

CONDICIONS TÈCNIQUES GENERALS DEL SERVEI DE MANTENIMENT DE LES INSTAL·LACIONS DE CALEFACCIÓ, CLIMATITZACIÓ, GAS, GAS-OIL, ENERGIA SOLAR I PREVENCIÓ DE LA LEGIONEL·LOSI A LES INSTAL·LACIONS D'AIGUA CALENTA CORRENT DE LES DEPENDÈNCIES MUNICIPALS DE PARETS DEL VALLÈS.

Objecte del contracte

Objectiu de la prestació del servei

L'objecte del contracte és els treballs corresponents per al correcte funcionament de les instal·lacions de calefacció, climatització, gas, energia solar i prevenció de legionel·losi a les instal·lacions d'aigua calenta corrent (ACC) de les dependències municipals de Parets del Vallès que s'adjunten en aquest Plec de Clàusules, amb el manteniment del nivell de servei, la prevenció de possibles avaries i la realització de les reparacions i actuacions a les instal·lacions d'acord amb les condicions que en aquest plec s'especifiquen. De forma explícita, la prestació dels servei de conservació de les instal·lacions esmentades ha d'incloure:

- Control del correcte funcionament i de la conservació de les instal·lacions.
- Manteniment de caràcter preventiu de les instal·lacions.
- Manteniment correctiu de les instal·lacions
- Reparacions i avaries de les instal·lacions.
- Execucions de les instal·lacions recollides en aquest Plec.

Vigència

La vigència del contracte serà de quatre anys naturals, iniciant-se des de la data de formalització del contracte, sense poder ser objecte de noves prorrogues.

Edificis en els que es troben les Instal·lacions objecte de contracte

1. Edificis Ajuntament i equipaments escolars

Ajuntament de Parets del Vallès
Àrea de Territori
Asoveen
Ca n'Oms
Camp de futbol
Can Butjosa
Can Rajoler
Casal Sant Jordi
CEIP Lluís Piquer
CEIP Pompeu Fabra
Cementiri
Edifici Lluís Companys (Policia, Ràdio, Serveis Socials, Jutjat)

Oficina Municipal d'Habitatge
Pavelló d'esports nou
Pavelló d'esports vell
Cal Jardiner
Edifici de les instal·lacions de les pistes de petanca

2. Edificis Patronat Municipal d'Ensenyament

CEIP Patronat Pau Vila
Escola Bressol El Nou Cirerer
Escola Bressol El Petit Cirerer
Escola Bressol La Cuna
Escola de Música

Quedaren incorporats dins el contracte de manteniment aquells nous edificis que es construeixin dins el període de vigència del contracte.

Instal·lacions objecte del servei

El contracte inclou la conservació de les instal·lacions de calefacció, climatització, gas, energia solar i prevenció de legionel·losi de les dependències de l'Ajuntament de Parets i del Patronat municipal d'Ensenyament que s'adjunten en l'Annex d'aquests Plecs:

Per determinar les característiques específiques i individuals de cadascuna de les instal·lacions objectes del servei, les empreses interessades podran efectuar una visita prèvia a les dependències objecte de l'adjudicació prèvia cita amb els serveis tècnics municipals de l'Ajuntament.

El contractista es farà càrrec de les instal·lacions en les condicions actuals, sense que puguin ser realitzades modificacions per part del contractista sense l'autorització dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament.

El contractista es farà càrrec de les instal·lacions que l'Ajuntament realitzi o rebí de tercers en la durada d'aquest contracte, gestionant amb l'empresa instal·ladora les reparacions i manteniment durant els períodes de garantia.

Amb caràcter previ a l'inici dels treballs de manteniment i amb caràcter previ a la recepció de les instal·lacions, l'empresa efectuarà un informe que lliurarà als serveis tècnics municipals per garantir la correcta execució de les noves instal·lacions.

Durant el termini de la garantia de les noves instal·lacions, la responsabilitat de reparació d'avaries correspondrà a l'empresa instal·ladora, sense perjudici que aquesta, per acord amb l'empresa mantenidora, delegui aquestes funcions. En aquest cas caldrà donar compte dels acords als Serveis Tècnics municipals. Correspondrà a l'empresa adjudicatària del servei gestionar amb les empreses instal·ladores qualsevol reparació que s'hagi de realitzar. En cas que les avaries siguin fruit d'una mala gestió del manteniment, i la garantia de l'empresa instal·ladora no respongui no podran ser repercutits els costos de les reparacions a l'Ajuntament.

