> .....	7
3.1.	<u>Proposta d'organització</u> .....	7
3.2.	<u>Informatització del servei</u> .....	7
3.3.	<u>Servei de guàrdia i emergència</u> .....	8
3.4.	<u>Situacions anòmales detectades</u> .....	8
3.5.	<u>Informes</u> .....	9
3.6.	<u>Mecanismes de relació i govern</u> .....	10
3.7.	<u>Transició del servei</u> .....	11
4.	<u>SERVEIS A ADJUDICAR</u> .....	11
4.1.	<u>Manteniment Conductiu</u> .....	11
4.2.	<u>Manteniment Preventiu</u> .....	12
4.3.	<u>Manteniment Tècnic-Legal o Normatiu</u> .....	13
4.4.	<u>Manteniment Correctiu</u> .....	15
4.4.1.	<u>Dispositiu organitzatiu i capacitat de resposta</u> .....	16
4.5.	<u>Assessoria tècnica i consultoria</u> .....	18
5.	<u>MITJANS PERSONALS I TÈCNICS</u> .....	18
5.1.	<u>Responsable Tècnic</u> .....	18
5.2.	<u>Operari - encarregat</u> .....	19
5.2.1.	<u>Formació</u> .....	20
5.2.2.	<u>Vestuari</u> .....	20
5.2.3.	<u>Comportament</u> .....	20
5.2.4.	<u>Disciplina</u> .....	20
5.3.	<u>Subcontractacions</u> .....	21
6.	<u>RÈGIM ECONÒMIC</u> .....	22
6.1.	<u>Pressupost de licitació</u> .....	22
6.2.	<u>Oferta de preus unitaris</u> .....	23
7.	<u>AVALUACIÓ DEL SERVEI</u> .....	25
7.1.	<u>Mètode d'avaluació dels serveis</u> .....	25
7.2.	<u>Penalitzacions i bonificacions</u> .....	25

8.	<u>CERTIFICACIÓ I FACTURACIÓ</u> .....	26
9.	<u>CONTROL DE FUNCIONAMENT</u> .....	27
9.1.	<u>Instal·lacions de climatització</u> .....	27
9.2.	<u>Instal·lacions elèctriques de Baixa i Mitja tensió (inclou grup electrogen i SAI)</u> .....	27
9.3.	<u>Instal·lacions de fontaneria i sanejament</u> .....	28
9.4.	<u>Instal·lacions de protecció contra incendis</u> .....	28
9.5.	<u>Instal·lacions de ventilació</u> .....	29
9.6.	<u>Instal·lació porta d'entrada</u> .....	29
9.7.	<u>Instal·lacions d'aparells elevadors</u> .....	29
9.8.	<u>Control de desratització</u> .....	29

## CONDICIONS GENERALS

### Objecte i abast

El present Plec de Prescripcions Tècniques (en endavant PPT) té per objecte la regulació de la contractació del manteniment de les instal·lacions tècniques de l'edifici de betevé gestionat per Informació i Comunicació de Barcelona S.A.SPM (en endavant ICB) i situat a la Plaça Tísner núm. 1, la definició de l'abast dels diferents serveis, així com les condicions tècniques i nivells requerits de prestacions i objectius que s'han de satisfer per la realització dels mateixos.

La relació de superfícies incloses en aquest PPT es troba a l'Annex I. L'inventari de les instal·lacions tècniques i potències, així com els elements que componen les instal·lacions, es detalla a l'Annex II. S'ha de destacar que les instal·lacions actuals no tenen caràcter fix ni limitador, i es sotmeten a les modificacions que puguin aprovar ICB.

Les tasques compreses en aquest PPT s'han de realitzar de tal manera que les funcions i l'activitat de l'edifici es puguin desenvolupar de la forma més confortable possible per part dels seus usuaris, perseguint assolir els següents objectius:

- Mantenir en perfecte estat de funcionament i conservació les instal·lacions de l'edifici.
- Garantir la permanent disponibilitat de les prestacions i funcions pròpies dels béns a conservar.
- Assegurar el funcionament continu, eficaç i eficient dels mateixos i garantir que les eventuais parades es redueixin al mínim imprescindible.
- Un alt grau de fiabilitat i seguretat, evitant que es produeixin avaries que puguin afectar al normal desenvolupament de l'activitat de l'edifici.
- Efectuar les operacions de posada en marxa, regulació i conducció habituals de les instal·lacions.
- Un pla d'acció integral que permeti una adequada explotació, conducció i manteniment.
- Mantenir actualitzada la gestió informàtica dels serveis.

A fi i efecte de:

- Que les instal·lacions compleixin en tot moment la normativa i reglamentació legal aplicable.
- Que, com a conseqüència de la realització del servei contractat, l'edifici ofereixi un grau de confort, rendiment, seguretat i higiene necessari per a

satisfer les expectatives de l'administració contractant i dels usuaris de l'edifici.

- Minimitzar el deteriorament causat per l'ús i l'envelliment propi de les instal·lacions i equips.
- Augmentar la disponibilitat disminuint el temps d'aturada per avaria.
- Assessorar sobre les correccions o modificacions necessàries
- Mantenir informat a ICB dels defectes trobats durant les revisions.

L'Adjudicatari haurà d'acceptar fer-se càrrec de les instal·lacions existents que s'esmenten seguidament en les condicions actuals de cadascun dels seus elements:

- Instal·lació de climatització
- Instal·lacions elèctriques de Baixa i Mitja tensió (inclou grup electrogen i SAI)
- Instal·lacions de fontaneria i sanejament
- Instal·lacions de protecció contra incendis
- Instal·lacions de ventilació
- Instal·lacions porta d'entrada
- Instal·lacions d'aparells elevadors
- Control de desratització

L'Annex II recull les característiques de totes les instal·lacions existents actualment i que són objecte d'aquest contracte.

Les omissions en el present PPT o les descripcions dels detalls que siguin indispensables per a portar a terme correctament els diversos treballs inclosos en aquell, no eximeixen a l'Adjudicatari de l'execució dels esmentats detalls, que s'hauran de realitzar segons el bon ofici i costum, com si haguessin estat efectivament descrits.

En les instal·lacions de nova execució el manteniment correctiu es farà per l'empresa instal·ladora durant el temps cobert per la garantia. Al termini de la garantia, serà l'Adjudicatari del servei que regula el present Plec qui es farà responsable a tots els efectes de la nova instal·lació.

L'Adjudicatari assumirà, en tot allò que correspon als treballs objecte d'aquest contracte, la funció d'empresa mantenidora davant el Departament d'Indústria i Energia de la Generalitat de Catalunya, de les Entitats d'Inspecció Tècnica i de Control que corresponguin.

D'altra banda, es preveu l'organització d'una visita per part dels diferents proveïdors interessats en presentar proposta per a conèixer exhaustivament les característiques específiques de les instal·lacions de betevé.

Aquesta visita no serà obligatòria per aquelles empreses que vulguin presentar una oferta per la present licitació. El dia d'aquesta visita s'enviarà via correu electrònic.

## Normatives tècniques

Amb independència i complementàriament a la Llei del contracte especificada en el Plec de clàusules administratives particulars (en endavant PCAP), totes les operacions de manteniment objecte d'aquest contracte estaran subjectes a totes les normes i recomanacions tècniques vigents que li siguin d'aplicació.

