

**PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PER A LA CONTRACTACIÓ DEL
SERVEI DE MANTENIMENT DELS EDIFICIS MUNICIPALS I CENTRES
D'EDUCACIÓ INFANTIL I PRIMÀRIA DE L'AJUNTAMENT DE PALMA DE
MALLORCA**



INDEX

1. OBJECTE	4
2. ÀMBIT DE LA PRESTACIÓ DEL CONTRACTE	4
2.1. ÀMBIT FÍSIC DEL CONTRACTE - CENTRES COMPRESOS EN LA LICITACIÓ. LOTS DE LICITACIÓ	4
2.2. ÀMBIT FUNCIONAL DEL CONTRACTE	4
2.3. CONCEPTES EXCLOSOS	5
3. PRESTACIONS OBJECTE DEL CONTRACTE	5
4. CONSIDERACIONS DE CARÀCTER GENERAL	6
4.1. RESPONSABILITATS I OBLIGACIONS DEL CONTRACTISTA	7
4.2. NORMATIVA TÈCNICA I REGLAMENTACIÓ	8
4.3. GESTIÓ DE LES DADES I LA INFORMACIÓ	8
4.4. PREVENCIÓ DE RISCS LABORALS	8
4.5. GESTIÓ DELS RESIDUS	9
5. ABAST I CARACTERÍSTIQUES DE LA PRESTACIÓ DEL SERVEI DE MANTENIMENT DELS CENTRES EN AMBDÒS LOTS:	9
5.1 MANTENIMENT FUNCIONAL PROGRAMAT I CORRECTIU ORDINARI. MANTENIMENT ORDINARI	10
5.1.1. Manteniment funcional programat	10
5.1.2. Manteniment correctiu ordinari	12
5.2 MANTENIMENT CORRECTIU NO ORDINARI I OFICINA TÈCNICA	13
6. CERTIFICACIONS NORMATIVES	14
7. CARACTERÍSTIQUES DE LA PRESTACIÓ DEL SERVEI DELS AUXILIARS DE VIGILANCIA I MANTENIMENT	14
7.1. REQUISITS DE LA PRESTACIÓ	14
7.2. FUNCIONS DEL PERSONAL	15
7.3. DISTRIBUCIÓ DEL PERSONAL	17
8. CARACTERÍSTIQUES DE L'EMPRESA ADJUDICATÀRIA, MITJANS I CONDICIONS DE SERVEI	17
8.1 ESTRUCTURA DE L'EMPRESA	17
8.1.1. Oficina Tècnica	18
8.1.2. Responsables tècnics del servei i del contracte	19
8.1.3. Encarregat	20
8.1.4. Equips de manteniment	21
8.1.5. Personal destinat al servei de manteniment i vigilància dels CEIPs del lot 2	22
8.1.6. Telèfon d'urgència i d'intervenció	23
8.2. MITJANS I CONDICIONS DE SERVEI	23
8.2.1. Característiques dels mitjans personals i tècnics	23

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.

Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



8.2.2. Pautes d'Intervenció	24
9. ORGANITZACIÓ DEL SERVEI	24
9.1. INVENTARI I PLÀNOLS	25
9.2. PLA DE MANTENIMENT	25
9.3. CONTROL DOCUMENTAL PER CADA LOT	26
9.3.1. Informe mensual	26
9.3.2. Informes anuals	27
9.3.3. Altres informes	27
9.3.4. Llibre de manteniment	28
9.4. SISTEMA DE GESTIÓ I SEGUIMENT DEL CONTRACTE	28
9.5. SISTEMA DE GESTIÓ DEL MANTENIMENT ASSISTIT PER ORDINADOR (GMAO)	29
9.6. PLATAFORMA SIG	30
10. GESTIÓ DEL SERVEI DE MANTENIMENT I CONSERVACIÓ. CONDICIONS D'AUTORITZACIÓ I EXECUCIÓ DE LES PRESTACIONS	33
10.1 GESTIÓ DEL MANTENIMENT PROGRAMAT	33
10.2 GESTIÓ DEL MANTENIMENT CORRECTIU ORDINARI	34
10.2.1. Avaries urgents	34
10.2.2. Avaries no urgents	35
10.3 GESTIÓ DELS TREBALLS DE PINTURA	37
10.4 GESTIÓ DEL MANTENIMENT CORRECTIU NO ORDINARI	37
10.5 GESTIÓ DE LES CERTIFICACIONS NORMATIVES	37
10.6 CONDICIONS RELATIVES ALS MATERIALS I MEDIS EMPRATS EN EL MANTENIMENT	38
11. PREUS I FACTURACIÓ	39
11.1 IMPORT DEL CONTRACTE I DISTRIBUCIÓ PRESSUPOSTÀRIA:	39
11.1.1. Per al lot 1 d'Edificis Municipals (EM):	43
11.1.2. Per al lot 2 d'Escoles públiques (CEIP):	43
11.2 CERTIFICACIÓ I FACTURACIÓ DEL SERVEI	44
11.3 DETERMINACIÓ DELS PREUS DE CERTIFICACIÓ I FACTURACIÓ:	46
11.3.1. Determinació de preus en funció de la qualitat de prestació del servei	49
12. DIRECCIÓ TÈCNICA MUNICIPAL DEL CONTRACTE	52
13. DURACIÓ DEL CONTRACTE	52
14. REONEIXEMENT INICIAL DE LES INSTAL·LACIONS, EQUIPS I ELEMENTS D'OBRA	52



1. OBJECTE

L'objecte d'aquest Plec és la contractació d'un conjunt de prestacions destinades a garantir la plena funcionalitat de les edificacions, instal·lacions i espais integrats a la relació d'equipaments municipals indicats en aquest Plec amb criteris de seguretat, confort, economia i sostenibilitat ambiental, i encaminades a evitar el seu deteriorament prematur, tot garantint que es duen a terme les accions prescrites per la normativa aplicable, de manera que no calgui emprendre posteriorment mesures de reposició o reparació derivades de l'omissió o insuficiència de les accions preventives i correctives.

2. ÀMBIT DE LA PRESTACIÓ DEL CONTRACTE

2.1. ÀMBIT FÍSIC DEL CONTRACTE - CENTRES COMPRESOS EN LA LICITACIÓ. LOTS DE LICITACIÓ

Els edificis, locals i dependències municipals (EM a partir d'ara) són els que es detallen a l'annex 1 d'aquest Plec de prescripcions tècniques com a lot 1.

Els centres públics d'educació infantil i primària (CEIP a partir d'ara) són els que es detallen a l'annex 2 d'aquest Plec de prescripcions tècniques com a lot 2.

Tot això sense perjudici de la seva possible ampliació o minoració durant el termini de vigència del contracte en els termes contemplats als plecs, en especial a la clàusula VI.8 i IX del plec de clàusules administratives particulars.

2.2. ÀMBIT FUNCIONAL DEL CONTRACTE

L'àmbit funcional d'aquest contracte el constitueixen la totalitat d'elements i instal·lacions que conformen els EM i CEIP.

S'indiquen a continuació sense caràcter exhaustiu:

Elements constructius

- elements estructurals
- cobertes
- claraboies i lluerns
- tancaments
- particions interiors
- vidres
- fusteria
- revestiments

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.

Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.

www.palmademallorca.es



- pintura
- revestiments de sostres
- paviments
- proteccions

Instal·lacions

- Fontaneria
- Calefacció, climatització i condicionament d'aire
- Abocament i sanejament
- Combustibles
- Elèctriques MT i BT
- Fotovoltaiques i eòlica
- Parallamps
- Infraestructures de telecomunicacions (només en el Lot 2)

2.3. CONCEPTES EXCLOSOS

No està inclòs dins l'àmbit funcional d'aquest contracte:

- Ascensors i altres aparells elevadors
- Instal·lacions de protecció contra incendis
- Instal·lacions d'alarmes i servei de recepció i verificació d'alarmes
- Instal·lacions de telecomunicacions (en Lot 1)
- Instal·lacions de control d'accessos
- Ofimàtica (ordinadors, fotocopiadores, fax,...)
- Megafonia
- Zones enjardinades

3. PRESTACIONS OBJECTE DEL CONTRACTE

3.1. Prestacions relatives a manteniment i serveis auxiliars :

Lot 1 - EM

- el servei de **manteniment funcional programat i correctiu ordinari** descrit a l'article 5.1, que inclou la mà d'obra i materials amb les limitacions detallades al mateix article.
- el **manteniment correctiu no ordinari** definit a l'art. 5.2.

Lot 2 - CEIP

- el servei de **manteniment funcional programat i correctiu ordinari** descrit

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



a l'article 5.1, incloent la mà d'obra i materials amb les limitacions detallades al mateix article.

- el **manteniment correctiu no ordinari** definit a l'art. 5.2, amb les limitacions assenyalades al mateix article.
- el **servei auxiliar de vigilància i manteniment** definit a l'article 7.

3.2. Prestacions relatives a assistència tècnica:

Lot 1 i Lot 2 – EM i CEIP. Inclou:

- la realització dels treballs necessaris per a l'obtenció de les certificacions preceptives exigibles per la normativa i/o legislació europea, estatal, autonòmica o local, als centres objecte del contracte i les eventuais ampliacions, en cada moment, incorporant les que per variació o creació de noves disposicions es requereixin. Amb caràcter no exhaustiu a l'article 6 es concreten les certificacions i inspeccions més importants.
- el servei d'oficina tècnica tant per a l'actualització de l'estat i realitat física dels centres objecte del contracte en tots els seus elements, mitjançant l'elaboració dels plànols i esquemes actualitzats d'arquitectura i instal·lacions, com per a la redacció de tots els informes i documents tècnics indicats en el Plec. La informació continguda en els plànols i esquemes és bàsica per a la fiabilitat de les certificacions esmentades a l'apartat anterior, per tant, hauran de tenir el grau de detall requerit per cada certificació.

4. CONSIDERACIONS DE CARÀCTER GENERAL

En relació a les prestacions objecte del contracte, l'Ajuntament es reserva, en ambdós lots, el dret a encarregar en qualsevol moment, total o parcialment, al personal propi de l'Ajuntament, les intervencions de manteniment no ordinari que consideri adients. L'Ajuntament es reserva igualment el dret a incrementar els horaris del servei de manteniment i vigilància. Tot això en els termes esmentats al plec de clàusules administratives particulars, en especial clàusula I.2.

L'Ajuntament no reconeixerà cap treball realitzat fora del procediment indicat en el present plec de condicions o que no compti amb la seva plena conformitat, encara que hagi estat sol·licitat per qualsevol persona relacionada amb ell, a qualsevol nivell de responsabilitat. Per tant, l'Ajuntament no es farà càrrec de cap despesa produïda com a conseqüència d'una intervenció no autoritzada,

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



reservant-se la facultat de reclamar, si és el cas, compensació pels danys o perjudicis que se'n puguin derivar. En aquest sentit, es consideren persones autoritzades per encarregar intervencions exclusivament els directors tècnics municipals del contracte o el personal adscrit al Servei d'Edificis municipals.

4.1. RESPONSABILITATS I OBLIGACIONS DEL CONTRACTISTA

L'empresa adjudicatària serà la responsable tècnica - tant pel que fa a la seva elaboració com a l'execució i seguiment - dels plans de conservació, manteniment, optimització i operativitat dels centres, les seves instal·lacions, elements i equips en els que constaran la normativa aplicable, els requisits tècnics d'aplicació i la periodicitat dels treballs.

De manera general, l'empresa adjudicatària haurà de:

- Conservar els centres en condicions de plena disponibilitat, tant pel que fa a les prestacions funcionals com al seu aspecte.
- Mantenir l'operativitat de les instal·lacions, equips i elements no tan sols en condicions segures d'acord amb les prescripcions legals d'aplicació, sinó també mitjançant un programa complet d'acció preventiva i una actuació correctiva. Aquestes accions persegueixen mantenir una qualitat en el manteniment dels centres.
- Garantir la supervisió i control d'ambdós punts anteriors, atenent criteris de qualitat objectius.

Serà responsabilitat de l'adjudicatari mantenir la disponibilitat dels EM i CEIPs amb els nivells de qualitat definits en aquest Plec. S'entén per disponibilitat la possibilitat d'utilitzar els edificis i dependències municipals en condicions d'ús òptimes de l'equipament.

Quan les reparacions exigeixin petites feines auxiliars de picapedreratge i/o pintura, aquestes feines, així com la seva reposició de les zones afectades al seu estat original, el contractista les haurà d'assumir i se entenen incloses en el preu del servei de manteniment funcional i correctiu ordinari (art. 5.1).

En tot tipus de manteniment seran a càrrec de l'adjudicatari el costos de mà d'obra i materials necessaris per reparar o finalitzar els treballs erronis, incomplets o executats incomplint la normativa vigent.

L'empresa disposarà dels mitjans de vigilància i control de les condicions de seguretat en els treballs segon la legislació vigent. L'adjudicatari està obligat a disposar les mesures de protecció necessàries per a evitar qualsevol perill, essent responsable únic dels danys, perjudicis i accidents que puguin produir-se per incompliment d'aquesta prescripció.



L'empresa de manteniment adjudicatària podrà proposar a l'Ajuntament les actuacions de millora pels centres que estimi oportunes en relació amb el control del consum d'energies i que afavoreixin la sostenibilitat i l'estalvi energètic, així com millores en el funcionament i manteniment en general de les instal·lacions i en els elements constructius i materials dels centres.

4.2. NORMATIVA TÈCNICA I REGLAMENTACIÓ

En el desenvolupament de la prestació del servei l'adjudicatari haurà d'observar el compliment de la normativa assenyalada a l'annex 3 i tota aquella que resulti d'aplicació.

En les operacions de manteniment s'haurà de donar compliment tant a la normativa i reglamentació tècnica d'aplicació als elements com a les instruccions i recomanacions dels fabricants, tot seguint criteris de bones pràctiques en el seu manteniment.