Objectiu del servei

Es marca com a objectiu del servei aconseguir de forma continuada durant les 24 hores del dia i durant els 365 dies de l'any un funcionament en condicions correctes de les instal·lacions compreses dins d'aquest plec. L'empresa serà responsable de mantenir i assegurar les condicions de confort, seguretat i la qualitat climàtica a l'interior dels edificis considerats.

L'empresa adjudicatària realitzarà sobre les instal·lacions objecte del contracte les operacions de manteniment preventiu, correctiu, predictiu, tècnic-legal i de vigilància necessàries per garantir la millor conservació de les mateixes i per assegurar l'obtenció en cada moment totes les prestacions previstes.

Per aconseguir l'objectiu plantejat es prestarà atenció a les actuacions d'acord amb la planificació proposada per l'empresa i aprovada pels Serveis Tècnics de l'Ajuntament i sempre complint els mínims considerats en aquest plec.

La gestió del manteniment de les instal·lacions utilitzarà una aplicació informàtica d'assistència. Aquesta aplicació, haurà de disposar de diferents mòduls com: ordres de treball, feines realitzades, magatzem, topologia dels equips, etc. El mòdul de topologia permetrà emmagatzemar dades alfanumèriques, plànols, croquis, etc. De la base de dades des del mateix s'hauran de poder extreure informes, estadístiques, etc.

L'avaluació del servei es realitzarà en tres àmbits:

- Avaluació tècnica sobre les instal·lacions,
- Avaluació de les condicions de confort, i
- Avaluació de les incidències i avaries.

Avaluació tècnica de les instal·lacions

L'empresa durant els tres primers mesos de contracte realitzarà una inspecció inicial de l'estat de les instal·lacions i els elements que la componen objecte del contracte, en la que es reflecteixin les anomalies i defectes observats incloent-hi si s'escau un dossier fotogràfic, i detallant els defectes que s'haurien de subsanar. D'aquestes inspeccions s'haurà d'aixecar plànol digitalitzat de totes les instal·lacions objecte del contracte.

Totes aquelles deficiències en el funcionament i que no s'hagin reflectit en aquest informe podrà ser atribuït a un deficient desenvolupament de l'activitat de l'empresa en les seves obligacions contractuals.

En aquesta avaluació s'atendrà especialment a aspectes com: la neteja, l'ordre, el revestiment, els aïllaments de les canalitzacions, els suports, les bancades, les vibracions, els drenatges, etc.

Anualment s'haurà de realitzar un informe de la situació tècnica de les instal·lacions, i del compliment de la normativa per part de les mateixes.

Confort

Per tal d'aconseguir el confort dels edificis municipals, l'empresa realitzarà les tasques de manteniment predictiu, preventiu i correctiu.

En el **manteniment preventiu** es realitzaren una sèrie d'accions planificades, d'acord amb el Pla de treball proposat, que permeten disminuir les avaries. La realització d'aquest tipus de manteniment ha de permetre anticipar-se a les avaries, millorant el servei i disminuint el cost, donant prioritat als punts més crítics.

En el **manteniment predictiu** es monitoritzen certs paràmetres de les instal·lacions per detectar anomalies incipients i solucionar-les de manera anticipada.

En el **manteniment correctiu**, les actuacions es realitzen després de produir-se les avaries

L'empresa realitzarà uns controls periòdics, d'acord amb el Pla de treball proposat, de la mesura i del registre de les condicions de temperatura i qualitat ambiental en combinació amb els sistemes centralitzats de gestió i el seu històrics de temperatures.

L'empresa adjudicatària serà responsable del correcte funcionament dels diferents equips assumint com a part el servei del manteniment dels sistemes de regulació i control específic de cada instal·lació de forma completa.

L'empresa contractista haurà d'establir la metodologia i sistemàtica a seguir en el desenvolupament de les seves funcions, així com un Pla de treball per assegurar aquesta condició. Aquest pla de treball serà proposat a la oferta i es valorarà segons barem criteri valoració ofertes punt 6

Totes les tasques recollides en el Pla de treball de manteniment, així com les hores de personal corresponents als treballs de manteniment correctiu quedaren incloses dins el preu de la licitació, excepte el preu del material necessari per corregir les avaries dins els treballs de manteniment correctiu, d'acord amb la relació de preus unitaris presentades en les pliques, i que seran objecte de revisió en els mateixos extrems que el preu del contracte.

Avaluació d'incidències i avaries

Les anomalies que es produeixin en les instal·lacions objecte d'aquest contracte que impedeixin els seu correcte funcionament, tindran la consideració d'avaries quan aquestes hagin estat informades o advertides en l'informe inicial de l'avaluació tècnica de les instal·lacions.

