

4

**PLEC DE CLÀUSULES TÈCNIQUES PARTICULARS PROCEDIMENT OBERT  
CONTRACTE DE SERVEIS NO SUBJECTE A REGULACIÓ HARMONITZADA.  
REPARACIÓ I MANTENIMENT D'IMMOBLES QUE GESTIONA EL  
PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I RIBA.**

**I. OBJECTE DEL CONTRACTE.**

Es objecte del present contracte el servei de manteniment i reparació dels edificis que gestiona el Patronat inclourà la prestació dels serveis descrits respecte de tots els immobles que actualment gestiona el Patronat, segons llistat que s'acompanya en l'Annex I, i també de tots els immobles, la gestió dels quals li sigui encomenada amb posterioritat.

La prestació de l'esmentat servei inclou a més:

La redacció i execució per Tècnic competent, en cada cas, dels projectes i treballs ordenats pel Patronat de l'Habitatge que ho requereixin, 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, 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 per això.

El control i manteniment dels extintors en els aparcaments que gestiona el Patronat.

**II. PRESTACIÓ DEL SERVEI.**

1. Per a dur a terme l'execució de qualsevol obra o instal·lació en els edificis esmentats, el contractista haurà de disposar del corresponent encàrrec que efectuarà el Gerent..
2. Previ a l'execució de les obres, i en el termini que s'estipuli en cada cas, el contractista haurà de presentar el projecte o relació valorada, segons els casos, de les obres a realitzar
3. El Contratista disposarà d'una estructura tècnica i administrativa, suficient per atendre les necessitats derivades del present contracte. Per a la direcció dels treballs objecte de la contracta, el Contratista haurà de disposar d'un professional competent i amb titulació mínima de Aparellador, Arquitecte Tècnic o Enginyer de l'edificació que assumirà la Direcció Tècnica de la Contracta, què, a més haurà d'estar degudament autoritzat i amb el suficient poder de decissió per a rebre les ordres oportunes de la Inspecció facultativa del Patronat, cooperant amb aquesta, en les operacions de inspecció, control, etc., pròpies de la prestació del Servei. Així mateix, haurà de comptar amb un encarregat general i amb el personal especialitzat i amb la qualificació professional requerida per als diferents ramals i oficis de la construcció, necessari per a dur a terme els diferents treballs.  
La direcció i inspecció de les obres i manteniment la realitzarà un Arquitecte Tècnic o Aparellador del Patronat.
4. En quan a l'estructura administrativa, l'adjudicatari haurà de disposar d'un programa informàtic de seguiment i control del servei i que permeti el perfecte seguiment de tots els treballs amb connexió directa i actualitzada entre el Patronat i

l'adjudicatari.

Com a mínim el Patronat haurà de poder introduir al sistema informàtic les següents dades:

- a.- Sol·licitud de pressupost de tasques específiques
- b.- Feines de manteniment a realitzar
- c.- Acceptació de les feines realitzades
- d.- Data d'aprovació de la factura
- e.- Data d'abonament
- d.- Treballs Urgents

Com a mínim el Patronat haurà de poder consultar i llistar del sistema informàtic les següents dades:

- a.- Data de petició del pressupost
- b.- Import del pressupost
- c.- Data d'aprovació del pressupost
- d.- Data d'encàrrec de la feina
- e.- Data d'inici de la feina i previsió de duració
- f.- Data de finalització de la feina
- g.- Data recepció de la feina per part del tècnic del Patronat
- h.- Data de facturació dels treballs
- i.- Data d'aprovació de la factura
- j.- data abonament de la factura

A la finalització del contracte, l'adjudicatari entregarà totes les dades del servei en suport informàtic al Patronat Municipal de l'Habitatge.

### III. VALORACIÓ DELS TREBALLS.

- 1) Els pressuposts dels projectes esmentats o relacions valorades en cada cas, hauràn de ser elaborats amb aplicació exacta dels preus unitaris, que figuren en el LLIBRE DE PREUS DE LA CONSTRUCCIÓ editat pel Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Mallorca que estigui en vigor en la data d'aprovació d'aquests plecs, afectats, en el seu cas, per la baixa de licitació, expressada en tant per cent.

Sobre el montant total de les certificacions i/o factures s'aplicarà un 6% en concepte de despeses generals, y un 6% en concepte de benefici industrial, estant inclosos en aquests conceptes l'import de la redacció dels projectes i/o relacions valorades. L'import total resultant s'incrementarà amb l'Impost Sobre el Valor Afegit (IVA) corresponent.

En cas que els preus no figurin a aquella publicació, es fixaràn de comú acord pel contractista i el Patronat a partir dels preus bàsics i auxiliars que figuren a l'esmentat llibre, afectats igualment per la baixa de licitació. En defecte d'acord, decidirà l'arbitratge d'un aparellador col·legiat a Balears, designat per ambdues parts o en el seu defecte, pel Col·legi d'Aparelladors.

