

**PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PER A LA PRESTACIÓ DEL CONTRACTE DE SERVEIS DE MANTENIMENT DELS BÉNS GESTIONATS PEL PATRONAT MUNICIPAL DE REALLOTJAMENT I REINSERCIÓ SOCIAL**

ÍNDEX

1. OBJECTE DEL CONTRACTE
2. ÀMBIT
3. ABAST: TREBALLS INCLOSOS
4. NORMATIVA TÈCNICA D'APLICACIÓ
5. METODOLOGIA DE TREBALL I CONDICIONS DE LA PRESTACIÓ
6. VERIFICACIÓ DE LA CORRECTA EXECUCIÓ DELS TREBALLS. CONTROL DE QUALITAT I GARANTIA
7. INFORMES MENSUALS. RELACIÓ VALORADA I DOCUMENTACIÓ GRÀFICA, PLANS, ESPECIFICACIONS TÈCNIQUES I FOTOGRAFIES
8. FORMA D'ABONAMENT DELS TREBALLS
9. SEGURETAT I SALUT
10. RESIDUS
11. PREUS CONTRADICTORIS
12. OBLIGACIONS I RESPONSABILITATS DEL CONTRACTISTA
13. FALTES I SANCIONS
14. DURADA DEL CONTRACTE
15. DOTACIÓ ECONÒMICA PER ANUALITATS

## **1. OBJECTE DEL CONTRACTE**

L'objecte del contracte és definir l'abast i condicions de la prestació dels serveis i obres de manteniment correctiu; incloent-se la reforma, reparació, demolició i condicionament, dels béns immobles competència del Patronat Municipal de Reallotjament i Reinserció Social.

Als efectes del contracte es defineixen les prestacions referides següent forma:

- **MANTENIMENT CORRECTIU ORDINARI:** Inclou totes les actuacions de reparació i reposició, es deriven de les peticions emeses pels tècnics municipals responsables del contracte i avisos de deficiències que es produeixin segons el procediment que es descriu en l'apartat 5 **METODOLOGIA DE TREBALL I CONDICIONS DE LA PRESTACIÓ.**
- **MANTENIMENT CORRECTIU NO ORDINARI:** S'inclouen en aquest apartat actuacions d'inversió sobre elements o instal·lacions que ho requereixin per la seva amortització, pèrdua de condicions d'estabilitat, seguretat d'ús, accessibilitat, estanquitat, reducció de costos de manteniment, sempre que estiguin justificades en necessitats estructurals i / o de seguretat d'ús en general.
- La redacció i execució, pel tècnic competent en cada cas, dels projectes i treballs ordenats pel Patronat Municipal de Reallotjament i Reinserció Social que ho requereixen i/o la confecció de relacions valorades en aquells altres en que no sigui precisa la intervenció específica de tècnic competent.
- El contractista tramitarà al seu càrrec i davant els organismes competents, els permisos i llicències de les obres i instal·lacions que ho requereixin, devent aportar la documentació tècnica i administrativa necessària.

## **2. ÀMBIT**

Seràn objecte de les prestacions definides en aquest contracte el conjunt d'immobles, dependències i albergs relacionats en l'Annex I

## **3. ABAST: TREBALLS INCLOSOS**

Els treballs inclosos són aquells necessaris per mantenir en unes condicions funcionals i d'habitabilitat d'acord amb la normativa, els immobles i les seves superfícies vinculades inclosos en l'inventari de béns del Patronat Municipal de Reallotjament i Reinserció Social (annex I).

En tot cas, s'inclouen en l'abast dels treballs objecte del contracte tots els relacionats en el l'annex II: **TREBALLS QUE HA D'INCLOURE EL CONTRACTE DE MANTENIMENT DEL PATRONAT MUNICIPAL DE REALLOTJAMENT I Reinserció Social"**

## **4. NORMATIVA TÈCNICA D'APLICACIÓ**

La normativa que se seguirà per definir i executar els treballs descrits en el present Plec serà la següent:

A - Reial Decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació. També li seran les modificacions sobrevingudes a l'aprovació del Plec. L'última modificació aplicable és la que ve donada per la Llei 8/2013, de 26 de juny, de rehabilitació, regeneració i renovació urbana.

B - Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions de dimensionament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat.

C - Llei 31/1995, de 8 de novembre, de prevenció de riscos laborals.

D - Reial Decret 171/2004, de 30 de gener, pel qual es desenvolupa l'article 24 de la Llei 31/1995, de 8 de novembre, de prevenció de riscos laborals, en matèria de coordinació d'activitats empresarials.

E - Reial Decret 1627/97, de 24 d'octubre, pel qual s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i salut en les obres de construcció. I els reials decrets que el modifiquen RD 604/2006, de 19 de maig i RD 2177/2004, de 21 de novembre.

F - Reial Decret 396/2006, de 31 de març, pel qual s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant.

G - Reial Decret 84/2002, de 2 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament Electrotècnic per a baixa tensió (corregit pel Reial Decret 560/2010, de 7 de maig, pel qual es modifiquen diverses normes reglamentàries en matèria de seguretat industrial per adequar-les a la Llei 17/2009, de 23 de novembre sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici, i a la Llei 25/2009, de 22 de desembre, de modificació de diverses lleis per a la seva adaptació a la Llei sobre el lliure accés a les activitats de serveis i el seu exercici i correcció d'errors publicada en el BOE núm 149 de data 19 de juny de 2010 i correcció d'errors publicada en el BOE núm 207 de data 26 d'agost de 2010).

H - Qualsevol altra normativa que sigui d'aplicació.

## **5. METODOLOGIA DE TREBALL I CONDICIONS DE LA PRESTACIÓ**

Per a la Direcció i supervisió dels treballs d'aquest contracte, l'Ajuntament de Palma i el Patronat designaran sengles responsable amb les atribucions i funcions que es detallen en aquest apartat.

La persona designada d'entre la seva plantilla pel Patronat Municipal de Reallotjament i Reinserció Social remetrà al contractista, preferentment per via de correu electrònic, la informació relativa a qualsevol deficiència de les previstes en l'objecte del contracte perquè aquest procedeixi a esmenar.

Aquesta notificació ha de contenir, almenys, la informació suficient per identificar l'immoble, les dades de contacte dels inquilins, si és el cas, i una breu descripció de les anomalies. En aquest sentit, i en funció del temps de resposta exigint, les notificacions es classifiquen en:

- **Urgents o de grau 3** - aquelles que, a criteri de la persona designada, afecti la seguretat i salubritat dels inquilins o causi molèsties importants als mateixos. En rebre l'avis (via telefònica o correu electrònic), el contractista es personarà en el lloc indicat en un termini de 1,5 hores, per a una primera intervenció i presa de mesures necessàries per garantir l'operativitat de l'immoble i la seva seguretat. La resolució de l'avaria es

donarà en un termini de 72 hores posterior a la recepció de la notificació. En cas que haver de posposar, s'ha de justificar adequadament aquest retard la solució definitiva.

**- No Urgents de grau 2** - No incloses en les urgents, considerades com moderades per la persona designada. Sense afectar la seguretat de l'edifici o els seus inquilins, sí que pot afectar les condicions d'habitabilitat del seu interior i d'una manera moderada a la seva funcionalitat. El termini de resolució d'aquest tipus d'avaries serà un màxim de 7 dies naturals, excepte justificació acreditada i expressa.

**- No Urgents de grau 1** - Anomalies lleus, que no impedeixen l'ús normal del bé per part del llogater. Sense afectar la seguretat del bé immoble ni la dels seus inquilins, ni posar en perill les condicions d'habitabilitat, sí que poden afectar l'estètica i de forma lleu a la funcionalitat. S'imposa un període màxim d'un mes per a la seva resolució, excepte justificació expressa.

Al rebut de la comunicació i en els terminis de resposta estipulats, el contractista, una vegada reconeguda "in situ" la deficiència, procedirà a esmenar o, en cas que la seva complexitat ho exigeixi, demanar instruccions del Servei de Logística del Departament d'Infraestructures. De la comunicació emesa al contractista, el Patronat remetrà una còpia per la mateixa via al Tècnic Director dels treballs a designar per l'Ajuntament d'entre els tècnics del Servei de Logística del Departament d'Infraestructures.