4.3. GESTIÓ DE LES DADES I LA INFORMACIÓ

L'adjudicatari haurà de complir la normativa municipal, i també aquella que regula el tractament de la informació.

En tot cas, la informació generada és propietat de l'Ajuntament de Palma i, per tant, queda subjecta a confidencialitat, segons la Llei Orgànica 15/1999, de 13 desembre, de Protecció de Dades de Caràcter Personal.

4.4. PREVENCIÓ DE RISCS LABORALS

El contractista haurà de donar estricte compliment a la normativa general de Prevenció de riscos laborals, Llei 31/1995, de 8 de novembre, modificada pel RD 54/2003, de 12 de desembre, de reforma del marc normatiu de la prevenció de riscos laborals i, en particular, de les disposicions relatives a la coordinació d'activitats empresarials a què es refereix l'esmentada Llei i el RD 171/2004, de 30 de gener.

L'empresa adjudicatària, prèviament a l'inici del contracte, elaborarà un Pla de prevenció de riscos laborals que haurà de presentar al servei municipal d'Edificis dins el termini de 15 dies següents a la formalització del contracte i que inclourà els treballs de manteniment programat i correctiu. Es seguiran estrictament les prescripcions contingudes en aquest Pla i, en general, les corresponents a la prevenció d'accidents i afectació a la salut de les persones.



4.5. GESTIÓ DELS RESIDUS

La gestió dels residus generats durant la prestació del servei serà per compte del contractista, sense cap cost econòmic per a l'Ajuntament, i es durà a terme de conformitat amb la normativa vigent en cada moment.

5. ABAST I CARACTERÍSTIQUES DE LA PRESTACIÓ DEL SERVEI DE MANTENIMENT DELS CENTRES EN AMBDS LOTS:

Les prestacions objecte de contractació inclouen:

- **El manteniment funcional programat**

Consisteix en el conjunt d'accions periòdiques reglades de revisió, inspecció, auscultació, ajustament, neteja i substitució d'elements de manera anticipada a la pèrdua de les seves prestacions funcionals, tot responenent en el seu conjunt a les prescripcions normatives vigents en cada moment i a les estipulacions d'aquest Plec reflectides en especial a l'annex 4.

Aquestes accions programades estan destinades a conservar i garantir el bon funcionament dels centres i les seves instal·lacions, cadascuna amb una finalitat pròpia, tendents a preservar el nivell idoni de qualitat de funcionament i de disponibilitat dels elements constructius i de les instal·lacions durant la seva vida útil.

Aquest manteniment inclou el manteniment normatiu, que és el que estableix la reglamentació d'aplicació als elements constructius, sistemes i instal·lacions afectades. Queden compreses, per tant, en l'abast del manteniment funcional les operacions prescrites pels reglaments i disposicions legals d'aplicació, tant els vigents en el moment que entri en vigor el contracte com els que es promulguin durant el seu període de validesa.

- **El manteniment correctiu ordinari**

Es considera manteniment correctiu ordinari la reparació de deficiències i avaries aparegudes en elements d'obra i instal·lacions per restablir-ne el servei i recuperar la plena disponibilitat del centre, ja siguin derivades de les accions de manteniment funcional programat i normatiu com de peticions i avisos efectuats pel usuari i responsables dels centres, amb independència del seu origen, inclosos els casos de possible mal ús i els actes de vandalisme o sabotatge.

En general, inclou totes les actuacions d'ajustament, reparació, reposició,

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



subministrament, substitució, desembossos, buidat, neteja, etc. de qualsevol dels elements que conformen l'àmbit funcional del contracte en mal estat o amb funcionament deficient.

- **El manteniment correctiu no ordinari**

S'hi inclouen les actuacions que requereixin de la novació, renovació, restitució, remodelació o millora sobre els elements o instal·lacions que ho requereixin tant degut a la seva amortització, pèrdua de condicions d'estabilitat, seguretat d'ús, accessibilitat i estanquitat com per a la reducció de costos de manteniment o per a la millora de l'eficiència energètica del centre.

5.1 MANTENIMENT FUNCIONAL PROGRAMAT I CORRECTIU ORDINARI. MANTENIMENT ORDINARI

5.1.1. Manteniment funcional programat

Els quadres de l'annex 4 mostren les actuacions mínimes de manteniment funcional programat a realitzar i la freqüència mínima amb què s'han de dur a terme.

Es contempla la possibilitat d'acordar entre el Servei Tècnic Municipal (d'ara en endavant, STM) i l'adjudicatari, puntualment i per necessitats particulars, deixar de realitzar feines de manteniment programat i poder reemplaçar-les per altres intervencions.

La planificació de les operacions de manteniment funcional programat es realitzarà tot tenint en compte el caràcter de mínims d'aquests quadres, i haurà d'incloure el conjunt d'operacions necessàries per a assegurar el normal funcionament de les instal·lacions, amb el millor rendiment energètic possible, conservant permanentment la seguretat de les instal·lacions.

De les operacions de manteniment funcional programat es derivaran unes actuacions de manteniment correctiu ordinari i no ordinari; entre d'altres: la reposició d'elements esgotats o defectuosos, la substitució periòdica d'elements o peces consumides o desgastades per causa del seu funcionament, la reparació dels elements constructius i de les instal·lacions i les neteges necessàries per fer operatives canalitzacions i conductes exposats a la brutícia permanentment o temporalment.

Així mateix, d'aquestes operacions es derivarà i serà responsabilitat de l'empresa adjudicatària la necessitat d'elaborar, actualitzar les certificacions i resta de documentació legalment exigible relativa a aquestes instal·lacions, incloent, si escauen, els visats de col·legis professionals, la intervenció

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



d'instal·ladors / mantenidors autoritzats, i l'emissió de certificats i homologacions que se'n derivin.

Manteniment de pintura

El **manteniment funcional programat** inclou realitzar treballs de pintura, sense càrrec addicional per l' Ajuntament, per l'equivalència a una superfície de 10.000 m² anuals en els EM (lot 1) i de 20.000 m² anuals en els CEIP (lot 2) que l'Ajuntament indiqui, independentment dels treballs de pintura que es requereixi per l'acabat de petites intervencions.

Aquests m² es refereixen a pintura plàstica interior i exterior amb la mà d'obra i mitjans tècnics necessaris tal com bastides, cistelles, mitjans de transport i eines adequades per la realització de la feina.

Quan s'hagin d'utilitzar altres tipus de tractament s'aplicaran els següents coeficients en els m² de pintura a fi de compensar el major cost d'aquests productes.

<u>Tipus</u>	<u>coeficients</u>
Esmalt interiors	2,17
Protecció fusta	3,07
Esmalt metàl·lic	4,25
Vernís persianes 3 cares	4,48
Esmalt a fusteria i persianes	4,80

L'execució del manteniment de pintura inclou les operacions següents:

- Preparació de la superfície a pintar, fregat de l'òxid i neteja prèvia si és el cas, amb aplicació de les capes d'emprimació, de protecció o de fons, necessàries i del tipus adequat segons la composició de la pintura d'acabat.
- Aplicació successiva, amb els intervals d'assecat, de 2 capes de pintura d'acabat, com a mínim.

En la mesura del possible s'utilitzaran pintures a l'aigua, sense dissolvents i respectuoses amb el medi ambient. Tot allò segons la normativa mediambiental vigent.

En el revestiment no hi ha d'haver fissures, bosses ni d'altres defectes. Ha de tenir el color, la brillantor i la textura uniformes. Quan el revestiment estigui format per més d'una capa, la primera capa s'ha d'aplicar lleugerament diluïda, segons les instruccions del fabricant. S'han d'evitar els treballs que desprenguin pols o partícules prop de l'àrea a tractar, abans, durant i després

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



de l'aplicació. No s'admet la utilització de procediments artificials d'assecatge.

La gestió d'aquestes intervencions es durà a terme de conformitat amb l'assenyalat a l'article 10.3.

5.1.2. Manteniment correctiu ordinari

En general, es considera manteniment correctiu ordinari la reparació de desperfectes i avaries aparegudes en elements d'obra i instal·lacions per restablir-ne el servei i recuperar la plena disponibilitat del centre.

a) Consideracions relatives al preu dels materials

En aquelles intervencions en què el preu unitari del material a substituir/utilitzar sigui menor o igual a 25 € (IVA exclòs) no es facturarà ni els materials ni la mà d'obra, considerats inclosos dins el preu del servei.

Es facturarà únicament el material de cost unitari superior a 25 euros (IVA exclòs), però no la mà d'obra, que es considera inclosa en el preu del servei. En cas de resolució d'embossos que precisin de la intervenció d'un camió especialitzat, es facturarà únicament el preu del camió.

La gestió i la forma d'abonament d'aquestes intervencions es durà a terme de conformitat amb els articles 10.2 i 11, respectivament.

b) Consideracions relatives al temps de resposta

En funció del temps de resposta exigít es diferenciarà entre avaries urgents i avaries no urgents.

Serà qualificada d'avaría urgent, o de grau 3, aquella que, a criteri dels STM, afecti severament el funcionament normal del centre i, especialment, la seguretat de les persones i/o el medi ambient i causi molèsties importants als usuaris.

La resta d'avaries es consideraran avaría no urgent, diferenciant-se entre avaries de grau 2 i 1, essent les de grau 1 les més lleus, amb diferents temps de resolució exigits segons s'especifica a l'apartat 10.2.

La gestió d'aquestes intervencions es durà a terme de conformitat amb l'assenyalat a l'article 10.2.



5.2 MANTENIMENT CORRECTIU NO ORDINARI I OFICINA TÈCNICA

Es consideren actuacions de manteniment correctiu no ordinari aquelles intervencions necessàries per a la conservació, el condicionament i la millora de la funcionalitat dels centres i les seves instal·lacions, així com les tasques d'oficina tècnica assenyalades a continuació. Aquestes intervencions, ja impliquin serveis, obres o subministraments, inclouen:

Lot 1- Edificis municipals

- Pintura general: cada 5 anys a l'interior i cada 10 anys a l'exterior.
- Actuacions que suposin una reducció en els costos de manteniment i millora en el funcionament.
- Actuacions a realitzar per adequacions normatives o imperatiu legal
- Actuacions que responguin a la obsolescència o final de vida útil dels elements o situacions excepcionals.
- Actuacions encaminades a millorar l'eficiència energètica
- Actuacions d'intervenció immediata per a assegurar l'estabilitat d'elements constructius i instal·lacions
- Actuacions de millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.
- Actuacions per garantir l'estanquitat d'un element o instal·lació
- Actuacions que per motius d'urgència o excepcionalitat s'hagin de dur a terme en edificis o locals de titularitat municipal no incorporats en els annexes.
- Emissió i tramitació de la documentació tècnica detallada a l'article 6
- Actuacions destinades a adaptar els centres i edificis als criteris d'"age friendly cities" (ciutats amigues de la gent gran).
- Subministrament d'equips i maquinàries per a les instal·lacions objecte del contracte.

Lot 2 - Escoles

- Pintura general: cada 5 anys a l'interior i cada 10 anys a l'exterior
- Actuacions que suposin una reducció en els costos de manteniment i millora en el funcionament, sempre i quan es trobin dins l'àmbit de les competències municipals per conveni o qualsevol altre instrument competencial.
- Actuacions d'intervenció immediata per a assegurar l'estabilitat d'elements constructius i instal·lacions.
- Actuacions per garantir l'estanquitat de un element o instal·lació
- Emissió i tramitació de la documentació tècnica detallada a l'article 6

La gestió i la forma d'abonament d'aquestes intervencions es durà a terme de conformitat amb l'assenyalat als articles 10.4 i 11, respectivament.

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



6. CERTIFICACIONS NORMATIVES

L'empresa adjudicatària serà responsable de la gestió i obtenció dels informes i certificacions per tal de donar compliment a les normatives assenyalades a continuació:

- Informe de la ITE (Inspecció tècnica dels Edificis), d'acord amb l'Ordenança Municipal de 31 de desembre de 2008 de l'Ajuntament de Palma
- Certificació favorable de la Inspecció periòdica reglamentària de les instal·lacions elèctriques de baixa tensió, d'acord amb les ITC del RD 842/2002, de 2 d'agost, REBT (Reglament electrotècnic de baixa tensió)
- Certificació energètica del edificis, de conformitat amb el que disposa el RD 265/2013, de 5 d'abril, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis.
- Informe d'Avaluació dels edificis, de conformitat amb la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes
- La redacció de projectes d'activitats que indiqui la direcció tècnica municipal (només per al Lot 1).

La gestió i la forma d'abonament d'aquestes intervencions es durà a terme de conformitat amb l'assenyalat als articles 10.5 i 11, respectivament.

7. CARACTERÍSTIQUES DE LA PRESTACIÓ DEL SERVEI DELS AUXILIARS DE VIGILÀNCIA I MANTENIMENT

7.1. REQUISITS DE LA PRESTACIÓ

El personal que presti aquest servei haurà de:

- realitzar la seva jornada laboral de conformitat amb els horaris establert a l'Annex 5 del presents plecs. No obstant, el Servei d'Edificis podrà acordar l'alteració dels horaris dels auxiliars de vigilància i manteniment i/o la seva ubicació concreta en un o altre Centre en funció de les concretes necessitats.
- anualment es realitzarà un mínim de 1.738 hores per persona.

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



- conèixer el centre i les seves instal·lacions, a partir del primer mes de contracte.
- tenir coneixement dels mitjans de feina i activitats que es desenvolupen al centre, així com dels seus horaris, a partir del primer mes de contracte.
- conèixer les persones que fan feina al centre (professors, director, cap d' estudis, alumnat i altres), a partir del primer mes de contracte.
- tenir coneixements bàsics de manteniment
- anar uniformat i disposar dels EPIS i les eines de manteniment bàsiques i de dispositius que permetin la seva localització dins tot el centre. L'empresa adjudicatària s'encarregarà de la dotació d'aquests elements i dispositius.