- 2) Les qualitats dels materials a tenir en compte en la redacció dels projectes i/o relacions valorades seran fixades en cada cas, i es deurà basar fonamentalment en les que figuren en el LLIBRE DE PREUS abans esmentat.

- 3) En aquells casos en que la intervenció del Contractista sigui urgent o de difícil valoració, podrà el Patronat de l'Habitatge ordenar l'execució de les obres necessàries, sense l'aprovació prèvia del pressupost de les mateixes. La valoració d'aquestes obres es realitzarà posteriorment, seguint els criteris assenyalats en els paràgrafs anteriors.

En el cas de que això no sigui possible, se realitzarà valorant la mà d'obra i els materials consumits, prenent com a base els preus bàsics que figuren a aquell LLIBRE DE PREUS, afectats per la baixa de licitació i incrementada amb els percentatges a que s'ha fet referència anteriorment.

El PMH establirà els mecanismes necessaris per a l'agilització de tots els tràmits previs a la realització de les obres.

#### **IV. TERMINI D'EXECUCIÓ**

- 1) El termini d'execució dels treballs es fixarà en cada cas particular.
- 2) El Contractista haurà de tenir especialment en compte que algunes de les obres i instal·lacions objecte del present contracte, hauràn de realitzar-se imperiosament durant els mesos de Juny a Setembre, que són períodes pressumiblement de vacances, no poden alegar en cap cas, impossibilitat del compliment de terminis per motiu de vacances del personal afecte a la seva empresa, o empreses auxiliars.
- 3) El Contractista ve obligat a disposar d'un sistema de comunicacions permanent, que permeti contactar amb el mateix. En cas d'avaria urgent ve obligat a actuar amb un termini màxim de 3 hores des de l'avis, i en cas de qualsevol situació d'emergència, ve obligat a actuar de forma immediata.

#### **V. LIQUIDACIÓ DE LES OBRES.**

Se realitzarà mitjançant certificacions expedides pel Tècnic encarregat del manteniment, en les que se valorarà l'obra executada tal com s'indica en la III del present Plec de Condicions.

#### **VI. TERMINI DE GARANTIA.**

Es fixa com a termini de garantia per a tots els treballs executats durant el termini de vigència del contracte, el de UN ANY a comptar a partir de la data de finalització dels mateixos.

Els treballs d'especial importància que es realitzin i hagin de quedar ocults, ho seran una vegada que el Patronat en doni l'aprovació. El contractista donarà informació amb antel·lació suficient al Patronat quan els treballs estiguin preparats per a la seva inspecció.

Si el Contractista no complis amb l'especificat en el paràgraf anterior, haurà, a petició del Patronat, descobrir la part del treball que el Patronat requereixi, sent responsable de procedir a la restauració dels treballs i sense dret a cap reclamació econòmic per aquest concepte. L'aprovació del Patronat no eximirà al Contractista de la seva responsabilitat contractual.

El Patronat, durant l'execució dels treballs, tindrà la capacitat d'ordenar al Contractista per escrit el desmuntatge i retirada de qualsevol material que, en opinió del

Patronat, no està en conformitat amb els requisits del Contracte i substituir-lo amb l'adequat dins el període de temps que determini el Patronat.

El Contractista, en cap cas, queda lliberat de cap responsabilitat o obligació que pugui ser aplicable conforme a les condicions del Contracte.

## **VII. ACTUALITZACIÓ DE PREUS**

No hi haurà revisió de preus

## **VIII. OBLIGACIONS I RESPONSABILITATS DEL CONTRATISTA**

- 1) El Contractista es compromet a prendre totes les mesures necessàries, disposant tots els mitjans humans i materials adients, per a l'òptima prestació dels serveis objecte d'aquest contracte, sient al seu càrrec tots aquests mitjans.  
Serà també al seu càrrec el transport del seu personal fins al lloc on es deguin realitzar els treballs.
- 2) El Contractista subministrarà els materials necessaris per a l'execució dels treballs que es derivin d'aquest contracte, encara que discrecionalment, puguin ser subministrats pel PMH, cas en el que no podrà el contractista reclamar cap quantitat per cap concepte.
- 3) El Contractista, si així fora requerit, vindrà obligat a gestionar i conservar materials per a recanvis propietat de l'Ajuntament.
- 4) El Contractista cobrirà el servei amb personal adequadament qualificat, sient al 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. Aquestes obligacions podran ser requerides pel Patronat Municipal de l'Habitatge en qualsevol moment durant la vigència del contracte.
- 5) Serà de compta del contractista el pagament de tots els impostos, gravàmens i arbitris, qualsevol que sigui la seva naturalesa, així como les demés despeses que se derivin el contracte o de la seva execució.
- 6) 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 las averies que resultin imputables al Contractista será 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 l'Ajuntament o tercers, per la quantitat mínima de TRES-CENTS MIL EUROS (300.000 euros).