ICB es reserva el dret a comprovar l'acompliment de qualsevol normativa aplicable als treballs i serveis afectats per aquest contracte, amb el mètode que consideri més oportú. En concret i en relació a la Llei 31/1995 sobre Prevenció de Riscos Laborals, ICB entregarà als Serveis de Prevenció de l'Adjudicatari, la informació i les instruccions corresponents sobre les mesures de protecció i prevenció enfront als riscos existents al centre de treball, així com les mesures de seguretat en cas d'emergència, amb objecte que l'Adjudicatari ho pugui traslladar als seus treballadors.

Per la seva part, l'Adjudicatari presentarà a ICB la informació sobre els riscos dels treballs a executar i designarà un membre del seu Servei de Prevenció, el qual cooperarà amb la persona designada per ICB en qüestions de prevenció.

No obstant això, si per part de l'Adjudicatari s'incomplissin aquestes lleis, i del seu incompliment se'n derivessin responsabilitats per ICB, el primer resta obligat a rescabalar l'import d'aquestes responsabilitats, costos i/o despeses judicials que ocasionés la defensa de ICB.

## OBJECTIUS DEL SERVEI

Es pretén exercir un control exhaustiu de l'estat de conservació de tots els elements constructius i instal·lacions de l'edifici, localitzant situacions incorrectes i corregint-les, i tractant al mateix temps de prevenir-les mitjançant la comprovació periòdica dels elements clau que la componen.

S'inclouen els següents treballs:

- Manteniment preventiu i normatiu de tots els elements i instal·lacions subjectes al contracte.
- Control del funcionament, que inclourà el seguiment continu de tots i cadascun dels elements, assegurant-se que no es produeixin situacions de risc.
- Manteniment correctiu, que inclourà la reparació de les diferents avaries i incidències que puguin ocórrer als elements objecte en aquest Plec.

Per a la correcta realització d'aquestes operacions, l'Adjudicatari comptarà amb el personal adequat, així com amb la suficient dotació, qualitativa i quantitativa, de maquinària, eines i vehicles.

L'Adjudicatari estarà obligat a què, en funció de totes les tasques que indiqui, pugui anticipar-se a les possibles avaries, ja sigui procedint al canvi o substitució de l'element deteriorat que es detecti en la instal·lació, o bé a l'arranjament de les situacions presumiblement anòmales que s'observin.

A l'Annex III es fa una relació mínima de les actuacions i comprovacions a realitzar a les que l'Adjudicatari està obligat a complir la seva execució i periodicitat, sens perjudici que pugui presentar una proposta on inclogui altres actuacions complementaries per criteri tècnic per assolir l'objectiu del servei, així com una major freqüència de revisió.

Per la resta d'equips i elements objecte d'aquest PPT, l'empresa licitadora presentarà el model de manteniment preventiu que consideri més oportú, aportant una descripció del tipus de manteniment a realitzar per a cada instal·lació durant la vigència del contracte, determinant explícitament les operacions i el temps d'execució.

## ORGANITZACIÓ DELS SERVEIS

### Proposta d'organització

L'Adjudicatari haurà de presentar una proposta d'organització per tal que ICB la validi. Pel dimensionament del servei, l'Adjudicatari haurà de tenir en compte les tasques a dur a terme per a realitzar les operacions de manteniment conductiu, preventiu i normatiu establerts en el present PPT i, així mateix, les operacions de manteniment correctiu que puguin aparèixer durant la vigència del present contracte complint amb el nivell de servei fixat en el Plec. L'Adjudicatari haurà de proposar la periodicitat amb la que es duran a terme les tasques de manteniment preventiu i normatiu.

Dins la seva organització, els licitadors han de preveure dispositius que permetin:

- Variar i flexibilitzar les programacions establertes, segons les necessitats de cada moment
- Proporcionar, en un termini curt de temps, totes les dades requerides per ICB per a portar a terme controls dels serveis, així com l'oportuna justificació dels serveis realitzats

### Informatització del servei

S'estableix com a objectiu a assolir per l'Adjudicatari la informatització de la gestió dels serveis objecte d'aquest PPT. A l'inici del servei s'elaborarà un pla per a la realització dels esquemes de cadascuna de les instal·lacions a mantenir i conservar de les característiques de les mateixes, amb suport informàtic.

D'aquesta base de dades haurà de ser possible obtenir llistats dels diversos tipus d'elements que componen les instal·lacions i de les seves particularitats.

Els programes han de permetre elaborar llistats i informes de treballs pendents (deteccions sense reparar i processos programats pendents d'execució), així com llistats i informes de les incidències amb relació de dates, freqüència, ubicació i descripció.

ICB ha de ser capaç a través del mateix de consultar totes les accions de manteniment realitzades i planificades (preventiu, normatiu i correctiu), així com les revisions normatives programades, resultats de les mateixes, informes realitzats, etc....

Pel que fa referència a les avaries o incidències produïdes, caldrà enregistrar cada episodi en el sistema informàtic, on s'especificarà la urgència, les característiques de l'aparell a reparar, i la descripció del treball a realitzar.

Aquest sistema informàtic haurà de ser accessible per part de ICB via web.

Aquest sistema informàtic s'haurà de sotmetre a les normatives de seguretat de xarxa de ICB.

L'adjudicatari haurà de disposar tant de les llicències com els terminals necessaris corresponents per a l'operació del sistema. El cost d'aquesta llicència i dels terminals serà a càrrec de l'adjudicatari.

## Servei de guàrdia i emergència

Caldrà disposar d'un sistema d'avís d'emergència disponible 24 h tots els dies de l'any, a fi de que es pugui disposar del personal de servei de forma immediata en qualsevol moment de la vigència del contracte.

Si es produeix alguna incidència o avaria que pugui afectar greument al servei o a la seguretat de persones i/o béns, la intervenció consistirà en prendre immediatament les mesures oportunes a fi d'evitar el perill dels usuaris i/o la ruïna de la instal·lació. En casos extraordinaris, l'Adjudicatari queda obligat a posar a disposició de ICB tota la dotació que calgui.

Així mateix, l'Adjudicatari resta obligat a col·laborar amb ICB en tot allò que afecti als serveis d'emergència, tant en situacions reals com en simulacres d'evacuació i d'emergència.

## Situacions anòmales detectades

Qualsevol operari adscrit al servei, tindrà l'obligació d'assenyalar aquells fets o situacions detectades en el transcurs del desenvolupament de les seves tasques i que no hagi pogut solucionar per ell mateix.

Totes les incidències, avisos, avaries i altres comunicacions dels responsables de ICB es vehicularan i editaran entre els sistemes informàtics de gestió de les dues entitats.

L'Adjudicatari planificarà les actuacions de manteniment correctiu, sempre que sigui possible, dins l'horari laboral establert. En cas que sigui precís executar aquestes actuacions fora d'horari, bé per la tipologia de l'actuació, o bé per condicionants del funcionament de l'edifici, l'Adjudicatari disposarà del personal necessari per resoldre la incidència a la major brevetat possible.

Les incidències es classificaran en funció de la seva gravetat i afectació al normal desenvolupament de l'activitat de l'edifici. D'aquesta manera ICB classificarà les incidències en urgents i ordinàries, tal i com es detalla a l'apartat 4.4 del present Plec.