En funció de la complexitat del treball a realitzar, el Tècnic Director dels treballs podrà optar per desplaçar a l'immoble afectat i proposar les actuacions a realitzar per esmenar les deficiències observades o confirmar les que li proposi la contracta. En tot cas haurà de quantificar, mitjançant les corresponents amidaments i l'aplicació dels preus del Llibre de Preus del Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics i Enginyers de l'Edificació de Mallorca, vigent a la data de publicació dels plecs de condicions que regulen la present contractació (en endavant LPC).

La certificació i relació valorada amb els informes que s'indiquen més endavant, serà remesa per a la tramitació i abonament, pel Tècnic Director dels treballs al responsable del Patronat, que assumeix la responsabilitat de la seva tramitació

## **6. VERIFICACIÓ DE LA CORRECTA EXECUCIÓ DELS TREBALLS. CONTROL DE QUALITAT I GARANTIA**

Una vegada finalitzats els treballs sol·licitats per part del contractista, aquest ho notificarà per escrit al Tècnic Director dels treballs que comprovarà la correcta execució dels treballs.

## **7. INFORMES MENSUALS. RELACIÓ VALORADA I DOCUMENTACIÓ GRÀFICA, PLANS, ESPECIFICACIONS TÈCNIQUES I FOTOGRAFIES**

El contractista presentarà, dins els cinc primers dies de cada mes, una relació de les actuacions realitzades amb els imports respectius i desglossats, acompanyada de tota la documentació de qualitat (marcatge CE, característiques de material i especificacions tècniques, etc ...) de els materials i productes utilitzats en les intervencions; així com un reportatge fotogràfic de les intervencions mostrant la situació anterior i posterior a la intervenció realitzada.

## **8. FORMA D'ABONAMENT DELS TREBALLS.**

Mensualment i en els primers 5 dies de cada període, la contracta presentarà la relació valorada dels treballs realitzats acompanyada del detall de recursos humans, materials, mecànics i auxiliars emprats. Aquesta relació, un cop validada o corregida pel Tècnic Director dels treballs, a designar dintre del personal del Servei de Logística, servirà de base per a l'emissió de la corresponent factura.

La valoració dels treballs es realitzarà, preferentment, per aplicació als mesuraments realment realitzats, dels preus compostos del LPC o, si no, dels que de forma contradictòria estableixi el director dels treballs, quan aquests tinguin, per aplicació de la metodologia anterior, un import inferior a 180 €, es valorarà per administració, aplicant als consums dels diferents recursos, mà d'obra, materials i maquinària i els preus unitaris bàsics de cada un d'ells previstos a l'LPC

A tots els treballs i sobre els preus unitaris del LPC amb el percentatge de baixa aplicat, se'ls aplicarà un coeficient de despeses generals del 9% i de benefici industrial del 6%. Al resultat obtingut se li carregarà l'IVA vigent en cada moment.

## **9. RESIDUS**

La gestió dels residus generats durant la prestació del servei serà per compte i càrrec del contractista i es durà a terme de conformitat amb la normativa vigent. Especial precaució ha de regir qualsevol actuació a desenvolupar sobre equipaments, instal·lacions i elements en els que pugui existir amiant. El contractista s'abstindrà d'actuar sobre ells fins a la realització del corresponent pla de desamiantat, tramitació i aprovació del mateix, i tot això per empresa especialitzada i homologada a la realització del treball i la gestió del residu. A aquests efectes, el contractista haurà d'estar inscrit en el RERA podent ser objecte de subcontractació qualsevol actuació que presència d'amiant es pugui plantejar. En qualsevol cas, el tractament de residus amb amiant, s'abonarà per separat.

## **10. SEGURETAT I SALUT**

El contractista complirà i farà complir la normativa referent a seguretat i salut en les intervencions que realitzi.