Respecte d'aquestes instal·lacions s'haurà d'informar amb caràcter previ a la seva reparació de les tasques de manteniment preventiu i correctiu realitzades en les mateixes, així com s'haurà de proposar les reparacions a realitzar.

Amb caràcter previ a la declaració d'avaria d'una instal·lació, s'haurà d'haver proposat les actuacions de manteniment correctiu corresponents. Aquestes hauran de ser avaluades per l'empresa adjudicatària, especificant el motiu de les mateixes.

En les actuacions de les avaries, sempre que la urgència de la reparació declarada per l'Ajuntament, ho permeti, l'empresa emetrà un pressupost de reparació l'acceptació prèvia del qual per l'Ajuntament serà requisit imprescindible per portar-la a terme.

L'empresa licitadora a la seva oferta econòmica facilitarà als efectes de la reparació d'avaries:

- el cost per hora del personal necessari per procedir a la reparació, amb distinció de categories professionals i amb dos distincions d'horari
- Laborables de 8 a 20 hores, i
- De 20 a 8, les 24 hores dels festius

- El preu unitari dels materials objecte de facturació a part en concepte de manteniment correctiu.

No es facturaran en cap cas d'altres conceptes com disponibilitat de servei, desplaçaments, dietes, etc.

En cas que no s'hagi informat prèviament dels defectes de funcionament d'una instal·lació, correspondrà a l'Ajuntament determinar si la causa de l'avaría ha vingut donada per una mala execució del contracte, procedint si s'escau a iniciar els corresponents expedients sancionadors per incompliment del contracte.

Organització i condicions del servei

Disposició de personal

El contractista disposarà del personal necessari per atendre adequadament les condicions del contracte i complir amb els seus treballadors la legislació i convenis vigents que els afectin.

L'empresa adjudicatària comptarà amb un personal en plantilla amb experiència demostrada en la posada en marxa i manteniment de les instal·lacions objecte d'aquest contracte, i sempre haurà d'haver personal qualificat per realitzar tasques urgents amb disponibilitat immediata.

L'empresa adjudicatària designarà un responsable del servei, amb una titulació d'enginyer tècnic, el qual serà responsable del mateix, i que haurà de mantenir durant la vigència del contracte, requerint el seu canvi per un altre amb els mateixos coneixements i titulació la conformitat de l'Ajuntament. Així mateix en la oferta es definirà el personal adscrit al servei, especificant la dedicació dels mateixos a aquest contracte i la seva categoria laboral.

El personal aportat per l'empresa dependrà totalment d'aquesta i no adquirirà cap tipus de relació contractual laboral amb l'Ajuntament.

L'empresa respondrà de qualsevol actuació del seu personal.

L'empresa encarregada del servei comptarà amb personal i condicions per, com a mínim, tenir les corresponents qualificacions d'empresa instal·ladora i mantenidora amb els següents carnets:

- Instal·lador de calefacció, climatització i ACC
- Mantenidor de calefacció, climatització i ACC
- Instal·lador conservador – reparador – frigorista
- Instal·lador autoritzat de gas IG-IV
- Instal·lador d'aparells a pressió
- Certificat de qualificació amb el corresponent curs homologat de prevenció de legionel·losi
- Certificat d'inscripció al Registre oficial d'establiments i serveis plaguicides subclau: Tractaments a tercers per a la prevenció i control de la legionel·losi.

L'empresa contractada haurà de complir les prescripcions incloses a la Llei 31/1995 sobre la Prevenció de riscos laborals, i disposar de la informació i la formació corresponents per a la identificació i prevenció dels riscos de lloc de treball.

L'empresa contractada haurà de respectar i fer respectar als seus treballadors els següents punts:

- La disposició per part dels operaris sempre al lloc de treball dels corresponents equips de protecció individual, efectuant en tot moment un manteniment i control del seu estat de conservació i efectivitat.
- Utilització de les mesures convenientes per la protecció i seguretat dels seus operaris i tot el públic en general, en tots els treballs que es realitzin durant el desenvolupament del servei.
- Realització de les pertinents revisions al personal per a la vigilància de la salut en funció del seu lloc de treball.
- Els operaris hauran d'anar adequadament uniformats per tal de permetre una ràpida i clara identificació.
- L'adequat comportament i cortesia dels operaris, solucionant immediatament qualsevol problema que pugui sorgir del contracte.

Disposició d'equips

Els licitadors hauran d'especificar amb detall l'equipament de mesura i comprovació, i les eines i mecanismes que s'utilitzaran en la prestació del servei sempre que així es requereixi, i es trobaran en perfecte estat d'utilització i funcionament.