## Informes

El servei de manteniment preventiu estarà documentat en part per les ordres de treball que es generin i per altres documents que s'estableixin en el procediment operatiu, així com els informes de gestió que a continuació es detallen amb la periodicitat corresponent:

- Inventari actualitzat i estat de les instal·lacions. Als 3 mesos de l'inici de la prestació del servei, l'Adjudicatari presentarà a ICB un inventari actualitzat de les instal·lacions. En aquest informe també s'informarà sobre l'estat de les mateixes, relacionant les deficiències, desperfectes, anomalies i estat de funcionament i conservació, així com les modificacions que s'hagin de realitzar imposades per les normes legals vigents a l'inici del contracte, de cara a la seva reposició.
- Informe d'activitat. Aquest informe el conformarà el resum de les operacions realitzades, desglossades per tipus i s'informaran entre altres paràmetres els temps mitjos de dedicació, cartera de serveis programats pendents, anomalies i incidències destacades. La seva periodicitat serà mensual i s'entregarà amb la certificació mensual de manteniment preventiu.
- Informe estadístic de consums. Aquest informe s'haurà de confeccionar per cada tipus de subministrament (principalment elèctric, Districlima i aigua), i inclourà el consum realitzat per tal de corregir els costos derivats. La seva periodicitat serà semestral.
- Informe de resposta a Inspeccions Periòdiques. Referent a les revisions periòdiques executades per Entitats d'Inspecció i Control de l'Administració (EIC), es redactarà i lliurarà a ICB dins dels deu (10) dies següents a la recepció de l'acta de revisió un informe de contesta on s'especifiquin les al·legacions de l'acta i/o un pressupost de les mesures correctes necessàries.
- Informe de fets significatius i recomanacions. Amb aquest informe l'Adjudicatari informarà de tots aquells fets significatius que hagin ocorregut. També es podran indicar les recomanacions que l'Adjudicatari consideri

necessàries o oportunes per millorar els processos de servei, consum o de la pròpia operativa de treball. La seva periodicitat serà semestral i s'entregarà junt la certificació mensual de manteniment preventiu i normatiu.

- **Informe de situació de les instal·lacions.** Aquest informe explicarà la situació de cada sistema i dels diferents elements que els componen, emetent les valoracions i observacions que es considerin oportunes per a millorar rendiments, actualitzar els sistemes o substituir-los. La seva periodicitat serà anual i s'entregarà junt a la darrera certificació mensual de manteniment preventiu i normatiu de l'any en curs.

## Mecanismes de relació i govern

L'Adjudicatari haurà de nomenar un tècnic competent com a interlocutor únic, que serà el responsable de l'empresa davant ICB, amb suficient capacitat per a prendre decisions que afectin al rendiment del contracte.

Aquest responsable es presentarà sempre que sigui requerit, per tal d'informar i comentar les principals incidències del servei. Disposarà d'un telèfon mòbil d'àmplia cobertura per a poder ser localitzat en qualsevol moment (24 hores).

Amb l'objectiu de garantir el correcte funcionament del servei, es defineixen els següents comitès a celebrar entre ICB i l'Adjudicatari:

COMITÈ	OBJECTIUS	ASSISTENTS	FREQÜÈNCIA
<b>Comitè de servei</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisió global del servei</li> <li>• Detall del compliment del nivell de servei a través dels indicadors</li> <li>• Identificació de les revisions legals pendents</li> <li>• Valoració de canvis rellevants del servei</li> </ul>	<b>Adjudicatari:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Responsable global del servei</li> </ul> <b>ICB:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Director tècnic</li> </ul>	Anual
<b>Comitè operatiu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisió dels informes de gestió corresponents</li> <li>• Detall del compliment del nivell de servei a través dels indicadors</li> <li>• Aprovació de penalitzacions a aplicar al contracte</li> <li>• Resolució d'incidències</li> </ul>	<b>Adjudicatari:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Responsable global del servei</li> <li>• Operari-encarregat</li> </ul> <b>ICB:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Director tècnic</li> </ul>	Trimestral

L'Adjudicatari serà l'encarregat de redactar l'acta de la reunió que haurà de ser enviada a ICB en un màxim de tres (3) dies després de la reunió per a la seva validació.

Addicionalment, tant l'Adjudicatari com ICB podrà convocar altres reunions de seguiment, definint els objectius i els assistents necessaris amb antelació.

## Transició del servei

L'Adjudicatari, un mes abans de finalitzar el contracte, facilitarà a ICB tota la informació referent a les actuacions realitzades a les instal·lacions de l'edifici per a què, en el cas d'adjudicar-se a una empresa diferent, aquesta pugui continuar la prestació del servei.

Adicionalment, es realitzarà una reunió de tancament del servei amb ICB per tal de tractar els següents temes:

- Estat del pla de manteniment
- Manteniment correctiu pendent de realitzar
- Estat de les revisions legals

Un cop finalitzat el contracte objecte del present Plec, s'estableix un període de transició d'un (1) mes, durant el qual l'Adjudicatari estarà a disposició de ICB i del nou Adjudicatari per a resoldre els dubtes que puguin sorgir en la prestació del servei. ICB retindrà un 30% de la facturació de l'últim mes fins que el nou Adjudicatari realitzi un informe detallat de l'estat de les instal·lacions amb deficiències i tasques de manteniment pendents que eren responsabilitat de l'Adjudicatari que finalitza contracte.

## SERVEIS A ADJUDICAR

L'Adjudicatari realitzarà els Serveis de manteniment conductiu, preventiu, normatiu o tècnic-legal i correctiu, descrits en aquest plec.

L'Adjudicatari vetllarà i es responsabilitzarà de la correcta execució del manteniment a realitzar a totes les instal·lacions i serà el Responsable Tècnic i Legal de ICB.

També farà la supervisió de l'execució del manteniment d'aquelles que siguin realitzades per tercers.

### Manteniment Conductiu

S'entén per conducció de les instal·lacions l'operativa diària de totes aquelles operacions de control, comprovació, verificació i ajust necessàries perquè les instal·lacions proporcionin en tot moment les prestacions de servei sense interrupcions ni incidències.

La conducció de les instal·lacions compren les següents accions:

- L'arrencada i parada de les instal·lacions, d'acord amb la programació establerta i les necessitats d'utilització.
- Les regulacions i equilibrats necessaris.
- Supervisió i control del correcte funcionament de les instal·lacions.

- Control de consums.
- Manteniment d'un arxiu de documentació de la conducció de les instal·lacions en el que s'inclourà i detallarà les mesures efectuades, observacions, aturades, etc.

El suport documental podrà ser el mateix programa informàtic de manteniment.

Atesos als actes i esdeveniments que es poden produir fora de l'horari establert com de presència necessària, l'Adjudicatari disposarà de la capacitat de resposta suficient per donar el servei de conducció fora dels horaris previstos (el termini de resposta indica més endavant).

L'Adjudicatari realitzarà una proposta de Pla de Manteniment Conductiu de les instal·lacions de ICB. Aquesta proposta haurà de ser aprovada per ICB.

L'Adjudicatari aportarà tots els materials, eines, personal, Epi's i instruments necessaris per poder realitzar el Manteniment Conductiu. Aquests materials, eines, personal i instruments es consideren inclosos dins l'oferta econòmica presentada per l'Adjudicatari.

## Manteniment Preventiu

Es considera manteniment preventiu el conjunt de les operacions sistemàtiques realitzades sobre les instal·lacions i els equips per mantenir-los en les millors condicions de treball amb l'objectiu que no es produeixin interrupcions d'ús, alteracions en la seva funció o pertorbacions als seus paràmetres de funcionament i/o resultats, allargant la seva vida útil i mantenint el seu rendiment a nivells similars als del seu disseny.

El manteniment preventiu enumera una sèrie d'accions necessàries per conservar el bon funcionament de les instal·lacions..