7.2. FUNCIONS DEL PERSONAL

1. Obrir i tancar portes, finestres i altres accessos exteriors i interiors a l'inici i finalització de la jornada o quan ho requereixin les circumstàncies concretes del centre, actuacions al mateix o climatologia.
2. Connectar i desconnectar l'alarma del centre, comprovant el seu correcte estat. Comunicar a l'empresa responsable les possibles avaries/incidències.
3. Comprovar que totes les instal·lacions del centre es troben en correcte estat d'ús i que no existeix cap situació o element estrany que pogués ocasionar lesions als usuaris, procedint a la seva retirada immediata o avisant al contractista de manteniment en cas que no disposés de mitjans per fer-ho.
4. Obrir i tancar les claus de pas i connexions d'aigua, gas i electricitat (per la qual cosa haurà de conèixer la ubicació d'aquestes en el centre) i posar en marxa i aturar la calefacció, climatització i altres instal·lacions quan sigui necessari.
5. Vigilar i controlar:
 - Els comptadors, quadres i controls d'aparells, motors i sistemes connectats a les xarxes d' aigua, gas, electricitat, climatització, nivells de gasoli a dipòsits de combustible, etc. S'abstindrà de manipulacions tècniques que suposin un risc o coneixements específics.
 - L'estat de conservació de l'immoble, béns i instal·lacions del centre, donant avís al tècnic responsable del contracte i aquest als Serveis

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



Tècnics municipals, de les deficiències i desperfectes a les infraestructures, instal·lacions, vidres i altres elements.

- L'estat de conservació i neteja de canals, embornals i desguassos de manera especial a les cobertes.

- El bon estat de conservació els materials i útils lliurats per l'Ajuntament i l'Administració educativa.

6. Dur al dia i controlar el llibre de registre de manteniment del centre

7. Realitzar totes aquelles operacions i actuacions que no requereixin mà d'obra qualificada, com les següents :

- Electricitat: Ajustar els rellotges de l'enllumenat segons l'època del any a les hores d'encès i apagat, connectar diferencials i magnetotèrmics dels quadres elèctrics que s'hagin desconnectat i, en general, les accions preventives indicades a l'annex 4 que siguin de freqüència mensual.

- Fusteria: Instal·lació de manetes, col·locar petits accessoris, estrènyer cargols fluixos, ajustament d'elements de ferro.

- Fontaneria, sanejament i abocament: desembussar rentamans i vàters. Comprovació i reparació, en el seu cas, de desguassos i sifons de rentamans, urinaris i piques. Manteniment de bevedors de pati de les escoles i, en general, les accions preventives indicades a l'annex 4 que siguin de freqüència mensual.

- Realitzar actuacions de neteja puntual.

- Vigilar el centre i l'equipament, control d' accés i sortida d'alumnes i terceres persones, així com facilitar la informació de tipus general que li indiqui l'Ajuntament.

8. Aplicar criteris que preservin el medi ambient, especialment en tot allò relacionat amb l'estalvi energètic en el centre (apagat de llums innecessàries, detecció d'aixetes i cisternes que perdin aigua, obrir i tancar portes i finestres, etc.).

9. Acompanyar als inspectors de companyies subministradores i altres persones (externes o municipals), en la realització d'inspeccions, facilitant l'accés i obrint les portes i tapes de registre necessàries, per a la qual cosa disposaran de les claus del centre. Es notificarà a la Direcció Tècnica del Contracte –DTC- qualsevol incidència o deficiència que es detecti.

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



10. Controlar la presència del personal de les contractes de manteniment en el centre, i el seu horari d'entrada i sortida.

11. Altres encàrrecs que li confiï la direcció del centre, sempre que s'hagin atès les funcions anteriors i estiguin relacionades amb la naturalesa del lloc de feina i en relació al contracte.

12. Notificar al DMC i als STM qualsevol incidència relacionada amb l'abast de les prestacions recollides en aquest Plec.

13. Atendre els requeriments de la contractista o dels tècnics municipals per a comparèixer a qualsevol dels centres objecte de la contracta als efectes de realitzar puntuals treballs en les hores o dies que se li assenyalin.

L'empresa elaborarà un pla de formació al objecte que tots els auxiliars de vigilància i manteniment tinguin els coneixements necessaris per el compliment de les seves funcions. Aquest pla serà presentat per el seu coneixement i aprovació als tècnics municipals durant el primer mes des de la formalització del contracte i tindrà una durada formativa per Centre d' almenys 10 hores.

L' incompliment d'aquestes funcions per part dels auxiliars de vigilància i manteniment serà considerat una falta greu a efectes d'aplicació de l'article 11.4.1.

7.3. DISTRIBUCIÓ DEL PERSONAL

La distribució del personal assignat a la prestació d'aquest servei s'indica a l'annex 5. La concreta assignació del personal a cada centre es realitzarà d'acord al coneixement del mateix i en , tot cas, s'haurà de comptar amb la conformitat de l'Ajuntament. Al dia següent de la formalització del contracte l'empresa presentarà un llistat dels auxiliars de vigilància i manteniment amb l'assignació a cada Centre i el seu horari.

8. CARACTERISTIQUES DE L'EMPRESA ADJUDICATÀRIA, MITJANS I CONDICIONS DE SERVEI

8.1 ESTRUCTURA DE L'EMPRESA

L'empresa adjudicatària establirà una estructura funcional que operarà amb la lògica i l'assignació de responsabilitats i autoritat necessàries per facilitar un servei adequat als objectius d'aquest contracte, i serà capaç de redactar, manejar, controlar i interpretar la documentació i informació recollida en

*Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es*



aquest Plec.

L'adjudicatari serà el responsable de l'administració del servei i quins recursos hi posarà a disposició, seguint les instruccions i exigències mínimes definides al Plec i assumint una actitud que proporcioni una atenció segura i responsable. Una vegada formalitzat el contracte, l'adjudicatari presentarà un organigrama on s'especifiquin noms i càrrecs i qualificació professional de totes les figures indicades a continuació. S'estarà a més a l'establert a la clàusula VI.7 del plec administratiu..

L'empresa adjudicatària mantindrà l'estructura suficient per atendre les necessitats del conjunt de centres objecte del servei de manteniment, amb l'organització i mitjans personals i tècnics mínims que es relacionen a continuació.

Pel que fa a l'estructura mínima exigida al plecs es podrà i s'haurà de modificar i completar a instàncies de l'Ajuntament, necessitant l'adjudicatària de prèvia autorització per a la seva reducció i/o modificació.

8.1.1. Oficina Tècnica

Disposarà dels recursos humans i tècnics necessaris per col·laborar amb el personal tècnic de l' Ajuntament, amb capacitat per elaborar, gestionar i dur a terme un Pla de conservació i manteniment que compleixi els objectius del contracte.

Correspondrà a l'Oficina Tècnica de l'empresa adjudicatària el control del servei de manteniment i la generació de la documentació i informes necessaris per a la seva supervisió, segons s'enumeren als apartats corresponents d'aquest Plec (articles 3 i 6).

La gestió de les operacions de manteniment funcional programat i el seu control es durà a terme mitjançant un programa de Gestió de Manteniment Assistida per Ordinador (GMAO) que s'operarà des de l'Oficina Tècnica del contractista, d'acord amb el detallat a l'apartat 9.5 d'aquest Plec.

D'aquesta manera, el personal de l'oficina tècnica assumeix la responsabilitat del compliment de les obligacions del contracte i l'efectiva realització, en temps i forma, de les prestacions definides en aquest.

Així mateix, a part de controlar el servei de manteniment, assumeix les funcions d'actualització de la documentació -que li traslladarà el Servei d'Edificis-, descriptiva de la realitat física dels centres en tots els seus àmbits i elements, tot això previ encàrrec per la Direcció Tècnica del

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



Contracte i realitzant les certificacions normatives detallades a l'apartat 6. Les actualitzacions objecte d'encàrrec seran costejades per l'Ajuntament en els termes establerts a l'apartat 11. 3 del plec; sense perjudici de que, en qualsevol cas, aniran a càrrec del contractista, cost inclòs i sense necessitat d'encàrrec municipal, les actualitzacions posteriors -una vegada realitzada la primera actualització-.

Atès que l'Ajuntament disposa d'un servei de gestió de les demandes ciutadanes (-Demandes municipals de serveis (DMS)-) per tal de recollir les queixes, suggeriments, felicitacions i demandes d'informació dels mateixos en relació als serveis municipals, i que aquest dona resposta a les mateixes per correu electrònic, per via telefònica -mitjançant el 010- o per correu postal, l'adjudicatari designarà la figura d'un resolutor del sistema per raó del contracte, per atendre directament, a càrrec i cost de l'empresa adjudicatària, les peticions esmentades en els terminis establerts als compromisos de l'Ajuntament amb la ciutadania, com el de "brigada 72", recollits entre d'altres a les cartes de serveis municipals.>>

8.1.2. Responsables tècnics del servei i del contracte

Per a cada lot, l'empresa adjudicatària haurà de disposar d'un equip de tècnics responsables del servei format per un tècnic amb titulació en nivell mitjà o superior d'arquitectura tècnica / arquitectura i un altre amb nivell mitjà o superior en enginyeria industrial que s'encarregaran de les qüestions tècniques en que siguin competents i de la gestió de la part del servei corresponent.

Per a cada lot, l'empresa adjudicatària designarà preferentment al arquitecte / arquitecte tècnic o enginyer de l'edificació com a Director Tècnic de la Contracta (DTC). Aquesta persona exercirà de responsable del contracte, farà d'interlocutor amb el Servei Tècnic Municipal (STM) i els usuaris dels centres i assumirà totes les funcions de control, supervisió i direcció tècnica, tant dels recursos propis com d'empreses subcontractades o externes, i serà responsable en matèria de seguretat del personal assignat al contracte; a més d'exercir totes aquelles funcions que l'adjudicatària li assigni.

El director tècnic del contracte (DTC) tindrà dedicació exclusiva i plena al contracte, amb suficients atribucions i competències per donar resposta àgil i immediata a les necessitats que plantegi la correcta execució de les prestacions contractuals en tot el seu abast, tant a nivell de manteniment com d'oficina tècnica. Subscriurà conjuntament amb els membres del seu equip tècnic que es precisin en cada cas tota aquella documentació que es generi durant el desenvolupament del contracte, per la veracitat i

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



fiabilitat de la qual haurà de respondre professionalment.

La presència del DTC podrà ser requerida en qualsevol moment, fins i tot fora de la jornada laboral en cas d'emergència. Se n'hauran de preveure les absències i nomenar-ne un substitut.

Els altre responsable tècnic del servei estarà disponible sempre que se'l requereixi i haurà de donar una ràpida resposta a les qüestions que es puguin plantejar en relació a la prestació del servei.

En cas que peticions d'intervenció compreses en l'abast del contracte no fossin ateses degudament per part dels responsables tècnics o no rebessin atenció en els terminis i en la forma exposada en aquest Plec de Prescripcions Tècniques, l'Ajuntament es reserva el dret de recusar-lo i sol·licitar a l'empresa adjudicatària, que haurà d'atendre la petició, la designació immediata d'una altra persona com a responsable tècnic.

Els responsables tècnics es mantindran vinculats al contracte en tota la seva durada i no caldrà la seva substitució si no és per causa de força major o sota autorització de l'Ajuntament. L'absència o manca de resposta injustificada d'aquestes figures serà considerada falta molt greu a efectes d'aplicació de deduccions en la facturació per una mala qualitat del servei i es considerarà anàlogament l'actuació de responsables tècnics no autoritzats expressament per l' Ajuntament.

8.1.3. Encarregat

Per cada lot, l'empresa adjudicatària designarà un encarregat que, a jornada completa, farà d'interlocutor entre els responsables dels centres i el personal de la contracta adscrit a les tasques de manteniment.

L'encarregat exercirà totes les funcions de control, supervisió, organització i gestió tècnica de detall dels equips de manteniment; per tant, aquesta figura haurà de ser independent dels equips de manteniment i no podrà formar part d'ells.

L'encarregat tindrà la categoria, formació i coneixement necessaris per poder desenvolupar aquestes tasques i estarà assignat al contracte a jornada completa.

La seva presència podrà ser requerida en qualsevol moment, fins i tot fora de la jornada laboral en cas d'emergència. Se n'hauran de preveure les absències i nomenar-ne un substitut.

L'encarregat es mantindrà vinculat al contracte en tota la seva durada i

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



no serà autoritzada per l'Ajuntament la seva substitució si no és per causa justificada. L'absència o falta de resposta injustificada serà considerada falta greu a efectes d'aplicació de deduccions en la facturació per una mala qualitat del servei i es considerarà anàlogament l'actuació d'un encarregat no autoritzat expressament per l' Ajuntament.

8.1.4. Equips de manteniment

Per cada lot, l'empresa/es adjudicatària/es hauran de disposar dels mitjans tècnics l'organització adaptats a la naturalesa del servei contractat, per la qual cosa caldrà que compti amb prou recursos humans en plantilla i mitjans materials propis, adaptats a les comeses que se'ls haurà encomanat.

S'organitzaran, per cadascun dels lots, en equips de manteniment, comandats pel DTC, encapçalats per l'encarregat i integrat per operaris especialitzats i polivalents, segons necessitats de servei, amb capacitat per emprendre tota mena de tasques i operacions compreses en l'abast del contracte i en les àrees tècniques de qualsevol centre, sent capaç de donar una primera resposta a tota acció de manteniment, ja sigui funcional, normatiu o correctiu.

Per a cada lot s'hauran d'adscriure al contracte, com a mínim, 4 equips de manteniment formats per:

- 1r.equip: un oficial de 1ª i un ajudant d'electricista, a jornada completa
- 2n equip: un oficial de 1ª i un ajudant de llanterner, a jornada completa
- 3r equip: un oficial de 1ª i un ajudant de picapedrer, a jornada completa
- 4t equip: un oficial de 1ª i un ajudant de mantenidor d'instal·lacions tèrmiques, a jornada completa.