Tractant-se d'un servei, el contractista haurà d'incloure totes les actuacions en la seva planificació preventiva, incorporant a més tractament específic de les actuacions que per la seva entitat entrin en l'establert en la llei de prevenció de riscos laborals, emetent els plans bàsics o complets, de seguretat i salut en el treball

## **11. PREUS CONTRADICTORIS**

En el cas en què sigui necessari introduir modificacions durant l'execució dels treballs o d'incorporar nous preus al contracte, el Tècnic Director dels treballs definirà de manera contradictòria amb el contractista els nous preus, basats en els unitaris i descompostos del Llibre de preus del Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics i Enginyers de l'Edificació

de Mallorca vigent en el moment de la licitació, i afectats per la mateixa baixa d'adjudicació. En cas de desacord amb l'adjudicatari, l'Ajuntament podrà contractar en tot cas amb terceres empreses la realització de les concretes prestacions en què no hi hagi conformitat.

## **12. OBLIGACIONS I RESPONSABILITATS DEL CONTRACTISTA**

1. El contractista es compromet a prendre totes les mesures necessàries, disposant tots els mitjans humans i materials necessaris, per a l'òptima prestació dels serveis objecte d'aquest contracte, sent del seu càrrec aquests mitjans. Serà també del seu càrrec el transport del seu personal fins al lloc de treball on s'hagin de realitzar els treballs.
2. El contractista subministrarà els materials necessaris per a l'execució dels treballs que es derivin d'aquest contracte i retirarà els residus generats.
3. El contractista atindrà tota petició emesa pel Responsable del Patronat o el tècnic director dels treballs en les 3 hores següents, eliminant qualsevol situació de risc per a les persones, amb caràcter urgent i immediat
4. El contractista cobrirà el servei amb personal adequadament qualificat, sent del seu càrrec les obligacions laborals que determini la legislació vigent en cada moment en matèria de salaris, Seguretat Social, accidents de treball, mutualisme laboral, formació, seguretat i salut, etc ..
5. El contractista facilitarà al Patronat Municipal de Reallotjament i Reinserció Social totes les dades que aquest li requereixi en relació al seu personal i els treballs realitzats per al correcte control dels mateixos.
6. El contractista serà responsable de tots els danys que causin els seus empleats durant la vigència del contracte, en el desenvolupament o no de les seves activitats. La reparació de les avaries que resultin imputables al contractista seran per compte del mateix.
7. Sense perjudici de l'anterior, el contractista s'obliga a concertar i mantenir actualitzada durant la vigència del contracte, una pòlissa d'assegurança de Responsabilitat Civil que cobreixi els possibles riscos que assumeix amb aquest contracte, davant de l'Ajuntament o tercers, per la quantitat mínima de 300.000 €.

## **13. FALTES I SANCIONS**

S'estableixen els següents tipus de faltes l'import es deduirà de la certificació corresponent:

Falta Lleu:

- Incompliment del temps de resposta i / o resolució d'incidències no urgents o de grau 1, excepte en els casos que quedi degudament justificat i acceptat documentalment per ambdues parts.
- Lliurament fora de termini de factures / certificacions i la seva documentació annexa exigida. - Incompliment de l'obligació de retirar els residus i lliurar en correcte estat de neteja dels
- espais en els quals s'hagi intervingut.

Falta greu:

- Incompliment del temps de resposta i resolució d'incidències urgents o de grau 2, excepte en us casos que quedi justificat i acceptat documentalment per les parts.
- Realització d'un treball de manera inadequada des del punt de vista tècnic o de seguretat.
- Reiteració d'averies o mal funcionament en una mateixa instal·lació, o de mal funcionament
- mal estat dels seus elements i / o zones sobre les que s'hagin realitzat intervencions de manteniment.
- Recepció de queixer per mal funcionament o estat de les instal·lacions i espais i elements objecte del plec, per manca d'uniformitat del personal, tracte inadequat als usuaris dels edificis, per excessiu desordre en l'organització del treball o per interferència excessiva en el funcionament normal de l'edifici, sempre que aquestes queixes estiguin ben justificades.
- Absència injustificada, desatenció o incompliment de les seves funcions i obligacions per part
- de l'encarregat i dels seus membres de l'equip.
- Canvi de l'encarregat i dels membres de l'equip sense coneixement de la persona encarregada
- del contracte, per alteració de la plantilla assignada).
- Lliurament fora de termini dels documents normatius 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 es considerarà falta molt greu.
- Tres faltes lleus en un mateix període de facturació.