A l'Annex III es presenta un conjunt d'operacions a executar de cara a realitzar el manteniment preventiu. Aquestes tenen caràcter enunciatiu i no limitatiu, sent l'Adjudicatari qui finalment, i d'acord amb ICB, definirà i/o completarà les accions a realitzar amb tot el seu detall i que conformaran el Pla de Manteniment Preventiu, a banda dels requeriments estrictament legals. En cap cas la proposta de l'Adjudicatari serà menor, ni en nombre ni en periodicitat a les operacions que es descriuen a l'annex corresponent, sent considerades les prestacions contemplades en aquest Plec com a mínimes i obligatòries en l'execució del contracte.

El programa de manteniment, s'ha d'ajustar periòdicament amb la finalitat d'assegurar permanentment el servei de les instal·lacions i la seva funcionalitat en l'equilibri òptim entre servei i cost. Per realitzar correctament el planning de les operacions de manteniment preventiu es demana explícitament que el control dels cicles i la realització de les activitats es faci mitjançant suport informàtic.

L'Adjudicatari presentarà anualment una revisió del Pla de manteniment preventiu, on en funció de les dades obtingudes l'any anterior, l'estat dels equips, el seu ús, els requeriments, etc. proposarà a ICB les modificacions en el manteniment que consideri necessàries per a millorar l'estat dels equips i garantir-ne el seu bon funcionament, optimitzant recursos i guanyant eficàcia.

L'Adjudicatari aportarà tots els materials, maquinària d'elevació, eines, personal, Epi's i instruments necessaris per poder executar i garantir l'operativitat de totes les revisions, definides en el Pla de Manteniment Preventiu. Aquests materials, maquinària d'elevació, eines, personal i instruments es consideren inclosos dins l'oferta econòmica presentada per l'Adjudicatari.

Els equips de mesura i precisió, destinats a les tasques de manteniment definides en aquest PPT, hauran de disposar dels seus certificats vigents de calibració per una empresa certificadora. A petició de ICB, l'Adjudicatari lliurarà la documentació acreditativa i la vàlida del calibratge realitzat.

L'Adjudicatari es compromet a avisar a ICB, de totes les anomalies observades en qualsevol inspecció o revisió, mitjançant medi escrit i abans de l'obertura de la instal·lació inspeccionada.

L'Adjudicatari assumeix el compromís de realitzar el 100% dels treballs de manteniment preventiu d'acord amb les freqüències establertes al Pla de Manteniment Preventiu.

## Manteniment Tècnic-Legal o Normatiu

El manteniment tècnic-legal o normatiu té per objecte dur a terme totes les operacions de manteniment preventiu i també serà dut a terme mitjançant cicles preestablerts subjectes a calendari planificat, segons sigui indicat pels diferents organismes oficials.

La diferència consistirà en què, si bé en el manteniment preventiu cada licitador proposarà, segons el seu criteri professional, els serveis de manteniment per a cada element, en el cas del manteniment tècnic-legal o normatiu, s'aplicarà de forma rigorosa el que prescriu la normativa vigent.

L'empresa adjudicatària tindrà tota la informació i els llibres oficials actualitzats a la data de la darrera revisió normativa duta a terme, i posarà la informació a disposició de ICB. També s'encarregarà de gestionar els tràmits davant de les entitats i laboratoris oficials, prèvia conformitat del Departament corresponent.

L'Adjudicatari haurà d'estar present a totes les inspeccions i revisions legals que realitzin altres empreses, aportant tota la documentació i informació que li siguin

requerides, i realitzant totes les operacions que siguin de menester per a que es puguin dur a terme les inspeccions i revisions.

L'Adjudicatari entregarà anualment un calendari d'aplicació del manteniment normatiu, on s'establiran, en compliment de les diferents normatives i reglaments d'aplicació, les dates en les que caldrà fer les revisions i inspeccions de cadascuna de les instal·lacions, tant si les ha d'executar el mateix Adjudicatari com si són executades per un tercer.

Totes les deficiències que es detectin en les inspeccions i que condicionin el resultat favorable d'aquestes, caldrà que siguin notificades per escrit immediatament a ICB, i resoltes dins el termini que s'estableixi a l'acta d'inspecció. Quan per a resoldre les deficiències calgui modificar les instal·lacions, l'Adjudicatari presentarà una proposta d'actuacions valorada, que serà tractada com un manteniment correctiu amb la urgència que correspongui. Un cop fetes les esmenes requerides, l'Adjudicatari serà l'encarregat de notificar-ho, per als canals reglamentaris, als organismes pertinents, enviant còpia d'aquesta notificació a ICB.

L'Adjudicatari ha de tenir totes les eines, personal, Epi's, material, productes i instruments necessaris per tal d'executar i garantir la correcta execució de totes les revisions de manteniment normatiu. Tant el preu d'aquests conceptes com les taxes administratives derivades de les inspeccions realitzades, es consideren inclosos dins l'oferta econòmica presentada per l'Adjudicatari.

A continuació s'indiquen algunes de les normatives que son d'aplicació, sent el llistat indicatiu i no limitatiu i amb la premissa que l'Adjudicatari resta obligat al compliment de tota la Normativa vigent que sigui d'aplicació:

- Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió i les seves instruccions tècniques complementàries RD 842/2002, de 23 d'agost.
- Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en edificis i les seves instruccions tècniques complementàries, regulat a RD 1751/1998
- Reglament i Instruccions Tècniques Complementàries de Instal·lacions de Climatització Calefacció i Aigua Calenta Sanitària.
- Condicions de Protecció Contra Incendis als edificis, NBE-CPI/96
- Ordenança Municipal de Condicions de Protecció Contra Incendis (O.M.C.P.I./96)
- Condicions Tècniques als Edificis, Document Bàsic de seguretat en cas d'incendi (CTE DB-SI/07) i modificació per RD 1371/2007
- Codi Tècnic de l'edificació RD 314/2006 de 17 de març, i modificacions RD 1371/2007, de 19 d'octubre

- Normes UNE
- Reglament de Xarxes i escomeses de combustibles gasosos
- Reglament d'instal·lacions de gas
- Llei de Protecció de l'Ambient Atmosfèric
- Ordenança General de Seguretat i Higiene en el Treball
- Distintes normes tecnològiques de la edificació NTE
- Normativa de prevenció y control de la legionel·losis.

## Manteniment Correctiu

S'entén com a manteniment correctiu totes les intervencions no sistemàtiques originades per la detecció d'avaries o anomalies, com ara la interrupció del servei, el funcionament fora dels paràmetres normals del servei, i/o el funcionament en condicions que puguin generar danys pel propi equip o perjudicis en les instal·lacions pròpies del centre.

Aquestes accions poden ser derivades del manteniment preventiu, de la detecció d'anomalies o avaries per qualsevol altre mitjà.

Com ja s'ha comentat anteriorment, l'Adjudicatari planificarà les actuacions de manteniment correctiu, sempre que sigui possible, dins l'horari laboral establert. En cas que sigui precís executar aquestes actuacions fora d'horari, bé per la tipologia de l'actuació, o bé per condicionants del funcionament de l'edifici, l'Adjudicatari disposarà del personal necessari per resoldre la incidència a la major brevetat possible

En el manteniment correctiu s'ha de considerar dos nivells d'intervenció:

### A) Urgents

Precisaran d'una resposta immediata aquelles que suposin perill per a persones, així com les que puguin generar danys pel propi equip o perjudicis en les instal·lacions pròpies del centre.

Tanmateix, donades les especials circumstàncies que es donen en les activitats i actes que es realitzen, es consideraran actuacions urgents les avaries o alteracions del servei que puguin pertorbar el normal desenvolupament de les tasques realitzades, independentment de l'hora i el dia (tant laborable com festiu).