Els materials a disposició del contractista seran com a mínim els necessaris per al correcte desenvolupament de les intervencions i serveis de manteniment i les reparacions de les avaries.

Disposició de vehicles

Els licitadors detallaran els vehicles que estaran a disposició de l'empresa contractada. Aquests hauran d'estar degudament retolats per una ràpida identificació i en compliment de la normativa d'us vigent.

Disposició de locals i estoc de recanvis

Per tal de garantir el correcte servei de manteniment, l'empresa haurà de tenir als seus magatzems l'estoc de material suficient per atendre les avaries i reparacions.

La disposició d'estocs de recanvis podrà ser verificada en qualsevol moment per els Serveis Tècnics municipals.

D'altra banda, els licitadors hauran d'especificar els locals d'utilització per la seva activitat.

Control de treballs i materials

Per portar a terme el control per part dels Serveis Tècnics municipals del correcte funcionament dels treballs realitzats, així com de les incidències en les instal·lacions, s'estableix:

- L'empresa realitzarà un inventari inicial de totes les instal·lacions objecte del servei, efectuant verificació del funcionament de tots els seus elements.
- Es realitzaran totes les visites d'inspecció i control de treballs i instal·lacions que a indicació dels Serveis Tècnics municipals es consideri convenient per al correcte funcionament del servei.
- L'empresa contractada deixarà constància per escrit, mitjançant albarans signats per al responsable a càrrec de la instal·lació, de tots els treballs realitzats, així com dels materials emprats i aportarà còpia als Serveis Tècnics municipals.

Pel que fa als materials emprats, s'estableix:

- Tots els materials emprats en les intervencions hauran de tenir una qualitat garantida i amb la corresponent homologació i compliment de normatives vigents. L'empresa adjudicatària presentarà als Serveis Tècnics municipals la documentació tècnica i certificacions en el cas que així ho requereixin.
- El material utilitzat per les reparacions serà de la mateixa qualitat que l'existent, i no s'utilitzarà cap material que no hagi estat aprovat pels Serveis Tècnics Municipals.

- En cas de tractar-se d'elements de les instal·lacions que per les seves característiques no es puguin reparar in situ, aquest hauran de ser substituïts per similars provisionalment, fins a la seva definitiva substitució. En cap cas quedarà una instal·lació fora de servei per aquest motiu.

Execució dels treballs

Els treballs hauran de realitzar-se de forma que produeixin el mínim d'incomoditat o dificultats en els equipaments i dependències, efectuant les operacions d'acords amb les normes i instruccions que es facilitin.

El contractista s'haurà d'adaptar en les seves actuacions de manteniment i posada en marxa a la programació establerta per els Serveis Tècnics municipals, i comunicar a aquests qualsevol desviació sobre la mateixa que pugui presentar-se. Quan la programació establerta indiqui períodes d'actuació, el contractista estarà obligat a comunicar prèviament als Serveis Tècnics municipals les dates concretes d'actuació per a la seva aprovació.

Incompliment de les obligacions dels apartats anteriors

L'incompliment d'alguna d'aquestes obligacions pot donar lloc a la tramitació de les corresponents penalitzacions, que un cop fermes en via administrativa seran deduïdes del preu del contracte.

Control de funcionament i conservació de les instal·lacions

Metodologia

La prestació d'aquest servei té com a objectiu la comprovació de les condicions de funcionament i estat de les instal·lacions, procedint a la substitució dels elements defectuosos i a la reparació de les anomalies detectades.

Formaren part del contracte les actuacions de reparació d'avaries que es descriuen en l'Annex del mateix, i les mateixes quedaren incloses en el preu del contracte, i hauran de ser executades amb anterioritat al mes de maig del 2009

També formarà part del contracte, però fora del preu del mateix els treballs de les anomalies que tinguin la consideració d'avaries.

Per a la prestació d'aquest servei es desenvoluparan les següents actuacions:

- Verificació de l'estat de les instal·lacions,
- manteniment preventiu i predictiu,
- Manteniment correctiu
- reparació d'averies.

Manteniment preventiu i predictiu

L'objecte d'aquest servei són les actuacions de manteniment dirigides a la garantia de l'adequat funcionament de les instal·lacions en els períodes d'us, la durabilitat de les instal·lacions i la fiabilitat en la seva seguretat, així com el compliment de les prescripcions i nombre de revisions incloses en les normatives vigents, i les instal·lacions de gas, a les quals se'ls efectuarà una revisió anual amb la prova d'estanquitat mínima.