Aquest personal en plantilla destinat al manteniment es complementarà amb oficis especialitzats per a la correcta execució de tots els treballs de manteniment i conservació descrits en aquest Plec, sense que es pugui al·legar en cap cas com a causa de retard o mala execució del servei, la insuficiència de la plantilla prescrita en el present plec.

Els equips de manteniment es desplaçaran als centres amb els mitjans i l'estoc necessari de material i els recanvis que els permeti atendre les reparacions d'urgències o anomalies habituals a més de les tasques de manteniment programades.

Com en el cas del responsable del contracte i l'encarregat dels equips de manteniment, com a mínim un d'aquests equips ha d'estar disponible per cobrir possibles avaries urgents en qualsevol moment i tots els dies de

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



l'any i s'hauran de preveure i suplir les absències dels seus membres.

8.1.5. Personal destinat al servei de manteniment i vigilància dels CEIPs del lot 2

La prestació del servei dels auxiliars de vigilància i manteniment es realitzarà durant 11 mesos continuats des de l'1 de setembre fins el 31 de juliol.

El personal gaudirà del període de vacances que correspongui entre l'1 i el 31 d'agost. No obstant, a requeriment dels STM i per necessitats del servei es podrà canviar el període de vacances d'agost a juliol en els CEIP que fos necessari.

A la taula que figura a l'annex 5 hi ha una relació del personal requerit per a la prestació d'aquest servei, així com les hores d'adscripció al contracte. La qualificació i requisits que ha de complir aquest personal, així com les seves funcions, s'especifiquen a l'article 7.

Els auxiliars de vigilància i manteniment es mantindran vinculats al contracte i als CEIPs corresponent durant tota la seva durada i no es podrà dur a terme la seva substitució sense la prèvia autorització municipal. S'hauran de preveure les absències i nomenar-ne un substitut. Això no obstant, l'Ajuntament podrà alterar el destí del auxiliar de vigilància i manteniment d'un concret CEIP a d'altra en funció de les concretes necessitats i espais temporals i executar, en definitiva, la resta de opcions contemplades als plecs tècnic i administratiu.

L'absència injustificada d'aquesta figura serà considerada falta molt greu a efectes d'aplicació de deduccions en la facturació per una mala qualitat del servei i es considerarà anàlogament l'actuació d'un auxiliar de vigilància i manteniment no autoritzat expressament pel STM i/o els responsables del CEIP.

Hauran de disposar de mitjans perquè se'ls pugui localitzar en qualsevol moment, ja sigui pels responsables dels CEIP's com per part del STM.

Així mateix es dotaran de dispositius de control i obertura de les portes d'accés al centre en remot, de tal manera que puguin controlar i permetre l'accés des de qualsevol part del centre. Aquests dispositius seran a càrrec de l'Ajuntament.



8.1.6. Telèfon d'urgència i d'intervenció

L'empresa adjudicatària posarà a disposició del Servei d'Edificis de l'Ajuntament els telèfons d'atenció següents:

- a) amb caràcter obligatori un telèfon únic i comú per cadascun dels lots de manteniment, vinculat al Director Tècnic del Contracte, designat com a telèfon d'urgència que servirà permanentment, tots els dies de l'any i a qualsevol hora, per a comunicació de les incidències que tinguin consideració d'avaries urgents, i
- b) telèfons i adreces de correu electrònic per a comunicació d'incidències no urgents o gestions vinculades amb el servei de manteniment.

8.2. MITJANS I CONDICIONS DE SERVEI

8.2.1. Característiques dels mitjans personals i tècnics

Tant per a les tasques de manteniment funcional i correctiu ordinari com per a les de correctiu no ordinari els equips humans estaran dotats dels mitjans tècnics i materials necessaris per poder realitzar els treballs previstos.

Es realitzaran les oportunes substitucions per a cobrir tant els períodes de vacances com les baixes laborals, sense desmerèixer la qualitat del servei ni les característiques del personal.

A l' inici del contracte l'empresa adjudicatària proposarà la dotació de mitjans humans i el recolzament de personal tècnic que pensa destinar a aquest contracte, un cop realitzat un estudi en profunditat de les necessitats de cada Centre.

L'empresa adjudicatària i els seus treballadors actuaran d'acord amb les característiques de l'activitat dels Centres.

Disposaran d'un mínim de 4 equips de manteniment per lot, formats cadascun per 1 oficial i 1 ajudant en els termes de l'article 8.1.4. , més 1 Furgoneta amb capacitat per dur petit material per les reparacions necessàries en el moment de la visita del manteniment funcional programat.

Tot el personal assignat a la contracta haurà d'anar identificat com a treballador de la seva empresa i de l'Ajuntament de Palma. Les furgonetes hauran d'estar retolades amb el nom de l'empresa i amb un

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



anagrama de l'Ajuntament de Palma.

8.2.2. Pautes d'Intervenció

En general, les feines descrites en aquest Plec es duran a terme durant l'horari d'obertura i funcionament dels centres.

El personal complirà les normes de règim interior establertes als centres durant el desenvolupament de la seva feina i durà a terme les intervencions amb la mínima interferència amb les activitats pròpies dels centres i sempre amb el coneixement del responsable d'aquests. Aquelles operacions que representin molèsties per al personal o usuaris dels centre o quan així ho disposin els STM s'hauran de programar fora dels horaris d'obertura i funcionament d'aquests. En aquest sentit, els materials que s'utilitzin hauran d'haver estat cuidadosament escollits per tal de que no desprenguin olors, bafs o substàncies molestes o nocives per a la salut. De forma particular s'haurà d'evitar l'ús de dissolvents, esprais, coles, i escollir els productes de pintura més adequats i sostenibles.

Així mateix, es tindrà cura especialment de protegir els usuaris dels centres de qualsevol risc o molèstia derivat de les intervencions del servei de manteniment impedit el seu l'accés a les zones de treball, preveient la caiguda accidental d'objectes o vessaments, les interrupcions de servei i, en general, prenent les mesures que calgui per mantenir-los segurs i estalvis davant qualsevol incidència. La senyalització de les intervencions seguirà les directrius marcades per la normativa l'Ajuntament. En qualsevol cas, en el desenvolupament de les intervencions es donarà compliment a la normativa en matèria de prevenció de riscos, assenyalada en l'article 4.4.

L'adjudicatari realitzarà reportatges fotogràfics digitals corresponents a l'estat inicial i l'estat final després de les actuacions de més envergadura o bé aquelles per a les quals així ho sol·liciti el STM.

9. ORGANITZACIÓ DEL SERVEI

Complementàriament a l'assenyalat en aquest article, la forma i contingut detallat dels documents, plans sistemes de gestió contemplats es consensuarà amb el STM a principi del contracte.



9.1. INVENTARI I PLÀNOLS

Al llarg de la duració del contracte el contractista haurà d'elaborar, per a cada lot, sense cap cost per a l'Ajuntament, un inventari detallat de l'àmbit funcional dels centres objecte del contracte. Encara que el contingut exacte d'aquest inventari s'ha de consensuar amb el STM, haurà d'incloure, com a mínim i per a cada centre, una relació dels seus elements constructius (tipus d'estructura, de forjats, tipologia dels materials, fusteria, acabats, paviments, descripció dels sistemes i relació dels seus components principals).

El contractista haurà de dur a terme, en tot cas, un primer inventari o actualització de l' obrant al present plec (annex 1) per l'Ajuntament, dins els primers sis mesos de vigència del contracte.

Aquest inventari s'ha de complementar pel contractista amb fotografies i plànols actualitzats, o bé amb altra informació gràfica si es troba convenient.

Al llarg de la duració del contracte, els STM encarregarà al contractista l'elaboració dels plànols des diferents centres, a càrrec de l'Ajuntament d'acord amb els preus assenyalats a la taula que figura a l'article 11.3, aplicant-hi la baixa oferta pel contractista. En el moment de l'encàrrec s'especificarà el termini per a la seva presentació. Els plànols as-built a què es refereix l' esmentat article inclouen plànols de planta, secció i alçat i esquemes descriptius de tots els elements recollits a l' inventari. Igualment incorporaran, per a cada, centre, una fitxa d'edifici amb un resum de la informació més rellevant de l' inventari i els seus amidaments.

S'entregaran als STM còpies en paper i en format informàtic d'aquests documents.

Per a l'elaboració d'aquests documents els STM facilitaran al contractista tota la informació i plànols de què es disposi al Servei.

Tant l' inventari com els plànols una vegada realitzada la primera actualització, s'hauran de seguir actualitzant i completant al llarg de la durada del contracte per part del contractista, sense cap cost per l'Ajuntament.

9.2. PLA DE MANTENIMENT

Per cada lot durant el primer mes del contracte, el contractista haurà d'elaborar un Pla de manteniment i quadres de planificació anual i mensual amb la programació de les visites de manteniment funcional programat d'acord amb els mínims fixats a l'annex 4 i les instruccions donades, al seu cas, per el STM. S'haurà de detallar les operacions previstes a cada visita



de manteniment programat. El dit Pla s'haurà d'anar actualitzant pel contractista al llarg de la vigència del contracte.

Quadre de planificació anual i mensual conjunt per a cada lot

Al començament del contracte s'entregaran al STM els quadres de manteniment funcional programat anual conjunt per a cada lot per a la seva aprovació o vist-i-plau.

Així mateix, a principi de cada mes es remetrà al STM per a la seva aprovació/vist-i-plau, un quadre de planificació mensual conjunt amb les actuacions de manteniment funcional programat per a cada centre.

En els quadres de planificació es tindran que preveure totes les operacions de manteniment funcional programat que s'estableixen a les taules recollides en els annexos per als diferents elements constructius i instal·lacions.

9.3. CONTROL DOCUMENTAL PER CADA LOT

9.3.1. Informe mensual

Cada mes, conjuntament amb la certificació, s'adjuntarà un CD amb el quadre de planificació mensual amb la vinculació de totes les ordres de feina o parts escanejats de les intervencions de manteniment programat i correctiu efectuades durant el període corresponent, de manera que sigui possible avaluar el grau de compliment del pla de manteniment i la qualitat del servei prestat. En aquest informe s'haurà de diferenciar el tipus de correctius ordinaris d'acord amb l'assenyalat a l'article 5.1.2 (urgents i no urgents).

Aquest CD haurà d'incloure:

- Llistat de les operacions de manteniment programat funcional realitzades amb indicació dels material emprats i dels equips que les han realitzat.
- Llistat de les intervencions de manteniment correctiu efectuades amb una petita descripció i indicació dels materials emprats i dels equips que les han realitzat
- Recull de les ordres i parts de treball realitzades, tant de manteniment programat com de manteniment correctiu
- Validació del quadre de planificació mensual i anàlisi i avaluació del grau de compliment del manteniment (tant programat com correctiu) i dels temps de resposta en la realització de les intervencions de correctiu

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



- Observacions, comentaris i informes tècnics addicionals que es considerin oportuns per part de l'empresa adjudicatària. En particular, es documentaran fotogràficament les incidències més rellevants esdevingudes durant el període

Amb aquesta informació haurà de quedar demostrada detalladament l'assignació dels medis humans al contracte per les hores previstes a l'article 8.1.

Al principi del contracte es consensuarà amb el STM el format de presentació d'aquesta informació.

El STM podran convocar reunions de seguiment per analitzar el contingut d'aquest CD amb el responsable del contracte i/o l'encarregat, preferentment in situ.

9.3.2. Informes anuals

Anualment, en el mes d'abril, el contractista haurà de presentar un informe a on s'indiquin les obres o reforma necessàries més urgents dels CEIP del lot 2, amb una relació valorada, per poder preveure les actuacions a realitzar en els mesos d'estiu.

També anualment, durant el mes de setembre, el contractista haurà de presentar un informe on s'identifiquin les obres de millora o reforma necessàries més urgents per a cada centre, amb una previsió valorada de la inversió necessària.

Independentment, i al marge dels relacionats a l'article 6, s'elaboraran els informes i certificats que normativament siguin exigibles en aplicació la reglamentació d'aplicació (RITE, etc.). Aquests informes, la seva forma i contingut es consensuaran i planificaran amb els responsables municipals del contracte a l' inici del contracte.

9.3.3. Altres informes

El contractista té obligació de presentar tots els informes que en relació al servei de manteniment o a l'estat dels elements que conformen l'àmbit funcional del contracte li siguin requerits pel STM. Aquests informes, la seva forma i contingut es consensuaran i planificaran prèviament amb els responsables municipals del contracte.

Alguns exemples d'aquests informes són: l'informe de final de temporada de les calefaccions i/o climatitzacions, informes de les tasques de

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



manteniment i/o de les revisions periòdiques realitzades a determinades instal·lacions o elements, actuacions necessàries de millora etc.

9.3.4. Llibre de manteniment

Per al lot 2 l'empresa adjudicatària serà responsable de deixar una còpia dels parts de treball per al Llibre de manteniment dels centres escolars (-del que disposen cadascun dels centres-) en cada visita que es faci, de manera que es trobi sempre actualitzat i hi quedi constància de totes les visites de manteniment efectuades.

9.4. SISTEMA DE GESTIÓ I SEGUIMENT DEL CONTRACTE

Durant el tres primers mesos el contractista té l'obligació d'implantar, al seu càrrec, una base de dades per gestionar tota la informació que en relació amb la prestació del servei es pugui generar al llarg de la duració del contracte. El format d'aquesta eina podrà ser del tipus full de càlcul amb arxius hipervinculats, organitzats en les següents carpetes:

- Inventari, plànols, fitxes d'edifici i fotos
- Pla de manteniment
- Arxius generats pel manteniment ordinari (albarans, fulles de treball, certificats, etc.)
- Informes
- Factures i certificacions
- Pressuposts

Per a això, el contractista haurà de disposar i mantenir els corresponents equips informàtics, programari (inclòs llicències) i medis humans necessaris, i haurà de facilitar als STM les eines informàtiques (inclòs llicències) i de comunicació que siguin necessàries per poder consultar aquest sistema de gestió des de les dependències municipals en temps real.