El dispositiu organitzatiu i la capacitat de resposta de les intervencions s'especifiquen més endavant.

L'empresa adjudicatària proporcionarà un número de localització telefònica disponible les 24 hores del dia tots els dies de l'any, personalitzat per a l'ús de ICB.

Un cop fet l'avis d'avaría urgent, es donarà resposta presencial en un màxim d'una hora.

## B) Ordinàries

Les reparacions corresponents a avisos d'avaría ordinàries seran realitzades en un termini inferior a 48 hores. En qualsevol cas, quan el termini sigui superior, s'informarà a ICB explicant el motiu del retard, referenciant l'equip i l'avaría.

Per part de ICB s'establirà quines ordres de treball han de ser prèviament autoritzades.

### Dispositiu organitzatiu i capacitat de resposta

L'Adjudicatari estarà obligat a la reparació de totes les avaries, trencaments i desperfectes que es produeixin a les instal·lacions, amb independència de les causes que les originin. Aquestes reparacions inclouran els treballs necessaris per retornar a la zona de l'avaría al seu estat inicial.

ICB serà l'encarregada de donar prioritats en els treballs, i el temps màxim que ha de transcórrer entre la localització de l'avaría i la seva reparació haurà d'estar dintre dels terminis recollits a la següent taula. La solució de qualsevol avaría, desperfecte o trencament que pugui comportar un perill pels usuaris de l'edifici, haurà de resoldre's en el mateix moment que aquella sigui comunicada.

Com ja s'ha comentat, segons la importància de les incidències, aquestes es classifiquen en urgents i ordinàries:

#### A. Urgents:

- Poden posar en perill la seguretat o la integritat física de les persones
- Afecten a la seguretat del béns immobles de ICB
- Poden motivar la interrupció del servei de ICB
- Poden afectar a la producció de clima

#### B. Ordinàries:

- Afecten a la qualitat del servei de ICB o al treball que es realitza a l'edifici
- Afecten a les condicions de treball dels empleats
- Causen danys a les instal·lacions de ICB

A continuació s'estableixen els temps màxim de resposta i resolució segons el tipus d'intervenció:

NIVELL D'INTERVENCIÓ	TEMPS DE RESPOSTA	TEMPS DE RESOLUCIÓ
URGENT	30 min	8 hores
ORDINÀRIA	8 hores	2 dies

Considerant el temps de resolució com a dies naturals.

Es considera temps de resposta, el temps que triga el personal tècnic de l'Adjudicatari en arribar al punt on s'ha produït la incidència des de que aquesta és notificada per ICB.

Es considera temps de resolució, el temps que triga el personal tècnic en solucionar definitivament les incidències. El temps de resolució es considera com a dies naturals.

Quan no sigui factible complir amb els terminis que s'estableixen per solucionar les avaries, l'Adjudicatari ho comunicarà a ICB perquè, si es considera vàlida la justificació, es fixi un nou termini.

Totes les actuacions de manteniment correctiu ordinàries hauran de presentar un pressupost que haurà de ser aprovat prèviament per ICB. El pressupost presentat s'haurà d'ajustar a mercat. En el cas que ICB trobi una altra empresa que realitzi les mateixes actuacions amb un pressupost un 15% més barat que el pressupost presentat per l'empresa adjudicatària, ICB es reserva la capacitat de poder encarregar a una altra empresa la reparació de l'avaria corresponent.

El tipus de material a utilitzar en les reparacions serà, com a mínim, de la mateixa qualitat que l'existent abans de l'avaria. En qualsevol cas, s'haurà de notificar a ICB, quan hi hagi necessitat de procedir al canvi d'algun element, per tal de que s'autoritzi el tipus i/o el sistema de material a emprar.

Els treballs que puguin produir molèsties o sorolls s'hauran d'executar de la forma que ocasionin el mínim possible d'incomoditats, realitzant-los d'acord amb el que determini ICB.

No s'inclou en aquest servei el cost dels materials necessaris. Quan la reparació de l'avaria requereixi d'utilitzar-ne, hauran de ser subministrats per l'Adjudicatari amb el vistiplau del representant de ICB.

Si per algun motiu alguna instal·lació presenta avaries repetitives, l'Adjudicatari les analitzarà immediatament i aportarà a ICB la solució de correcció en un termini màxim de set (7) dies.

Es considera avaria repetitiva aquella que es produeix més de dues (2) vegades en un mes en el mateix equip o instal·lació estant obligat a notificar aquesta situació, la qual es tractarà com un manteniment correctiu i s'estarà a allò establert en aquest Plec . Les despeses derivades d'avaries repetitives no notificades seran a compte de l'Adjudicatari.

Després d'haver efectuat una reparació, l'Adjudicatari realitzarà totes les proves i assajos necessaris per assegurar el perfecte funcionament dels equips o de las instal·lacions.

## 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 ICB l'Adjudicatari haurà d'emetre informes tècnics, realitzar peritatges i assistir a les reunions on se'l requereixi, amb l'objecte d'assessorar a ICB 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.

## MITJANS PERSONALS I TÈCNICS

### Responsable Tècnic

L'empresa adjudicatària assignarà un tècnic titulat de la seva plantilla, com a responsable del manteniment i funcionalitat de l'edifici i de les seves instal·lacions davant ICB, amb titulació d'Enginyer de grau mig o superior. El responsable tècnic tindrà les obligacions bàsiques que seguidament es descriuen:

- a) Representar a l'Adjudicatari com a interlocutor únic, sent el responsable de l'empresa davant la Propietat. Ha de tenir suficient capacitat per a prendre decisions que afectin al rendiment del contracte
- b) Ostentar la representació dels serveis tècnics de l'edifici quan sigui necessària la seva actuació o presència. Farà que es compleixi el treball de manteniment programat, tant del personal de l'empresa adjudicatària assignat a l'edifici com el d'empreses externes contractades amb aquesta finalitat per l'empresa adjudicatària, verificant o corregint, si és convenient, les seves possibles desviacions
- c) Atendre els requeriments que li formulin els representants designats per ICB, i resoldre les qüestions que li siguin plantejades per aquest, a efectes de l'execució dels treballs, presentant informes periòdics dels treballs realitzats i de l'estat de les instal·lacions i proposant millores dels sistemes implantats amb criteris d'austeritat i eficàcia
- d) Organitzar l'execució dels treballs i interpretar i posar en pràctica les instruccions contingudes en el manual de manteniment de l'edifici. Aquesta organització i control dels treballs es farà extensiva a qualsevol especialitat o elements de l'edifici
- e) Coordinarà els recursos humans propis i externs
- f) Proposarà els estocs i gestionarà els aprovisionaments
- g) Serà el responsable del sistema informàtic de gestió del manteniment i l'haurà de portar al dia (instrucció d'ordres de treball tancades, informe d'averies, control del magatzem, control econòmic...). Així mateix controlarà totes les incidències que es produeixen relacionades amb el manteniment

- h) Efectuarà el seguiment i control dels consums
- i) Realitzarà un informe anual de l'estat de les àrees d'actuació.
- j) Notificar a ICB qualsevol modificació en la plantilla dels RRHH posats a disposició del servei contractat.
- k) Notificar a ICB de qualsevol problema detectat, parades programades de les instal·lacions, etc.
- l) Vetllarà per l'estricta acompliment de les condicions requerides per ICB

Aquest responsable es presentarà sempre que sigui requerit, per tal d'informar i comentar les principals incidències del servei. Disposarà d'un telèfon mòbil d'àmplia cobertura per a poder ser localitzat en qualsevol moment (24 hores).