#### Falta molt greu:

- Incompliment del temps de resposta i resolució d'incidències urgents o de grau 3, excepte en us casos que quedi justificat i acceptat documentalment per les parts.
- Absència injustificada, desatenció o incompliment de les seves funcions i obligacions per part dels responsables municipals.
- Incompliment de les mesures de seguretat dictades pels tècnics municipals.
- 2 faltes greus en un mateix període de facturació.

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

- 2 faltes lleus o fracció dins d'un mateix període, resten el 5% del preu de facturació del capítol on es produeixin les faltes.
- 2 faltes greus o fracció dins d'un mateix període, resten el 10% del preu de facturació del capítol on es produeixin les faltes.
- 1 falta molt greu dins un mateix període, resta el 20% de facturació del capítol on es produeixin 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 perquè es pugui aplicar la corresponent reducció al preu de facturació.



Aquestes reduccions no impedeixen que per part dels tècnics municipals s'ordini al contractista l'adopció de mesures necessàries per a evitar les reiteracions d'incidències o queixes dels usuaris.

L'acumulació de sancions superior al 15% de l'import anual del contracte serà causa directa de rescissió del contracte.

#### **14. RESOLUCIÓ DEL CONTRACTE**

La demora en més d'un mes de les tasques previstes en l'annex II dels plecs de clàusules tècniques podrà ser causa de resolució per part del Patronat Municipal de Reallotjament i Reinserció Social; que ho comunicarà per escrit a l'empresa adjudicatària.

La reiteració en dues vegades del incompliment defectuós de les tasques previstes en l'annex II dels plecs de clàusules tècniques podrà ser causa de resolució per part del Patronat Municipal de Reallotjament i Reinserció Social.

La resolució del contracte es realitzarà de conformitat amb el procediment establert a l'article 109 del Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament general de la llei de contractes de les administracions públiques.

#### **15. DURADA DEL CONTRACTE**

La durada d'aquest contracte serà de 12 mesos comptats des de la formalització del contracte, data en la qual s'iniciarà el servei.

**Pròrrogues permeses:** Aquest contracte es podrà prorrogar per un termini de 12 mesos més, en el cas de que el Patronat Municipal de Reallotjament i Reinserció Social ho trobi convenient. Aquesta pròrroga serà obligatòria per part de l'empresa, de conformitat a l'article 23 del TRLCSP.

#### **16. DOTACIÓ ECONÒMICA PER ANUALITATS**

La consignació pressupostària fixada per a aquest contracte és de 72.600,00 € (IVA inclòs); aquesta quantia es distribuirà pressupostàriament de la següent forma:

Any	Total (IVA inclòs)	Partida pressupostària
-----	--------------------	------------------------



2015	6.050,03 €	<p>5.041,70 € amb càrrec a l'aplicació 00.23141.21200 -Reparació i manteniment- del pressupost del Patronat Municipal de Reallotjament i Reinserció Social per a l'any 2015.</p> <p>1008,33 € amb càrrec a l'aplicació 00.23141.61900-Altres Inversions en infraestructures- del pressupost del Patronat Municipal de Reallotjament i Reinserció Social per a l'any 2015.</p>
2016	66.549,97 €	<p>- 55.458,30 € amb càrrec a l'aplicació pressupostària 00.23141.21200 – Reparació i manteniment- del pressupost del Patronat Municipal de Reallotjament i Reinserció Social per a l'any 2016.</p> <p>- 11.091,67 € amb càrrec a l'aplicació 00.23141.61900-Altres Inversions en infraestructures- del pressupost del Patronat Municipal de Reallotjament i Reinserció Social per a l'any 2016.</p>

La presidenta podrà reajustar les anualitats en atenció a la data de signatura del contracte.

Palma, d

de 20

Signatura