Totes aquestes dades seran propietat municipal i el contractista no podrà fer cap ús d'elles que no estigui directament relacionant amb l'objecte del servei prestat.

Cada sis mesos o, en tot cas, a requeriment municipal, es facilitarà a l'Ajuntament una còpia actualitzada a origen d'aquesta documentació en suport informàtic i en format editable Office i Microstation.

Tota la informació generada en compliment del contracte haurà de poder integrar-se en un GIS de propietat municipal i a càrrec municipal.

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



9.5. SISTEMA DE GESTIÓ DEL MANTENIMENT ASSISTIT PER ORDINADOR (GMAO)

Dins els primer mes del contracte l'empresa adjudicatària implantarà un sistema GMAO operat per la seva oficina tècnica que permetrà gestionar i dur el seguiment tant del manteniment funcional programat, mitjançant quadres de planificació anual i mensual elaborats en base a les taules que figuren a l'annex, com del manteniment correctiu.

El manteniment programat es durà terme amb l'abast que es defineix en aquest Plec i d'acord amb el Pla de manteniment (Quadres de planificació anual i mensual) i d'acord a les operacions de l'annex 4.

Aquesta aplicació ha de permetre una àgil consulta tant per part de l'oficina tècnica de la contracta com pels STM, des de les dependències municipals. L'adjudicatari s'encarregarà d'explotar les dades del sistema per generar els informes sol·licitats en aquest Plec de Condicions i qualsevol altre informació que sigui requerida, en el termini acordat i en el format sol·licitat per l'Ajuntament. L' accés serà via web i les llicències i manteniment seran a càrrec de l'adjudicatari.

Totes les intervencions que es facin i les incidències que es produeixin dins l'àmbit d'aplicació del Plec hauran de ser reflectides diàriament en aquest sistema de gestió. Per a això, haurà de permetre al personal designat per l'Ajuntament d'introduir totes les incidències i visualitzar el seu estat, i al personal de manteniment de modificar-ne l'estat un cop solucionades. No es podran eliminar les actuacions un cop executades.

S'haurà de fer servir un codi de colors o qualsevol altre sistema que permeti identificar fàcilment si es tracta de una intervenció corresponent a manteniment programat o a un correctiu, i si es tracta d'un correctiu urgent o no urgent, així com en quin estadi es troben les incidències i les intervencions (programades, realitzades, resoltes, pendents, etc.).

El sistema permetrà introduir observacions relatives a les intervencions, adjuntar imatges, etc. També possibilitarà l'obtenció de llistats segons determinats criteris: centre, data, operari, estat de les ordres de treballs (oberta/executada), operacions per especialitats, etc.

Aquest aplicatiu no substituirà en cap cas els fulls de treball.

Complementàriament, es podrà exigir a l'adjudicatari que vinculi aquest sistema amb l'aplicatiu de gestió d'incidències de l'Ajuntament (GIN). Aquesta connexió podrà realitzar-se directament o, si escau, mitjançant un interface. L' Institut Municipal d'informàtica (IMI) coordinarà aquesta

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



comunicació per a la transmissió de dades

En tot cas, la informació generada serà propietat de l'Ajuntament i, per tant, haurà de complir la normativa municipal que regula el tractament de la informació i queda subjecta a confidencialitat, segons la Llei Orgànica 15/1999 de 13 Desembre de Protecció de Dades de Caràcter Personal.

9.6. PLATAFORMA SIG

El sistema de Gestió del Manteniment Assistit per Ordinador haurà d'implementar-se sobre una plataforma SIG amb les següents potencialitats i característiques:

- Ha de permetre consumir serveis i ha d'estar oberta als estàndards actuals OGC, REST, etc.
- Ha de permetre construir serveis, dades i aplicacions web pròpies de forma senzilla. La incorporació d'aquesta eina ha de permetre construir dataset (entitats espacials), projectes i serveis geogràfics i publicar-los de forma senzilla.
- Ha de permetre buscar serveis ja existents allotjats en emmagatzematge online (núvol), o en altres servidors d'empreses, organismes o institucions, per diversos criteris per compondre les seves pròpies aplicacions.
- Ha de poder canalitzar la Informació Geogràfica Municipal i servir de punt de trobada tant dels usuaris dels edificis i col·legis en particular i de la resta de serveis municipals en general com dels tècnics municipals.
- La informació ha de poder ordenar-se en funció de grups d'usuaris de manera que cada grup disposi del seu propi espai de treball personalitzat i de la capacitat de publicar i administrar de manera autònoma o compartida els seus recursos espacials.
- Ha de disposar d'una política de control d'accessos de manera que pugui accedir a la informació només el propietari de la mateixa, un grup d'usuaris (o treball) o bé que la informació sigui pública.
- El software ha d'estar desenvolupat íntegrament en castellà i català i incorporar menús d'ajuda a l'usuari també en tots dos idiomes.
- El SIG ha d'adaptar-se a les necessitats del Departament i al model de dades existent en la seva cartografia.
- Ha de poder connectar el contingut de la SGBD de la plataforma de Gestió d'Incidències Municipal (GIN) creat en Oracle amb el SIG.
- Organització i gestió de la Informació:
 - La informació espacial que es trobi disponible estarà indexada i catalogada.
 - Les dades i els serveis estaran sempre disponibles per a la seva transformació en mapes i aplicacions per mitjà d'eines interactives que facilitin la seva configuració i explotació.
- Emmagatzematge de continguts compartits: ☐

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



- El contingut generat en l'eina i altres recursos que es carreguin en la mateixa podran registrar-se per al seu ús compartit.
 - Els usuaris podran afegir continguts a la informació existent.
 - Els elements catalogats podran compartir-se amb tot l'Ajuntament a més del propi Departament o, si escau, amb un grup específic d'usuaris.
- Cerca i registre de serveis de dades:
 - Mostrarà un llistat de dades, serveis i aplicacions, que es podran classificar en funció del tipus o altres criteris d'interès a través d'eines interactives, a fi de buscar, integrar i usar fàcilment la informació. Les noves dades, serveis o aplicacions que s'incorporin a través d'aquesta eina hauran d'incorporar-se automàticament al llistat.
 - Podran existir serveis públics accessibles per a tots els ciutadans i serveis accessibles només pel propietari o pel grup de treball amb qui ho hagi compartit.
- Consum de Serveis de Dades: ☐
 - Les llicències subministrades tindran la possibilitat del seu ús en manera on line i en manera local en cas d'inaccessibilitat temporal de la manera on line.
 - L'eina ha de contenir un visor editor de dades espacials i eines de creació de mapes. Amb els visors de mapes integrats i les eines de creació de mapes els usuaris podran una vegada registrats consumir serveis per compondre les seves pròpies aplicacions web, crear els seus propis mapes GIS o fer anàlisis de l'evolució d'entitats.
 - Els mapes guardats en l'eina podran ser embeguts en blogs, pàgines webs o altres aplicacions.
 - Perquè un usuari de l'eina tingui capacitats d'administració o edició haurà d'haver-se registrat per a aquest ús prèviament.
 - El SIG permetrà l'exportació de dades cartogràfiques a dispositius mòbils.
- Publicació, construcció i edició de serveis de dades espacials: ☐
 - El SIG ha de permetre la definició de diferents perfils d'accés als usuaris: Administració, Edició, Consulta, Edició/Consulta restringides, etc. de manera que es garanteixi la seguretat de les dades incloses en l'aplicació.
 - L'usuari autoritzat podrà publicar informació a través de les APIs i aquesta apareixerà directament com un servei que es pot buscar.
 - La informació podrà ser generada a través del visor de mapes web amb capacitats d'edició que ha de disposar l'eina, sense un altre requisit previ, que carregar o seleccionar un mapa bàsic adequat. Les eines d'edició han de permetre assignar la simbologia a utilitzar, i la definició dels continguts o atributs bàsics de les entitats. El visor

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



permetrà afegir d'altres fonts de dades i configurar l'ordre de visualització. La informació així generada podrà guardar-se en les carpetes creades a aquest efecte i metadades per a la seva correcta identificació.

- L'eina contindrà les metadades de les dades, serveis o aplicacions que es van a publicar. La metadada contindrà el tipus de recurs, la seva descripció, les restriccions d'accés i ús, i les propietats espacials.
- El SIG ha de tenir un potencial d'integració amb altres aplicacions informàtiques, diferents fitxers de bases de dades relacionals (dBase, Microsoft Excel, Microsoft Access, Oracle, fitxers ASCII, etc.).
- Possibilitat de modelització matemàtica de les xarxes de serveis urbans des del propi SIG o mitjançant exportació de models.
 - Valoració de Serveis: ☐
 - Validació i control de dades des del Departament.
 - L'eina permetrà que els usuaris i ciutadans puguin ☐ valorar i opinar sobre els serveis oferts pel Portal.
- Comunicació amb Xarxes Socials: ☐
 - L'eina tindrà comunicació amb xarxes socials per poder publicar informació en el perfil dels usuaris que la utilitzin.
- Serveis de configuració, personalització de l'eina de gestió col·laborativa. Els serveis a realitzar seran els següents:
 - Agrupar la informació en funció de l'organigrama municipal, replicant la seva estructura.
 - Indexar i catalogar la informació espacial que es trobi disponible. La relació del contingut a carregar es lliurarà a l'inici dels treballs.
 - Incloure dins de la galeria de dades, serveis i aplicacions actualment disponibles:
 - Càrrega de les capes relatives a la informació bàsica de referència. ☐
 - Càrrega dels continguts existents compatibles amb el Portal.
 - Establiment dels permisos d'accés corresponents als continguts.

Per a l'accés a l'eina SIG l'adjudicatari habilitarà deu llicències vigents durant tota la durada del contracte per al seu ús en el Servei d'Edificis Municipals i els llocs que determini el Departament. La vigència de les llicències s'estendrà a les eventuais pròrrogues del contracte i, en tot cas, seran de compte del contractista.

La informació gestionada i emmagatzemada en els servidors externs serà propietat municipal i el seu ús estarà limitat a l'Ajuntament de Palma no sent possible un altre ús comercial d'aquesta informació o part d'ella.

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



Una vegada conclòs el contracte la informació es lliurarà en suport informàtic en format compatible per a una aplicació SIG estàndard al Servei d'Edificis Municipals i es procedirà a la seva destrucció en els servidors aliens a l'Ajuntament.

En cas de resultar un adjudicatari diferent per lot, cada un, durant el primer mes del contracte, presentarà al Servei d'Edificis municipals el SIG proposat amb el seu import .

El Servei d'Edificis municipals optarà implantar el SIG que millor s'adapti a les necessitats del Servei, sense cap cost econòmic per l'Ajuntament, i cada adjudicatari suportarà la meitat del cost d'implantació per igual.

10. GESTIÓ DEL SERVEI DE MANTENIMENT I CONSERVACIÓ. CONDICIONS D'AUTORITZACIÓ I EXECUCIÓ DE LES PRESTACIONS

10.1 GESTIÓ DEL MANTENIMENT PROGRAMAT

La periodicitat mínima amb què es duran a terme les operacions de manteniment programat serà segons les taules de l'annex 4.

El personal de l'empresa adjudicatària, durà una/dues còpia/es en paper de l'ordre o part de treball amb les operacions de manteniment funcional programat a realitzar en el Centre

Quan, durant la realització de les operacions del manteniment programat, els operaris detectin alguna anomalia susceptible de ser reparada, s'haurà de procedir a la seva reparació de forma immediata, introduint posteriorment les operacions efectuades en el GMAO.

Un cop acabades les operacions de manteniment programat s'ha de complimentar degudament l' ordre de treball o part de feina, amb la signatura del responsable del centre i/o amb el segell del centre en senyal de conformitat i com a comprovant de la realització de les operacions de manteniment. Una còpia en paper d'aquests parts de feina o ordres de treball es deixarà en el centre. Una altra còpia s'introduirà dins el sistema GMAO. Així mateix, s'haurà de fer constar al GMAO que s'han satisfet totes les operacions de manteniment programat que constaven a les ordres de treball o parts de feina, en tot cas, amb anotació dels comentaris i observacions que correspongui i operacions de correctiu en cas de que s'hagin realitzat.

En cas que hi hagi correctius que no poden ser resolts immediatament, l'adjudicatari és responsable de la seva introducció al GMAO i posterior

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.

Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.

www.palmademallorca.es



resolució, en la forma prevista a l'article 5 d'aquest Plec.

Mensualment, juntament amb la certificació, l'adjudicatari tindrà l'obligació de presentar justificació d'haver realitzat totes les operacions previstes en el quadre de manteniment programat mensual, així com d'haver resolt els correctius que hagin pogut sorgir per avisos d'avaría generats indistintament pel personal usuari o responsables dels centres, el personal dels STM, o el mateix personal de l'empresa adjudicatària que detecti l'avaría durant la realització de les tasques de manteniment al Centre.

Aquesta justificació es facilitarà en un CD, mitjançant el quadre de la planificació mensual en format excel amb la vinculació de totes les ordres de feina o parts escanejats.

Les demores en el compliment del quadre de planificació anual o mensual, si no s'han autoritzat prèviament pel Servei municipal d'edificis, rebran la consideració de faltes per deficiències del servei i originaran deduccions de la forma que es detalla a l'article 11.3.1.

Totes les intervencions s'adaptaran a la legislació d'aplicació i tindran que ser dutes a terme per personal qualificat i format i amb els corresponents permisos i acreditacions oficials que exigeixin els respectius Reglaments.

10.2 GESTIÓ DEL MANTENIMENT CORRECTIU ORDINARI

El procediment del manteniment correctiu ordinari s'inicia per la detecció d'una avaría, deficiència o mal funcionament, ja sigui per part dels operaris de l'empresa adjudicatària durant les revisions de manteniment programat com per l'avís que poden generar indistintament tant els usuaris o responsables dels centres com el personal del Servei Municipal d'Edificis.