## Operari - encarregat

Com a part fonamental per al desenvolupament de les diverses actuacions del manteniment, es disposarà d'un operari-encarregat suficientment capacitat i experimentat com per a atendre quantitativament i qualitativament totes les necessitats que es derivin dels Plans de Manteniment que prèviament s'han esmentat, així com atendre les actuacions derivades del manteniment correctiu.

La disponibilitat d'aquesta persona serà exclusiva per betevé. El seu horari serà establert per l'Adjudicatari i comprendrà de dilluns a divendres la franja horària de major activitat (de 7:00 a 15:00) i haurà d'estar físicament al complex. La seva disponibilitat mitjançant telefonia mòbil serà de 24 hores.

L'empresa adjudicatària haurà de tenir operaris amb carnet professional d'instal·lador autoritzat per l'administració competent, per a cada tipus d'instal·lació que la normativa vigent exigeixi (instal·lacions elèctriques, tèrmiques, fontaneria, gas, etc.) dels edificis i/o instal·lacions contemplades en aquest plec. Cada gremi professional haurà de disposar del seu taller i magatzem especialitzat.

La substitució de les baixes i vacances d'aquest personal serà a càrrec de l'empresa adjudicatària. En conseqüència, l'empresa està obligada a què, en cas d'absències per malaltia, sancions de l'empresa, baixes o d'altres absències del personal per qualsevol motiu, els llocs de treball adscrits al servei de manteniment objecte d'aquest contracte estaran sempre coberts i amb personal coneixedor del funcionament d'aquestes instal·lacions.

En qualsevol cas, la empresa adjudicatària aportarà els recursos humans convenients, complementant a la plantilla mínima en cas necessari, per tal de garantir en tot moment el correcte funcionament de les instal·lacions.

Un cop adjudicat el contracte, l'empresa ha de presentar una relació amb noms i cognoms dels treballadors que es faran càrrec del manteniment. En cas de què alguna d'aquestes persones no mantingui el nivell mínim de rendiment i

comportament que ICB considera necessaris, s'informarà per escrit a l'empresa, que haurà de presentar a la seva consideració el possible substitut.

## Formació

L'empresa adjudicatària es responsabilitzarà de l'aplicació de les mesures i de la formació del seu personal en matèria de prevenció de riscos laborals i aportarà una còpia de l'avaluació de riscos laborals dels seus treballadors a ICB, així com la resta de documents que en matèria de prevenció de riscos laborals s'exigeixi per la normativa vigent.

A més a més el personal assignat al contracte rebrà formació continuada en cursos i seminaris d'especialització a càrrec de l'Adjudicatari.

## Vestuari

Tots els operaris que hagin de realitzar qualsevol tasca en l'edifici hauran d'anar degudament uniformats i portaran visibles els elements d'identificació de l'Adjudicatari.

L'Adjudicatari contraurà el compromís de subministrar, al seu càrrec, dues uniformitats noves cada any per tal de garantir la bona presència dels seus treballadors.

Resta prohibit que el personal de l'Adjudicatari desenvolupi la seva activitat laboral a l'edifici sense roba de treball específica.

## Comportament

El personal de l'Adjudicatari haurà de demostrar en tot moment:

- Dinamisme i motivació en l'exercici de la seva activitat laboral
- Cortesia i amabilitat amb els usuaris de l'edifici
- Atenció i capacitat de resposta, el més ràpidament possible, a les observacions dels responsables de ICB

Les intervencions es duran a terme procurant el mínim de destorb al desenvolupament de les tasques pròpies dels edificis. Per a les proves acústiques i en certes operacions particularment molestes o sorolloses, o bé que requereixin l'aportació de mitjans aparatosos, s'hauran d'establir horaris especials, sense que això representi un cost addicional al previst per al manteniment ordinari.

## Disciplina

L'Adjudicatari es compromet a fer respectar al seu personal la normativa interna i de seguretat pròpies de l'edifici.

Estarà prohibit al personal de l'Adjudicatari:

- Menjar a l'interior de qualsevol espai de l'edifici que no sigui específic per aquest ús.
- Introduir i consumir a l'edifici begudes alcohòliques (incloent les de baixa graduació) o entrar en l'edifici en estat d'embriaguesa.
- Mantenir reunions en l'edifici que no siguin relatives a la prestació de servei objecte d'aquest Plec.
- Provocar desordres de qualsevol tipus

ICB podrà impedir l'accés a qualsevol treballador de l'Adjudicatari que no compleixi les normes bàsiques de disciplina o aquelles altres particulars que ICB pogués establir.

## Subcontractacions

El personal assignat per l'Adjudicatari a la prestació del servei serà personal propi. En aquest sentit, l'Adjudicatari presentarà a ICB un llistat de tot el personal designat per atendre el contracte.

Si fos necessari realitzar algun tipus de subcontractació específica per a la realització del servei, l'Adjudicatari haurà de comunicar-ho a ICB per a la seva aprovació i prèviament a la planificació dels treballs. En aquest cas s'aplicarà el règim general dels articles 215 i 216 i concordants de la LCSP. En especial serà obligatori complir amb les següents observacions:

- La realització del servei mitjançant un tercer serà únicament parcial
- L'Adjudicatària donarà coneixement per escrit a ICB amb indicació detallada de les parts del contracte que restarien assumides pel subcontractista, i sol·licitarà la seva aprovació
- El contractista restarà obligat a abonar el pagament del preu pactat als subcontractistes durant el període establert, fins els terminis màxims segons condicions establertes per ICB
- Els subcontractistes quedaran obligats només, i de forma exclusiva, davant el contractista principal, que assumirà, en qualsevol cas, la total responsabilitat de l'execució del contracte davant ICB
- L'empresa adjudicatària haurà de presentar les possibles subcontractacions a l'inici del contracte de prestació del servei. Tanmateix, si aquest és el cas, facilitarà la relació de terceres persones físiques o jurídiques susceptibles de ser subcontractades, l'especialitat motivadora de la subcontractació, els treballs i/o els serveis específics d'entre els compresos en l'objecte de la present licitació

## RÈGIM ECONÒMIC

### Pressupost de licitació

El pressupost global de la licitació és l'assenyalat en la Clàusula 2 del Plec de condicions administratives.

A la facturació de les tasques no incloses en el present contracte, i prèviament validada per ICB, es farà constar la mà d'obra i els materials. La facturació per temps d'aquestes tasques serà per fraccions de 15 minuts.

En tot cas, es consideraran costos no repercutibles els següents: els del cap o responsable tècnic dels serveis contractats, encarregat, vehicles i temps dedicat al trasllat d'eines, material i maquinària ordinària, despeses d'assaig i altres controls de qualitat; els d'administració i suport informàtic; redacció de projectes; assessorament tècnic i honoraris que poguessin correspondre.

En la globalitat de la proposta presentada pels licitadors, s'entenen inclosos tots i cadascun dels següents conceptes:

- Les despeses derivades de la direcció tècnica, l'elaboració de la documentació i l'assessorament especificades en aquest Plec
- Ma d'obra de qualsevol classe i concepte (conductiu, preventiu, normatiu o tècnic-legal i correctiu)
- Material fungible i consumible
- Administració i suport informàtic (llicències incloses)
- Aportacions de vestuari necessari o especificat en els plans i models d'execució dels treballs
- Aportacions d'eines i equips necessaris per la prestació del servei
- Transport de personal
- Tota despesa necessària per a la realització dels treballs assignats i per l'acompliment de totes les obligacions que imposi la legislació vigent (materials, mitjans humans, pagaments a Entitats d'Inspecció i Control, pagaments a l'Administració per les revisions de caràcter administratiu i/o normatiu, ... etc.) així com totes aquelles que se'n derivin del present contracte

En el preu no s'inclourà l'impost sobre el valor afegit (IVA)

L'adjudicatari haurà de dotar al seu personal de totes les eines necessàries, així com equips de mesura per la verificació dels paràmetres i característiques que defineixen l'estat i funcionament de les instal·lacions, havent d'ajustar tot aquest material a la normativa vigent de cada moment.