L'empresa adjudicatària establirà una programació per les operacions incloses en aquest servei. De la programació i resultat d'aquestes en donarà compte per escrit als Serveis Tècnics municipals.

Manteniment correctiu

El contractista està obligat a la reparació de totes les incidències que es produeixin en les instal·lacions objecte del contracte, amb independència del motiu del seu origen, que tant sols es facturaran administrativament els preus dels materials segons les tarifes vigents.

Reparació d'averies

El contractista està obligat a la reparació de totes les averies que es produeixin, que seran objecte de la valoració establerta en els apartats anteriors del present Plec. La reparació d'averies inclou tots els treballs auxiliars, així com els treballs d'obra civil i pintura necessaris per a retornar les instal·lacions al seu estat inicial.

Al efectes del compliment de tot l'esmentat abans, l'adjudicatari haurà de proposar un sistema d'avisos d'avaria i d'avisos d'emergència 24 hores per a les averies amb caràcter urgent que es produeixin fora de l'horari laboral o en dies no laborables, que es facturaran administrativament, amb el preu/hora operari acordat.

Inversions incloses en el preu de licitació

L'empresa adjudicatària del contracte, es compromet a executar en el termini més breu possible, les obres de reforma de la instal·lació de l'Edifici de l'Àrea de Territori de l'Ajuntament per garantir el seu correcte funcionament, tenint en compte que consta lliurat al serveis tècnics municipals una proposta de treballs de reparació consistent en els treballs d'instal·lació de xarxa hidràulica planta refredadora a 2 fancoils.

El cost de l'esmentada inversió amb tots els complements necessaris formarà part del preu del contracte i haurà de ser oferta pels licitadors

Import i criteris de licitació

Preu

L'import màxim del contracte serà de 50.000,00 € l'any + IVA.

Presentació de l'oferta

El contractista presentarà l'oferta econòmica desglossada de la següent manera:

- Preu total de l'oferta econòmica per al manteniment predictiu, preventiu i correctiu de totes les instal·lacions d'aquest plec.
- Preus del manteniment de les instal·lacions detallat per cada edifici
- Preu /hora del personal per reparacions considerades avaries de les instal·lacions.
- Preu màxim de materials mes utilitzats segons relació.

Criteris valoració d'ofertes

Els criteris que serviran de base per a l'adjudicació del contracte i la puntuació màxima, són:

Criteris quantificables per l'aplicació de formules

- Reducció de preu sobre tipus de contractació fins a 40 punts
2 punts per cada un% o fracció de baixa respecte a la licitació

Criteris quantificables mitjançant un judici de valor

- Programa de treball del Servei que inclou fins a 25 punts
 - Pla de funcionament, treball i resposta en situacions d'incidències en les instal·lacions
 - Programa manteniment específic en funció característiques de cada instal·lació

- Infraestructura tècnica i administrativa, que fins a 5 punts
inclou:
 - Personal assignat
 - Material assignat
 - Programa de gestió assignat
 - Programa de control per la pròpia empresa

- Millores a l'oferta convenientment valorades fins a 5 punts
econòmicament i que seran objecte de consideració pels serveis tècnics municipals

- Proximitat de la base de l'empresa al centre fins a 2,5 punts
de treball

- Implantació sistema de qualitat ISO 9000 fins a 2,5 punts

Execució defectuosa i demora

El compliment defectuós del contracte o l'incompliment dels compromisos o de les condicions especials d'execució del contracte comportaran les corresponents penalitats. Aquestes penalitats seran proporcionals a la gravetat de l'incompliment i la seva quantia no pot superar al 10 per cent del contracte.

Les quantitats que s'imposin per penalitats es faran efectives mitjançant la deducció de les quantitats que, en concepte de pagament parcial, s'hagin d'abonar al contractista.

L'incompliment del Pla de treballs i les tasques de manteniment previstes en el mateix comportarà una penalització proporcional a la gravetat de l'incompliment i com a mínim d'un 2% del pressupost anual de l'Edifici que no hagi estat degudament mantingut.

El compliment defectuós dels treballs de manteniment que doni lloc a la necessitat de realitzar treballs de reparacions prèviament no informats, en instal·lacions que no s'hagin realitzats treballs de manteniment correctiu, pot donar lloc a una penalitat corresponent al 10% del pressupost anual del contracte amb el límit màxim del 50% del cost de l'avaria. En cas que el 50% del valor de la reparació superin aquest import del 10% del pressupost anual, l'Ajuntament podrà optar per resoldre el contracte.

Enric Acero Casas,
Coordinador de Serveis Territorials

Parets del Vallès, 6 de juny 2008