10.2.1. Avaries urgents

En cas de ser detectada pels usuaris o responsables dels centres, aquests transmetran l'avís d'avaría urgent via telefònica i per correu electrònic als STM, que ho comunicaran via telefònica i correu electrònic o mitjançant el sistema GMAO a l'empresa adjudicatària. Alternativament, els usuaris o responsables dels centres podran comunicar via telèfon l'avaría directament al contractista, sempre i quan després avisin també al STM mitjançant correu electrònic.

El contractista anotarà en el sistema GMAO la incidència i l'hora d'avís. Quan el personal de manteniment es personi al centre registrarà la seva entrada, sortida i accions realitzades, al igual que preveu per la resta d'operacions de manteniment.

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



En cas d'avaries urgents o de grau 3 el contractista haurà de donar resposta i personar-se en el Centre en el termini màxim d'una hora per a una primera intervenció i per prendre les mesures necessàries per garantir l'operativitat i seguretat del Centre. La resolució de l'avaría es durà a terme en un temps màxim de 72 hores posterior a la recepció de l'avís. S'intervindrà de forma immediata en cas que comportin risc per a les persones o suposin afectació ambiental i en les condicions recollides a l'apartat d'organització del manteniment. Si la resolució s'hagués d'endarrerir respecte als límits anteriors indicats, caldrà que es justifiqui adequadament en la confirmació de recepció de l'avís d'avaría que realitzarà l'oficina tècnica de l'adjudicatari; el retard justificat en aquestes condicions no eximeix, però, d'intervenir d'immediat al servei de conservació i manteniment de forma que s'elimini o aïlli el risc per a les persones o l'afectació ambiental.

Les avaries urgents, en els CEIP (lot 2), comunicades a través del 010 directament a l' empresa adjudicatària, seran gestionades com a actuacions brigada exprés 72 hores i es regiran segons el protocol establert per l'Ajuntament del annex 8.

10.2.2. Avaries no urgents

En cas de ser detectada pels usuaris i/o responsables dels centres, aquests transmetran l'avís d'avaría per correu electrònic als STM, que ho comunicaran mitjançant el sistema GMAO i/o correu electrònic a l'empresa adjudicatària.

El contractista anotarà l'avaría al sistema i planificarà la seva execució en funció de les necessitats del centre i segons les instruccions dels STM.

Quant a les avaries no urgents, es diferenciarà entre avaries no urgents de grau moderat, o de grau 2, que s'hauran de resoldre en un termini màxim de 7 dies naturals, i avaries no urgents lleus, o de grau 1, que podran resoldre's durant la següent visita programada de manteniment preventiu, sempre i quan no es superi un termini de 15 dies naturals.

En el cas dels centres escolars, el temps de resposta màxim en cas d'avaries no urgents també serà d'una hora i s'efectuarà per part del auxiliar de vigilància i manteniment, qui la comunicarà a la contracta de manteniment i als STM. En cas que fos possible, el auxiliar de vigilància i manteniment realitzarà una primera intervenció correctiva.

En ambdós casos (tant avaries urgents com no urgents), si el

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



contractista preveu que la resolució de la incidència ha de suposar un cost superior a 300 € per a l'Ajuntament, ho comunicarà als Serveis tècnics municipals i els remetrà una valoració del cost de la intervenció el més aviat possible als efectes oportuns, sense aturar la resolució de l'avaria en cas d'avaries urgents.

La resta d'intervencions de correctiu ordinari es realitzaran directament i sense comunicació prèvia als STM ni autorització per part d'aquests.

En qualsevol moment els STM podran exigir la intervenció dels Serveis Oficials de marca (SAT) en cas d'avaria o pana dels equips; aquestes intervencions seran a càrrec del contractista, sense cap cost econòmic per l'Ajuntament.

En cas d'impossibilitat material de resolució de les incidències en els terminis assenyalats, s'haurà de comunicar als STM justificant la causa del incompliment, la data de resolució i les mesures provisionals a adoptar.

En qualsevol cas, l'aparició d'avaries no pot afectar a la disponibilitat del centre i es penalitzarà, si és el cas, la deficiència en el servei. La resolució d'avaries tampoc no podrà d'afectar el ritme de les visites programades dels operaris que realitzin les operacions de manteniment preventiu

Per poder donar correcta resposta a tot tipus d'avaries, l'empresa adjudicatària haurà de disposar de la necessària estructura de personal, comunicacions i telèfons per poder donar servei d'atenció a les avaries les 24 hores del dia, 365 dies al any.

Quan l'adjudicatari detecti una manipulació o ús inadequat o no autoritzat de les instal·lacions i de les dependències municipals, haurà de comunicar-ho d'immediat als STM.

L'Ajuntament o tercers designats per aquest podran intervenir en qualsevol moment en substitució de l'empresa adjudicatària, si aquesta no intervé en els terminis i amb les condicions de qualitat exigibles per efectuar les operacions de manteniment necessàries per restablir les condicions de disponibilitat del centre i el bon funcionament de les instal·lacions compreses en l'abast del servei.

Per part dels licitadors s'aportarà com a documentació de la licitació el format habitual d'ordre de treball. El format definitiu i les referències, camps i dades que s'hi incloguin es consensuarà amb els STM a l'inici del contracte. Continirà com a mínim les següents dades:

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



- centre i adreça on s'efectua la intervenció
- tipus de manteniment (programat o correctiu)
- descripció de les operacions a realitzar
- data i l'hora d'inici i de finalització
- materials consumits
- temps emprat per a la resolució
- observacions i comentaris per a cada operació

10.3 GESTIÓ DELS TREBALLS DE PINTURA

De conformitat amb el previst a l'article 5.1.3, durant els 2 primers mesos de contracte els STM facilitaran a l'adjudicatari un llistat de centres amb necessitats puntuals de treballs de pintura, tot indicant el seu ordre de prioritat. El contractista elaborarà en base a aquesta informació una planificació anual de les feines corresponents, amb indicació del metratge per a cada centre, que presentarà als STM per a la seva autorització.

10.4 GESTIÓ DEL MANTENIMENT CORRECTIU NO ORDINARI

El contractista redactarà, a petició dels STM i en el termini que s'estipuli en cada cas, el pressupost per les actuacions a realitzar, tot ajustant-se a l'oferta efectuada de conformitat amb l'especificat al plec de clàusules administratives del contracte.

Per dur a terme l'execució de qualsevol obra, subministrament, servei o instal·lació, el contractista haurà de disposar de l'aprovació del pressupost per part dels STM. En cas que l'import d'aquest pressupost sigui igual o superior a 18.000 euros (IVA exclòs), s'haurà de disposar de l'encàrrec aprovat per acord de Junta de Govern.

Serà a càrrec del contractista la redacció de la documentació tècnica necessària per a l'execució d'aquestes intervencions i, en el seu cas, per a la seva legalització, així com la tramitació i l'obtenció de les autoritzacions i permisos corresponents davant la Conselleria d'Indústria, si és el cas. Tota aquesta documentació haurà de ser entregada als STM.

10.5 GESTIÓ DE LES CERTIFICACIONS NORMATIVES

L'empresa adjudicatària assumirà la gestió, contractació i realització de les visites i/o inspeccions necessàries, així com la redacció o l'obtenció dels corresponents informes o certificacions. Els costos de les inspeccions i de l'emissió dels certificats i/o informes seran a càrrec de l'Ajuntament i es facturaran en la forma detallada a l'article 11.



Durant els tres primers mesos de contracte el contractista haurà d'elaborar un calendari de revisions, visites i inspeccions per tal de donar compliment a la normativa assenyalada a l'article 6. Els STM facilitaran la informació necessària perquè l'adjudicatari disposi d'un històric i pugui plantejar aquest calendari.

En cas que les ITE i les inspeccions periòdiques de BT (Baixa tensió) continguin defectes, aquests hauran de ser esmenats dins el termini indicat a les actes d'inspecció, a càrrec municipal.

L'empresa adjudicatària té l'obligació d'informar de les inspeccions que es realitzin, així com del seu resultat i d'elaborar un pla i un pressupost detallat per l'esmena de les possibles deficiències mitjançant un informe que s'haurà de presentar dins de les 2 setmanes posteriors a cada inspecció. L'adjudicatari del manteniment s'assegurarà també de fer arribar una còpia als STM de l'acta d'inspecció de cadascuna de les inspeccions que es realitzin. L'incompliment en la realització d'alguna de les inspeccions periòdiques reglamentàries, no comunicar-les o no fer arribar l'informe al Servei municipal d'edificis, comportarà una deducció en la certificació, tal i com es detalla en el l'apartat corresponent.

En cada cas, l'adjudicatari pressupostarà aquestes tasques, i esperarà l'aprovació per part dels Serveis tècnics municipals.

10.6 CONDICIONS RELATIVES ALS MATERIALS I MEDIS EMPRATS EN EL MANTENIMENT

El material i recanvis necessaris per a totes les operacions de manteniment programat i correctiu ordinari compreses en l'abast del servei, queda inclòs en el preu del contracte fins un límit de 25,00 € de cost unitari (IVA exclòs).

És a dir, l'empresa ha de reposar tots els materials per deteriorament dels mateixos durant el període contractat, incloent el correctiu en aquest límit. Els elements substituïts hauran de ser, com a mínim, de la mateixa qualitat o millor que els anteriors i, en tot cas, de la mateixa família o tipologia de la resta d'elements del Centre. En el cas d'elements particulars serà necessària l'acceptació expressa per part de l'Ajuntament.

Tant el manteniment programat com el correctiu es realitzarà sobre tots els sistemes definits, i inclou repintats de parets exteriors i interiors, reposicions puntuals d'elements deteriorats, trencats, etc. L'empresa adjudicatària haurà de disposar en els seus magatzems o en els vehicles dels equips de personal, d'una quantitat determinada d'elements substituïbles, de tal manera que qualsevol substitució pugui endur-se a terme de forma immediata en el manteniment preventiu. També haurà de tenir solucionat el

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



subministrament d'aquells elements de cost unitari significatiu, en un termini prudencial i sempre de forma que el servei habitual del Centre no se'n vegi afectat.

Així mateix, l'empresa adjudicatària disposarà els mitjans tècnics necessaris tals com bastides, cistelles, equips especials, sistemes de comunicació, mitjans de transport i eines adequades que calgui per al desenvolupament del servei, sense càrrec addicional en l' import del contracte.

11. PREUS I FACTURACIÓ

11.1 IMPORT DEL CONTRACTE I DISTRIBUCIÓ PRESSUPOSTÀRIA:

COMÚ A AMB DÓS LOTS: L' import/pressupost del contracte (lot) es desglossa en els pressuposts o capítols individualitzats que s'assenyalaran a aquest plec tècnic.

Els pressupostos/capítols individualitzats compresos dins cadascun dels lots són de caràcter estimatiu i s'aniran esgotant o no en funció de les concretes necessitats municipals, no estant obligat l'Ajuntament a esgotar cap d'ells pel que l'adjudicatària no tindrà dret a indemnització alguna per aquesta causa. A més, els mateixos es troben vinculats entre si en la forma establerta en la clàusula II del plec administratiu. L'Ajuntament, mitjançant el STM, amb fonament en això i sense necessitat de tramitació de modificat algun, es reserva en cada lot el dret a encarregar, total o parcialment, al personal propi de l'Ajuntament les intervencions de correctiu no ordinari que consideri pertinents; no quedant obligat, en conseqüència, d'exercitar aquesta reserva, a realitzar els encàrrecs a l'adjudicatària. Igualment i en els mateixos termes, es reserva el dret a encarregar els serveis auxiliar de vigilància i manteniment a personal propi de l'Ajuntament sempre que es respecti el percentatge del 70% de no susceptible minoració del pressuposat/capítol V-serveis auxiliar de vigilància i manteniment- establert a les clàusules II.3 i IX del plec administratiu.

A cadascun dels lots, els diferents imports corresponents a cadascun dels capítols/pressupostos han estat establerts amb caràcter estimat i orientatiu, sent una mera previsió inicial de despeses que l'Ajuntament no està obligat a esgotar. Partint d'això, cadascun d'aquests pressupostos podrà ser destinat pel Servei d'Edificis (STM) en l'import que aquest estimi convenient en les despeses corresponents a qualsevol dels altres capítols/pressupostos de la contracta (lot), existint, per tant, una vinculació opcional pel STM de capítols/pressupostos dins de cada lot. Tot això amb el següent límit: De cadascun dels pressupostos a) del lot 1 i del lot 2, destinats al manteniment funcional programat i correctiu ordinari (inclosos mà d'obra, i materials amb preu unitari menor o igual a 25 € més IVA), així

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.

Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.

www.palmademallorca.es



com del pressupost e) del lot 2, destinat al servei auxiliar de vigilància i manteniment, no podrà utilitzar una quantitat superior al 30% del concret pressupost amb destinació a altres capítols/pressuposats del mateix lot. La vinculació de capítols/pressuposats en cada lot, sent opcional per a l'Ajuntament en els presents plecs en cada cas concret, no suposarà límit algun perquè el STM pugui decidir tramitar qualsevol dels modificats de la clàusula IX del plec de clàusules administratives particulars quan ho considerin convenient, de concórrer les causes previstes per a la seva tramitació.

Atesa aquesta vinculació, l'Ajuntament podrà variar a qualsevol moment els imports inicialment consignats per raó de la licitació destinats a despesa corrent i a inversió, incrementant i/o minorant qualsevol d'aquests conceptes en funció de les concretes necessitats.

L'adjudicatària haurà d'assumir, sempre que no impliqui modificar l'import global d'adjudicació del contracte/lot, i sense necessitat de tramitació de modificat d'aquest, qualsevol increment o minoració del nombre d'edificis, col·legis, zones o espais dels mateixos (en funció del corresponent lot: lot 1 o lot 2) on realitzar les prestacions objecte del contracte sempre que, a més, amb això, no se superin els 100 m2 d'increment o minoració, o, en el cas d'increment dins del lot 1, no suposin un cost de posada a zero superior a 3.000 € (exclosos 6% GG, 6% BI i 21% IVA). Aquests increments o minorcions seran realitzats directament pel STM, comunicant a l'adjudicatària l'increment o minoració realitzats a l'efecte d'adaptar a això l'execució del contracte, deixant constància de tot això en l'expedient.