També haurà de proporcionar mitjans auxiliars com bastides, escales, mitjans de transport i elevació, maquinària industrial de neteja, senyalització, mitjans de seguretat, etc.

En cap cas la reparació, la revisió, el consum, les assegurances o les substitucions transitòries per avaria dels elements necessaris per dur a terme les tasques de manteniment, ha de poder afectar el correcte funcionament de les tasques regulades en aquest Plec, per la qual cosa caldrà disposar d'equips de reserva pels casos d'emergència o bé, en el seu defecte, dotar d'equips de lloguer o compra sense repercutir-ho a ICB.

Caldrà explicar els mitjans tècnics dels que es dotaran als equips humans a fi de poder realitzar els treballs previstos.

Amb la presentació de l'oferta, cada empresa acompanyarà una relació dels mitjans que pensa dedicar al desenvolupament i materialització dels treballs, per exemple:

- Vehicles
- Eines manuals i especials
- Mitjans de seguretat personal
- Mitjans especials i ordinaris d'elevació i transport
- Aparells de mesura i control

En el pressupost descrit estan excloses les despeses o els conceptes següents:

- Els materials, la maquinària, les peces i els elements de reposició com a conseqüència de les actuacions de manteniment correctiu, sempre que la seva reparació o reposició no siguin com a conseqüència de defectes del manteniment preventiu
- Els materials, la maquinària i la mà d'obra de qualsevol modificació o ampliació o remodelació dels edificis o de les seves instal·lacions i sistemes que no puguin ser considerades de manteniment i els derivats de desperfectes ocasionats per inundacions, tempestes, incendis, manifestacions, vagues, actes de sabotatge o ús negligent o malintencionat, per personal aliè a l'adjudicatari
- Els fluids o energies necessàries per al funcionament de les instal·lacions com són, aigua, gas, electricitat, etc.
- Els treballs derivats de la correcció d'avaries realitzats fora de l'horari de dilluns a divendres de 7:00 a 15:00 hores

## Oferta de preus unitaris

Amb independència de l'esmentat en els articles precedents, els licitadors hauran de presentar l'arxiu editable (Excel) amb els quadres de preus unitaris corresponents a la mà d'obra i als materials de reposició segons la llista de l'Annex V corresponents a les prestacions més habituals que es puguin donar, tant pel que fa als recanvis com a les reparacions.

Els materials es classificaran segons la següent relació:

- Materials fungibles
- Materials consumibles
- Materials de reposició

Els materials fungibles són aquells que tenen una durada de vida curta, sigui aquesta normal o aleatòria. Aquests tipus de materials seran assumits per l'Adjudicatari. Entre els materials fungibles es consideren de forma no exclouent els següents:

- Juntes d'estanqueïtat
- Filtres i filtrina d'equips d'aire condicionat
- Petites quantitats d'aïllament tèrmic
- Gas refrigerant
- Perns, claus, femelles, etc.
- Cinta aïllant, terminals
- Productes de neteja i draps de neteja d'equips i peces
- Fusibles de baix amperatge i llums pilots
- Altres materials fungibles

Els materials consumibles són aquells que s'utilitzen en els processos de funcionament o manteniment de les instal·lacions i es consumeixen de forma continuada. Aquests tipus de materials seran assumits per l'Adjudicatari. Entre els materials consumibles es consideren de forma no exclouent els següents:

- Olis i greixos per tasques de manteniment
- Productes desinfectants de legionel·la, etc.
- Productes anticorrosió i desincrustants (inclou desatascadors)
- Oxigen, acetilè i altres materials per soldadura
- Estopa, tefló i altres aïllants
- Altres materials consumibles

Es consideraran materials de reposició tots aquells que no estiguin inclosos en les relacions anteriors. Per tal de què es pugui valorar qualsevol tipus de tasca que es pugui presentar al llarg de la vigència del contracte, caldrà adjuntar una proposta de preus nets de materials en arxiu editable (Excel), segons es detalla a l'Annex V.

L'Adjudicatari estarà obligat a mantenir en magatzem un estoc suficient dels materials més habituals que es precisin per a poder atendre qualsevol avaria o incident a la major brevetat i no s'endarrereixin els treballs per manca dels mateixos. Tots aquests materials podran ésser comprovats en qualsevol moment per ICB. ICB cedirà un petit espai que l'Adjudicatari pot fer servir per aquest fi.

Els materials o recanvis no especificats en la llista inicial i que l'Adjudicatari hagués de subministrar, es valoraran al preu net d'adquisició per aquest comprovats per la factura corresponent del fabricant o subministrador.

Els materials, equips o serveis subcontractats que resultin malmesos en un període inferior a un (1) any seran substituïts o reparats amb efecte de la garantia.

El preus unitaris dels materials oferts hauran de ser preus competitiu i de mercat. Cap material costarà més d'un 15% del seu preu de mercat. En el cas que això passi, ICB només pagarà el preu de mercat més un 15% per aquest material.

## AVALUACIÓ DEL SERVEI

### Mètode d'avaluació dels serveis

L'Adjudicatari haurà de garantir la cobertura i el seguiment de la qualitat del servei a partir de les eines descrites a continuació:

- **Checklist.** S'utilitzarà un llistat d'activitats definit per l'Adjudicatari i validat per la Propietat per controlar i seguir el compliment del pla de manteniment. La comprovació de què totes les activitats es realitzin serà responsabilitat de l'encarregat del servei, que lliurarà un informe al responsable de manteniment de la Propietat. Paral·lelament, s'estableixen dos indicadors de qualitat (KPIs) per tal de mesurar el compliment de les activitats del pla de manteniment definides als checklists.
- **Indicadors (KPIs).** S'utilitzaran per a mesurar diferents aspectes del servei de manteniment per tal de quantificar el grau de cobertura i qualitat del servei prestat. L'encarregat de mesurar-los serà definit per la Propietat. Per avaluar la qualitat global del servei es calcularà la mitjana del resultat de tots els indicadors. En l'Annex IV es troben els diferents KPIs que es mesuraran.
- **Auditories.** La Propietat realitzarà auditories periòdiques per a fer un control exhaustiu de la qualitat del servei mitjançant la mesura dels indicadors (KPIs) definits en l'Annex IV. Els resultats d'aquestes seran objecte del sistema de penalitzacions

### Penalitzacions i bonificacions

Si l'Adjudicatari no assolix el grau de qualitat exigint per la Propietat, s'aplicarà un percentatge de penalització sobre l'import anual del contracte. Aquest percentatge de penalització es calcularà segons els resultats dels KPIs mesurats definits a l'Annex IV. El total de penalitzacions a aplicar sempre serà inferior al 5% de l'import del contracte associat als mesos d'anàlisi. Les penalitzacions s'aplicaran de forma general trimestralment.

Per al càlcul de les penalitzacions es sumaran les diferències entre l'objectiu de cada indicador i el nivell aconseguit multiplicat pel pes que correspongui a cada indicador. El percentatge de penalització serà igual al resultat de la suma de diferències ponderades fins a un màxim del 5%.

L'Adjudicatari es podrà beneficiar d'una bonificació si aconsegueix reduir els costos del manteniment correctiu. Per tal de quantificar l'estalvi en manteniment correctiu, es compararà la despesa anual en manteniment correctiu de l'any vigent amb la de l'any anterior. En aquest cas, la Propietat bonificarà a l'Adjudicatari amb el 50% de l'estalvi. El total de la bonificació per reducció de costos del manteniment correctiu mai serà superior al total de les penalitzacions.

A la taula adjunta, es resumeixen les condicions, fórmules i periodicitats de càlcul de les penalitzacions i bonificacions a aplicar sobre l'import del contracte.

TIPUS DE PENALITZACIÓ/BONIFICACIÓ	CONDICIONS	FÓRMULA	QUANTITAT	PERIODICITAT
Penalitzacions	El grau de qualitat exigida per la Propietat no és assolida	$[(\text{Objectiu KPI1} - \text{Nivell aconseguit KPI1}) * \text{Pes KPI1}] + \dots + [(\text{Objectiu KPIN} - \text{Nivell aconseguit KPIN}) * \text{Pes KPIN}]$	Fins a un 5% de l'import trimestral del contracte	Trimestral
Bonificació per estalvi de manteniment correctiu	La despesa en manteniment correctiu és inferior a la de l'any anterior	$(\text{Despesa manteniment correctiu anyn}) - (\text{Despesa manteniment correctiu anyn-1})$	Fins al 100% de l'import de les penalitzacions aplicades	Anual

## CERTIFICACIÓ I FACTURACIÓ

L'Adjudicatari haurà d'entregar mensualment la certificació dels treballs executats segons les agrupacions següents:

- La quota de manteniment preventiu i normatiu (inclosa la mà d'obra referent al manteniment correctiu executat dins l'horari laboral)
- La part variable de manteniment correctiu, no inclòs en el contracte, la qual constarà d'una relació en la qual es detallaran totes les accions realitzades, amb el temps de treball i materials emprats per cadascuna d'elles. En el cas que es facturin materials i/o serveis subcontractats no inclosos en el servei o dels quals no es disposi de preu unitari fixat, caldrà acompanyar factures originals que justifiquin el preu net d'adquisició.

Les certificacions inclouran una valoració annexada mensual i d'aplicació trimestral de les penalitzacions que procedeixin d'acord amb l'establert a l'apartat 7 del present Plec.

## CONTROL DE FUNCIONAMENT

### Instal·lacions de climatització

Es pretén exercir un seguiment de les incidències que es produeixen a la instal·lació de climatització de l'edifici i els elements que la componen i localitzar situacions incorrectes i corregir-les, mantenint al mateix temps les instal·lacions dins del marc normatiu corresponent.

A continuació, s'assenyalen els elements a mantenir i inspeccionar:

- Bombes d'impulsió d'aigua
- Climatitzadors aire
- Xarxa d'aigua de climatització
- Subestacions d'intercanvi d'aigua freda/calenta Districlima
- Fan Coils
- Sistema de control
- Xarxa de conductes

### Instal·lacions elèctriques de Baixa i Mitja tensió (inclou grup electrogen i SAI)

Es pretén exercir un seguiment de les incidències que es produeixen a la instal·lació elèctrica de l'edifici i els elements que la componen i localitzar situacions incorrectes i corregir-les, mantenint al mateix temps les instal·lacions dins del marc normatiu corresponent.

Es detallen a continuació i de forma genèrica les accions a realitzar.

#### A) Baixa tensió

Donada la dificultat de realitzar proves de funcionament dels elements de protecció, es faran dos revisions anuals, aquestes han d'incloure com a mínim:

- Inspecció visual
- Mesura de terres des de els diferents quadres elèctrics
- Anàlisi termogràfic de cada un dels elements de protecció de cada quadre i subquadre.
- Comprovació enllumenat, emergència...

#### B) Mitja tensió:

- Comprovació, neteja i lubricació, si cal de: disjuntors, seccionadors, interruptors, relés...
- Verificació transformadors d'intensitat.
- Comprovacions sobre el transformador de potencia.
- Comprovació estat general de cables i embarrats.
- Comprovació xarxa de terres.

#### C) SAI:

Es seguirà el protocol de revisions/manteniment establert per el fabricant

## D) Grup electrogen:

- Comprovació dels diferents elements del motor segons especificacions del fabricant i el nombre d'hores
- Comprovació i/o substitució dels fungibles del motor (olis, refrigerant, etc.)
- Comprovació del correcte funcionament

## Instal·lacions de fontaneria i sanejament

Es pretén exercir un seguiment de les incidències que es produeixen a la instal·lació de fontaneria de l'edifici i els elements que la componen i localitzar situacions incorrectes corregir-les, mantenint al mateix temps les instal·lacions dins del marc normatiu corresponent.

Està composta bàsicament per les instal·lacions d'aigua. (lavabos i perruqueria).

Descripció de les instal·lacions:

- Banys Planta Baixa
  - Hall Home 2 WC, 2 urinaris, 2 lavabos
  - Hall Dona 3 WC, 2 lavabos
  - Hall Minus 1 WC, 1 Lavabo
  - Sala Espera 1 WC, 1 lavabo, 1 Plat dutxa
  - Sala VIP 1 WC, 1 plat dutxa, 1 lavabo
  - Bany Maquillatge 1 WC, 1 plat de dutxa, 1 lavabo
  - Office Planta Baixa 1 Aigüera
- Banys Planta 1<sup>a</sup>
  - Bany Vending Home 2 Urinaris 2 WC, 2 lavabos
  - Bany Vending Dones 3 WC, 2 lavabos
  - Bany Tècnics Home 2 Urinaris 2 WC 2 lavabos 1 Aigüera
  - Bany Tècnics Dones 3 WC, 3 lavabos
  - Office Planta 1<sup>a</sup> 1 lavabo
- Banys Planta 2<sup>a</sup>
  - Bany Homes 1WC, 1 lavabo
  - Bany Dones 1 WC, 1 lavabo

## Instal·lacions de protecció contra incendis

Es pretén exercir un seguiment de les incidències que es produeixen a la instal·lació contra incendis de l'edifici i els elements que la componen i localitzar situacions incorrectes corregir-les, mantenint al mateix temps les instal·lacions dins del marc normatiu corresponent.

El sistema està compost de:

- Central de detecció
- Detectores de fums
- Polsadors d'alarma
- Bies
- Extintors

## Instal·lacions de ventilació

### Descripció de les instal·lacions:

- **Planta Baixa:**
  - Ventilador impulsó aire primari
  - Ventilació Extracció aire primari
  - Recuperador
  - Humidificador
  - Extracció Banys Hall
  
- **Planta Primera**
  - Ventilador impulsó aire primari humidificador
  - Ventilador impulsó aire primari pospo
  - Ventilador extracció aire primari
  - Recuperador
  - Humidificador
  - Extractors banys Vending
  - Extractors banys Tècnics
  
- **Planta Segona**
  - Ventilador impulsó aire primari
  - Ventilació extracció aire primari
  - Recuperador
  - Extractors banys

## Instal·lació porta d'entrada

### Descripció de les instal·lacions:

2 Portes corredissa redord STA 21-XPL3

## Instal·lacions d'aparells elevadors

### Descripció de les instal·lacions:

1 Ascensor ASCENDE 3 parades

## Control de desratització

Control de plagues de les 3 plantes i terrassa.



Sr. Jordi Colom  
Director Tècnic i d'Innovació  
Barcelona, 31 de març de 2022