S'accedirà a la via dels modificats en els supòsits previstos a continuació i a la clàusula IX del plec administratiu: **MODIFICACIONS DEL CONTRACTE:** L'òrgan de contractació té la prerrogativa de modificar per raons d'interès públic el contracte, amb subjecció als arts. 219 i 306 del TRLCSP. **COMÚ A TOTS DOS LOTS. MODIFICACIONS PREVISTES** en els presents Plecs (Art. 106 del TRLCSP):

Les modificacions del contracte que es produeixin en funció de les necessitats reals de l'Ajuntament consistents –abast- en:

1.- L'increment o la minoració per causa justificada, del nombre d'edificis, col·legis, zones o espais dels mateixos (en funció del corresponent lot: lot 1 o lot 2) on realitzar les prestacions objecte del contracte que superi, en cada supòsit que concorri, els 100 m2 d'increment o minoració i, a més, en el cas d'increment dins del lot 1, suposi un cost de posada a zero superior als 3.000 € (exclosos 6% GG, 6% BI i 21% IVA); sempre que aquesta modificació impliqui modificar l'import global d'adjudicació del corresponent lot (-be perquè no existeix disponibilitat econòmica suficient en els pressupostos/capítols vinculats en el lot respectiu o bé perquè, encara

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



existint aquella, decideixi l'Ajuntament no fer ús d'aquesta vinculació pressupostària en el supòsit concret, donat el seu caràcter opcional-). De no implicar modificació de l'import global d'adjudicació del contracte o no concórrer els altres condicionants assenyalats en el paràgraf anterior, de superfície o cost de posada a zero (aquest últim en el cas del lot 1), no es precisarà la tramitació del modificat, regint en aquests supòsits l'establert en la clàusula VI.8 del plec administratiu.

Per a la tramitació d'aquests modificats es fitxaran per l'Ajuntament i seran vinculants per a l'adjudicatària, els concrets m2 que s'incorporin o restin al lot.

En cas d'increment de superfícies a mantenir, l'import del modificat es valorarà pel Servei tècnic municipals (STM) a raó de 14€/m2 edificats/anualitat; import que no té presents, arran d'aquest increment de superfície, les eventuais variacions dels costos corresponents al capítol V (-serveis de manteniment i vigilància-) al resultar aquestes contemplades a d'altre modificat.

En la valoració de l'import d'aquest modificat, només en el cas del lot 1 (Edificis), s'afegirà l'import corresponent a la posada a zero de l'edifici, zona o espai del mateix objecte d'increment, entenent per posada a zero les obres i les instal·lacions que el STM consideri necessàries, atenent a l'ús que se li pretengui donar. Aquest import serà pressupostat per l'adjudicatària de conformitat amb els preus unitaris establerts en el capítol IV del plec tècnic (corresponent a la relació valorada de les intervencions de manteniment no ordinari) i requerirà, en qualsevol cas, la conformitat del Servei d'Edificis que, en cas de no donar-la, podrà accedir, mitjançant acord del corresponent òrgan de contractació, a encarregar les concretes obres de posada a zero a un altre contractista sempre que no superi l'encàrrec l'import calculat per l'adjudicatària.

Per a l'execució d'aquests modificats s'estarà als preus i sistema de pagament resultants de l'adjudicació que responguin al capítol corresponent.

2.- Adaptació i/o ampliació dels procediments d'actuació objecte del contracte a causa de canvis normatius d'obligat compliment o a suggeriments i/o canvis que, segons criteri del Servei d'Edificis, representin una millora en el funcionament del servei; sempre que suposin una modificació de l'import global d'adjudicació del contracte (lot), ja sigui de forma directa o per decidir l'Ajuntament no fer ús del mecanisme opcional de la vinculació dels capítols/pressuposts corresponents a cadascun dels lots.

En cas de no suposar modificació de l'import global d'adjudicació del contracte (lot), no es requerirà la seva aprovació per Junta de Govern,

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



acordant-se aquestes adaptacions, ampliacions i/o canvis, directament pel STM, amb comunicació a l'adjudicatària i deixant constància de tot això en l'expedient.

Per a l'execució d'aquests modificats s'estarà als preus i sistema de pagament resultants de l'adjudicació que responguin al capítol corresponent.

3.- L'increment de les previsions inicials d'hores de treball objecte del contracte a realitzar per l'adjudicatària en qualsevol dels col·legis, corresponents als auxiliars de vigilància i manteniment (capítol V), relacionades en l'annex 5 del plec tècnic, sempre que suposin una modificació de l'import global d'adjudicació del contracte (lot), ja sigui de forma directa o per decidir l'Ajuntament no fer ús del mecanisme opcional de la vinculació dels capítols/pressuposats corresponents a cadascun dels lots.

En cas de no suposar modificació de l'import global d'adjudicació del contracte (lot), no es requerirà aprovació de l'increment per Junta de Govern, acordant-se el mateix directament pel STM (Servei d'Edificis) i amb comunicació a l'adjudicatària; deixant-se constància de tot això en l'expedient.

Per a l'execució d'aquests modificats s'estarà als preus i sistema de pagament resultants de l'adjudicació que responguin al capítol del servei de manteniment i vigilància.

Es tindrà present el que es disposa en la clàusula I.2 del plec administratiu en relació a la minoració per encàrrecs a personal propi de l'Ajuntament.

4.- L'increment de les disponibilitats pressupostàries del Departament d'Infraestructures que permeti modificar a l'alça la dotació pressupostària de qualsevol dels lots. L'import que s'adscriu a cada lot es distribuirà, en funció de les necessitats concretes existents en la data de tramitació del modificat, entre els capítols c) "Pressupost destinat al servei d'assistència tècnica" i d) "Pressupost destinat al manteniment no ordinari".

Aquestes modificacions no podran suposar – límits-, individualitzada ni conjuntament, un percentatge d'increment ni de minoració superior al cinquanta per cent (50 %) de l'import global d'adjudicació del contracte (lot concret).

EL PROCEDIMENT A SEGUIR per dur a terme dites modificades requerirà en tot cas informe tècnic degudament motivat acreditatiu de la necessitat i procedència del modificat, la no superació del percentatge esmentat així com l'existència de crèdit suficient, l'autorització de la despesa i la seva aprovació per la Junta de Govern de Palma.

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



Es fa expressa remissió a la clàusula II del plec de clàusules administratives particulars relatiu al pressupost del contracte, caràcter orientatiu, vinculacions pressupostàries i límits existents.

11.1.1. Per al lot 1 d'Edificis Municipals (EM):

a) Pressupost destinat al manteniment funcional programat i correctiu ordinari (inclosos mà d'obra, i materials amb preu unitari menor o igual a 25 € més IVA).....	456.979,20 €
b) Pressupost destinat als materials facturables emprats en el manteniment correctiu ordinari amb preu unitari major de 25 € més IVA.....	60.000,00 €
c) Pressupost destinat al servei d'assistència tècnica: inspeccions, certificats i informes (article 6).....	138.675,02 €
d) Pressupost destinat al manteniment no ordinari (article 5.2).....	340.000,00 €
TOTAL	995.654,22 €
12% (6% G.G. i 6% B.I.).....	119.478,51 €
SUBTOTAL.....	1.115.132,73 €
21% I.V.A.....	234.177,87 €
TOTAL IMPORT ANUAL.....	1.349.310,60 €

L' import total del contracte, per 4 anys, del lot 1, sense perjudici de les eventuais pròrrogues previstes als plecs administratius, serà de:

TOTAL IMPORT PER 4 ANYS.....	4.460.530,92 €
21% I.V.A.....	936.711,49 €
TOTAL IMPORT PER 4 ANYS DEL CONTRACTE.....	5.397.242,41 €

11.1.2. Per al lot 2 d'Escoles públiques (CEIP):

a) Pressupost destinat al manteniment funcional programat i correctiu ordinari (inclosos mà d'obra, i materials amb preu unitari menor o igual a 25 € més IVA).....	507.751,36 €
---	--------------

b) Pressupost destinat als materials facturables

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



emprats en el manteniment correctiu ordinari amb preu unitari major de 25 € més I.V.A.....	80.000,00 €
c) Pressupost destinat al servei d'assistència tècnica: (article 6).....	125.171,42 €
d) Pressupost destinat al manteniment no ordinari (article 5.2).....	500.000,00 €
e) Pressupost del servei de manteniment i vigilància	556.160,00 €.
TOTAL IMPORT ANUAL.....	1.769.082,78 €
12% (6% G.G. I 6% B.I).....	.212.289,93 €
 SUBTOTAL.....	 1.981.372,71 €
21% I.V.A.....	416.088,27 €
TOTAL IMPORT ANUAL.....	2.397.460,98 €
 L' import total del contracte, per 4 anys, del lot 2, sense perjudici de les eventuals pròrrogues previstes als plecs administratius, serà de:	
TOTAL IMPORT PER 4 ANYS.....	7.925.490,85 €
21% I.V.A.....	1.664.353,08 €
TOTAL IMPORT PER 4 ANYS DEL CONTRACTE.....	9.589.843,93 €

11.2 CERTIFICACIÓ I FACTURACIÓ DEL SERVEI

Es realitzarà de forma mensual segons el següent:

LOT 1:

Dins la primera setmana del mes següent al període facturat, es presentarà una única certificació i factura corresponent que constarà dels capítols i detall que s'indiquen a continuació (veure **annex 6** model de certificació):

- **Capítol I** corresponent al manteniment funcional programat i correctiu ordinari.
- **Capítol II** corresponent a tots els materials emprats per l'adjudicatari per correctiu ordinari de cost unitari superior a 25 € més I.V.A utilitzats durant el període.

**Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament
d'Infraestructures.**
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



- **Capítol III** corresponent als serveis d'assistència tècnica.
- **Capítol IV** corresponent a les intervencions de manteniment no ordinari.
- **A més, a la certificació, es farà constar, a efectes merament informatius**, el detall dels m² de pintura executats durant el període corresponent, de conformitat amb la clàusula 5.1.3.
- **Es farà entrega igualment de tota la documentació indicada a la clàusula 9.3.** del present plec.

Es tindrà present que dins cadascun dels capítols per a la determinació de l' import a abonar a l' adjudicatari corresponent a la facturació s'estarà a l' establert a la clàusula 11.3 del present plec, havent-se de reflectir a aquells el detall contemplat a la dita clàusula .

LOT 2:

Dins la primera setmana del mes següent al període facturat, es presentarà una única certificació i factura corresponent que constarà dels capítols i detall que s'indiquen a continuació (veure annex 6 model de certificació):

- **Capítol I** corresponent al servei de manteniment funcional programat i correctiu ordinari.
- **Capítol II** corresponent a la relació valorada de tots els materials emprats per l'adjudicatari per correctiu ordinari de cost unitari superior a 25 € més I.V.A utilitzats durant el període.
- **Capítol III** corresponent a la relació valorada de serveis d'assistència tècnica.
- **Capítol IV** corresponent a la relació valorada de les intervencions de manteniment no ordinari.
- **Capítol V**, corresponent al servei de manteniment i vigilància.
- **A més, a la certificació, es farà constar, a efectes merament informatius**, el detall dels m² de pintura executats durant el període corresponent, de conformitat amb l'article 5.1.3.

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



- **Es farà entrega igualment de tota la documentació indicada a la clàusula 9.3.** del present plec.

Es tindrà present que dins cadascun dels capítols, la determinació del import a abonar a l' adjudicatari (corresponent a la facturació) es realitzarà de conformitat amb l' establert a la clàusula 11.3 del present plec, havent-se de reflectir a aquells el detall contemplat a la dita clàusula .

11.3 DETERMINACIÓ DELS PREUS DE CERTIFICACIÓ I FACTURACIÓ:

- o **CAPÍTOL I (LOT 1 i LOT 2) corresponent al servei de manteniment funcional programat i correctiu ordinari** (inclòs ma d'obra i material de cost igual o menor a 25 € més I.V.A)

El dit servei es retribuirà en funció dels preus unitaris, per m2 edificat i mes, que a continuació s'assenyalen, als que s'aplicarà el tant per cent de baixa ofertat en la proposició econòmica per l'adjudicatària:

Lot 1 (edificis): 0,40 €/m2/mes

Lot 2 (escoles): 0,30€/m2/mes

La relació de m2 d'edificis i d'escoles objecte inicial del contracte figura al plec tècnic a l'annex 1 (edificis, locals i dependències municipals) i a l'annex 2 (centres d'educació infantil i primària). El número de m2 equivalents de repercussió per centre o dependència als efectes de valoració dels treballs de manteniment funcional programat i correctiu ordinari fitxat a aquests annexes 1 i 2 té caràcter fitxo i vinculant per l'Ajuntament i l'adjudicatària, entenent-se que aquesta ha acceptat les esmentades quantificacions pel fet de presentar la seva oferta essent aquestes medicions las que se faràn servi a efectes de certificació .

S'entén que les superfícies que apareixen en el annex tenen repercutit les cobertes, zones comunes, patis, espais esportius i en general qualsevol superfície objecte de manteniment segons les actuacions de manteniment funcional programat i correctiu ordinari que estableix l'annex 4.

Els dits preus unitaris hauran de ser incrementats, al moment d'expedir l'adient certificació i factura, amb un 12% en concepte de GG (6%) i BI (6%) i un 21 % d' IVA.

Tot això sense perjudici de l'establert a la clàusula VI.8 del plec de clàusules administratives particulars i de les modificacions "previstes" del contracte que es puguin dur a terme arran de la seva execució,

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



incrementant o minorant el nombre d'edificis, col·legis, zones o espais dels mateixos, de conformitat amb la clàusula IX.1 del plec de clàusules administratives particulars.

A les dites modificacions, quan suposin un increment, es fixaran per l'Ajuntament als efectes de valoració del modificat i seran vinculants per l'adjudicatària, els concrets m2 que s'incorporin o restin al lot, amb aplicació de la següent forma de valoració: 14€/m2/ anualitat (-que ja inclouen el 12% de GG I BI i un 21% d'IVA-).

En relació al LOT 1 (Edificis), quan es tracti d'un increment (no minoració) s'encarregarà al contractista un informe d'avaluació de l'edifici, zona o espai del mateix i valoració del punt zero, retribuïnt-se de conformitat amb el que s'estableix al capítol III (serveis d'assistència tècnica). Aquesta valoració es farà de conformitat als preus unitaris establerts al capítol IV (corresponent a la relació valorada d'intervencions de manteniment no ordinari).

Per el càlcul dels imports a abonar s'aplicaran durant l'execució del contracte, modificats i pròrroques incloses, les deduccions que resultin de les eventuais penalitzacions establertes als plecs.

- **CAPÍTOL II (LOT 1 I LOT 2)** corresponent als materials emprats per l'adjudicatari per correctiu ordinari de cost unitari superior a 25 € més I.V.A utilitzats durant el període.

Durant l'execució del contracte, modificats i pròrroques incloses, el dit capítol es retribuirà aplicant els preus unitaris del Llibre de preus de la construcció del Col·legi Oficial d'Aparelladors, Arquitectes tècnics i enginyers de l' Edificació vigents en la data de publicació de l'anunci de licitació, amb aplicació del percentatge de baixa únic sobre la totalitat dels preus unitaris d' aquest capítol resultant de la licitació; i afegint un 12% de GG I BI i un 21% d'IVA.

- **CAPÍTOL III (LOT 1 I LOT 2)** corresponent a la relació valorada de serveis d'assistència tècnica.

Durant l'execució del contracte, modificats i pròrroques incloses, el dit capítol es retribuirà aplicant, com a preus unitaris, els preus per m2 de la taula següent, amb aplicació del percentatge de baixa b(€)i que s'especifica en el quadre annex sobre els preus unitaris d' aquest capítol resultant de la licitació, i afegint un 12% de GG I BI i un 21% d'IVA. Els dits preus es



troben, a més, subjectes a les possibles deduccions (penalitzacions) establerts als plecs.

Document	€/ m2
INFORME ITE	0,6
AVALUACIÓ/ACCESSIBILITAT	0,5
CERTIFICACIÓ ENERGÈTICA	0,75
PLÀNOLS AS BUILT + FITXA + AMIDAMENTS	1,5
PROJECTE ACTIVITAT	0,5
CERT. INSP. PER. REGL. BT	0,5
AVALUACIÓ DEL EDIFICI I VALORACIÓ PUNT A CERO	0,25

- **CAPÍTOL IV (LOT 1 I LOT 2)** corresponent a la relació valorada de les intervencions de manteniment no ordinari.

Durant l'execució del contracte, modificats i pròrroques incloses, les intervencions de manteniment correctiu no ordinari s'abonaran segons la valoració realitzada per l'adjudicatària, prèviament al seu encàrrec pel servei tècnic municipal. En tot cas la valoració resultarà de l'aplicació dels preus definits al Llibre de preus de la construcció (LPC) del Col·legi Oficial d'Aparelladors, Arquitectes tècnics i Enginyers de l'edificació, vigents en la data d'aprovació dels presents plecs per Junta de Govern, amb aplicació del percentatge de baixa únic sobre la totalitat dels preus unitaris d'aquest capítol resultant de la licitació i afegint un 12% de GG I BI i un 21% d'IVA. Els dits preus es troben, a més, subjectes a les possibles deduccions (penalitzacions) establerts als plecs.

S'estarà també en especial a l'establert a la clàusula 10.4 del plec tècnic.

- **CAPÍTOL V (LOT 2)** corresponent a la relació valorada del servei de manteniment i vigilància.

Durant l'execució del contracte, modificats i pròrroques incloses, el dit servei es retribuirà en funció del següent preu unitari: 10 €/hora.

S'aplicarà sobre el mateix el percentatge de baixa corresponent resultant de la licitació i s'afegirà un 12% de GG (6%) I BI (6%) i un 21% d'IVA. Els dits preus es troben, a més, subjectes a les possibles deduccions (penalitzacions) establerts als plecs.

Es tindrà present per a la seva valoració l' establert al present plec a l'annex 8 que regula les hores de dedicació per Centre.



○ **FITXACIÓ DE NOUS PREUS UNITARIS AL LOT 1 I LOT 2:**

En el cas que, en qualsevol dels capítols de qualsevol dels lots, sigui necessari fixar més preus unitaris, de no establir-se en els plecs una altra forma de fixació específica en funció del concret capítol, seran fixats, prèvia audiència de l'adjudicatària per termini de 3 dies hàbils, de mutu acord entre el Servei Tècnic municipal (Servei d'Edificis) i l'adjudicatària. Per a la seva fixació es partirà fonamentalment dels preus unitaris i descomposts que apareixen al Llibre de preus de la construcció del Col·legi Oficial d'Aparelladors, Arquitectes tècnics i enginyers de l'Edificació vigents en la data de publicació de l'anunci de licitació, afegint, en tot cas, a l'import resultant de l'aplicació d'aquests preus unitaris, el/els percentatge/s de baixa resultant/s de la licitació corresponent a cadascun dels capítols, incrementats en un 12% (6% GG i 6% BI) i un 21% d'IVA, amb aplicació, al seu cas, en el moment de la certificació i abonament, de les corresponents penalitzacions previstes en el plec.

De no arribar-se a cap acord, l'Ajuntament podrà, en funció de les concretes necessitats i de forma motivada, o bé encarregar a una altra empresa les concretes intervencions sobre les quals existeixi algun o alguns preus unitaris sobre els quals no s'ha aconseguit acord, o bé encarregar només aquelles unitats manques d'acord, sempre que els preus contractats siguin més avantatjosos que els de l'adjudicatària del contracte; podent igualment l'Ajuntament executar-les directament, de resultar factible i considerar-ho procedent.

11.3.1. Determinació de preus en funció de la qualitat de prestació del servei

Per determinar el correcte compliment dels terminis d'execució de les actuacions incloses dins la prestació del contracte es realitzarà mensualment un document estadístic a partir del GMAO o sistema de control adoptat, del que es deduiran les eventuais sancions a aplicar entre altres mesures.

Al manco es realitzaran 25 comprovacions de feines cada mes per a verificar la seva correcta execució donant lloc a aplicar les deduccions que per manca de qualitat o temps de resposta detallades en les següents faltes:

Falta lleu

es consideraran faltes lleus les següents:

- incompliment del temps de resposta i/o resolució d'incidències de correctiu ordinari no urgent, excepte en els casos que quedi degudament justificat i acceptat documentalment per ambdues parts.

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



- incompliment dels terminis i/o treballs previstos al pla de manteniment preventiu.
- entrega fora de termini de factures/certificacions i informes de manteniment. La seva reiteració es considerarà falta greu.
- incompliment de l'obligació de retirar residus i entregar en correcte estat de neteja les instal·lacions i/o espais on s'hagi intervingut.

Falta greu

es consideraran faltes greus les següents:

- retràs en la implantació del SIG i/o GMAO superior a 30 dies des de l'inici del contracte prenent com a referència la data d'iniciació dels treballs.
- incompliment de qualsevol de les prestacions i capacitats exigides per el SIG en el plec de prescripcions tècniques del contracte o acordades amb posterioritat.
- retràs o falta d' informació suficient en l'actualització de les bases de dades del SIG i/o GMAO.
- realització d'una feina de manera inadequada des d'un punt de vista tècnic o de seguretat.
- reiteració d'avaries o mal funcionament a una mateixa instal·lació o de mal funcionament o mal estat dels elements i/o zones sobre els quals s'hagin fet intervencions de manteniment.
- recepció de queixes pel mal funcionament o estat de les instal·lacions i elements objecte del plec, per la falta d'uniformitat del personal, per tracte inadequat d'aquest als usuaris del edificis, per excessiu desordre en la organització de la feina, o per interferència excessiva en el funcionament normal de l'edifici.
- absència injustificada, desatenció o incompliment de les seves funcions i obligacions per part de l'encarregat i dels membres equips de manteniment.
- canvi de l'encarregat i dels membres dels equips de manteniment sense coneixement i acceptació del STM (alteració de la plantilla assignada).
- incompliment de les seves funcions i obligacions per part dels auxiliars de vigilància i manteniment dels CEIPs .
- entrega fora de termini dels documents normatius i d'oficina tècnica previstos en el plec. La seva reiteració es considerarà falta molt greu.
- falta de veracitat i rigor de la informació continguda en els informes i certificacions previstes en el Plec. La seva reiteració serà considerada falta molt greu.
- incompliment en la realització d'alguna de les inspeccions periòdiques reglamentàries, no comunicar-les o no fer arribar l'informe al STM.
- Per retràs o no donar de resposta en els terminis establerts al propi sistema o l'adient documentació relativa al mateix, a les queixes rebudes pel sistema DMS (-Demandes municipals de serveis-).

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.

Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.

www.palmademallorca.es



- quatre faltes lleus en un mateix període de facturació

Falta molt greu

es consideraran faltes molt greus les següents:

- incompliment o compliment defectuós de qualsevol instrucció que de manera fefaent s'hagi realitzat per qualsevol tècnic funcionari que pertanyi al Servei d'Edificis Municipals o el Cap de Departament.
- incompliment del temps de resposta i resolució d'incidències de correctiu urgent, excepte en els casos que quedi degudament justificat i acceptat documentalment per ambdues parts
- absència injustificada, desatenció o incompliment de les seves funcions i obligacions per part dels responsables tècnics del contracte i del servei
- absència injustificada o desatenció per part del auxiliar de vigilància i manteniment a un CEIP
- canvi dels responsables tècnics del contracte i del servei o dels auxiliars de vigilància i manteniment dels CEIPs sense coneixement del STM (alteració de la plantilla assignada)
- dues faltes greus en un mateix període de facturació

Per determinar el nivell de qualitat del servei es consideraran les següents regles:

- Cada dues faltes lleus o fracció dins un mateix període mensual resten un 1% del preu de facturació dels capítols a on s'han produït les faltes.
- Cada dues faltes greus o fracció dins un mateix període mensual resten un 2,5% del preu de facturació dels capítols a on s'ha produït la faltes.
- Un falta molt greu dins un mateix període mensual resta un 6 % del preu de facturació dels capítols a on s'ha produït les faltes.

Les faltes que s'hagin pogut produir seran comunicades per part de l'Ajuntament a l'empresa adjudicatària abans de la finalització del període de facturació, per tal que es pugui aplicar la corresponent reducció al preu de facturació.

Aquestes reduccions no impedeixen que pels serveis tècnics municipals s'ordini al contractista la adopció de les mesures que siguin adients per evitar les reiteracions d'incidències o les queixes dels usuaris.

L'acumulació de sancions superior al 10% de l' import anual del contracte, IVA, GG i BI exclosos, serà causa de possible resolució del mateix, podent l'Ajuntament optar per donar continuïtat a la imposició de penalitzacions o, accedir, en qualsevol moment, a la resolució contractual.

Àrea de Medi ambient, Infraestructures i Coordinació territorial. Departament d'Infraestructures.
Camí dels Reis, 400 (07120) Palma. Tel. 971 76 48 00. Fax: 971 76 48 10.
www.palmademallorca.es



Quant al incompliment de les concretes obligacions de presentació de la relació actualitzada de personal encarregat de l'execució del contracte, i d'afiliació i alta dels mateixos a la Seguretat Social, es fa expressa remissió, quant a la seva consideració d'infracció i penalitzacions corresponents, a l' establert a la clàusula VI.7 del plec de clàusules administratives particulars. I pel que concerneix a les penalitzacions per incompliment de les obligacions essencials incloses dins els criteris d'adjudicació, s'estarà, en cas que les sancions no constin contemplades expressament en els paràgrafs anteriors, al contemplat sobre aquest tema en el quadre annexa del plec administratiu.

12. DIRECCIÓ TÈCNICA MUNICIPAL DEL CONTRACTE

La direcció tècnica municipal de contracte (DTMC) o, al seu cas, el servei tècnic municipal (STM) estarà format pels tècnics adscrits al Servei d'Edificis Municipals responsables dels elements i les instal·lacions afectades.

13. DURACIÓ DEL CONTRACTE

El termini de vigència d'aquest contracte serà de 4 anys sense perjudici de les eventuais pròrrogues en els termes establerts al plec de clàusules administratives particulars.

14. RECONeixEMENT INICIAL DE LES INSTAL·LACIONS, EQUIPS I ELEMENTS D'OBRA

Dins els terminis que s'assenyalin a l'anunci de licitació, els licitadors interessats podran visitar i inspeccionar les instal·lacions i dependències dels centres objecte d'aquest procés de licitació. Les inspeccions es realitzaran, prèvia sol·licitud al Servei municipal d'Edificis, d'acord amb un programa elaborat amb detall dels dies i l'horari de visita. A l'annex 7 s'inclou un model de l'autorització per visitar els Centres.

Durant el període de presentació de proposicions, els interessats podran tenir accés a la informació que, en relació amb els edificis municipals i escoles públiques, es disposi al Servei d'Edificis Municipals –STM- (Son Pacs): auditories energètiques tant d' EM com de CEIPs i àlbums fotogràfics i llibres d'estat de conservació dels CEIPs.



Palma, 14 de novembre de 2014

L'equip redactor del Plec de Prescripcions Tècniques

Els caps de secció d'Edificis municipals

Carmen Zotes Carbonell Margarita Sastre Caba Joan Company Pujadas

La Cap del Servei d'Edificis Municipals

M^a Pau Barceló Bennaser

Conforme,
El Cap del Departament d'Infraestructures

Urbano Sánchez-Pastor Dótor