## **IX. CLASIFICACIÓ.**

Hauran d'acreditar les empreses licitadores, estar classificats com a contractistes de l'Estat, o en el seu cas de la CAIB en:

Empreses de Serveis en el GRUP O, Subgrup 1, categoria B.

**X. VARIS**

Les despeses que s'originen amb motiu d'assajos i proves de control per a comprovar la qualitat de l'obra executada, seran a compte de l'adjudicatari.

El pagament s'efectuarà mitjançant certificacions que expedeixi el tècnic del Patronat, amb càrrec a la consignació señalada per l'Intervenció del Patronat.

**ANNEX 1.- PARC HABITATGES MUNICIPALS GESTIONATS PER EL PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE**

| EDIFICI                        | HABITATGES      | ANY CONSTRUCCIÓ |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Curta, 4                       | 3               | 1983            |
| Sant Pere, 16                  | 2               | 1985            |
| Sant Pere, 6-8                 | 5               | 1997            |
| Sant Pere,12                   | 2               | 1986            |
| Barques de Bou, 16,18,20       | 6               | 1985            |
| Barques de Bou,11              | 4               | 1994            |
| Barques de Bou, 10             | 3               | 1985            |
| Barques de Bou, 8              | 2               | 1992            |
| Barques de Bou, 7/Olivera 14   | 8               | 1993            |
| Olivera, 9                     | 4               | 1987            |
| Midonera,7/Olivera 11-13       | 3               | 1986            |
| Olivera, 15                    | 3               | 1987            |
| Olivera, 17-19                 | 5               | 1987            |
| Olivera 21                     | 3               | 1987            |
| Olivera, 12                    | 2               | 1989            |
| Corralasas, 7                  | 7               | 1992            |
| Corralasas, 9                  | 2               | 1992            |
| Pescadors, 1                   | 3               | 1993            |
| Olivera 6                      | 4               | 2009            |
| Midonera 1                     | 1               | 2009            |
| <b>PUIG SANT PERE</b>          | <b>72</b>       |                 |
| Porta del Mar, 12              | 6               | 1989            |
| Porta del Mar, 15              | 7               | 1991            |
| Porta del Mar, 11/Capellans, 2 | 7               | 1998            |
| Salóm, 3                       | 6               | 1990            |
| Esglesia Santa Fe, 8           | 4               | 1990            |
| Montserrat, 22                 | 2               | 1994            |
| Bastio del Princep, 5          | 8               | 1996            |
| Sant Cristofol, 3              | 3               | 1996            |
| Temple,12 –Botons 3            | Aparcament + 20 | 2000            |
| Berard, 8                      | 5               | 2006            |
| Berard, 5                      | 1               | 2009            |
| <b>TOTAL SA CALATRAVA</b>      | <b>69</b>       |                 |
| Llorenç Bisbal 11              | 2               | 1989            |
| Llorenç Bisbal, 5              | 4               | 1998            |
| Sant Andreu, 8                 | 8               | 2000            |
| Mercadal,4/ LLotgeta 9 i 11    | 36              | 2002            |
| <b>TOTAL SA GERRERIA</b>       | <b>50</b>       |                 |

| <b>EDIFICI</b>                 | <b>HABITATGES</b> | <b>ANY CONSTRUCCIÓ</b> |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|
| Sant Matgi, 47                 | 4                 | 1990                   |
| Soltes,9/ Hams 9-29            | 9                 | 1996                   |
| M. Angel LLauger, 6-9          | 6                 | 2001                   |
| Cerda, 12 / St.Matgi, 31       | Aparcament + 8    | 2006                   |
| Almadrava, 3                   | 14                | 2007                   |
| <b>TOTAL ES JONQUET</b>        | <b>41</b>         |                        |
| Aragó, 246, 246 A i 256 B      | 14                | 1950                   |
| P. Editor Caldentey, 1, 3 i 5  | 14                | 1950                   |
| P. Editor Prats, 1 i 1 A       | 12                | 1950                   |
| <b>TOTAL GRUP ARAGO</b>        | <b>40</b>         |                        |
| Miguel Stos. Oliver, 7         | 12                | 1955                   |
| Damaso Calvet, 19, 19 A i 19 B | 24                | 1955                   |
| Goethe, 8                      | 8                 | 1955                   |
| <b>TOTAL GRUP TIRADOR</b>      | <b>44</b>         |                        |
| Músico B. Samper, 1            | 11                | 1987                   |
| Passatge Cala Murta, 2         | 11                | 1999                   |
| Lima, 4                        | 4                 | 2007                   |
| Felipe II, 2                   | 9                 | 2012                   |
| Joan Miro, 43                  | 4                 | 1970                   |
| Habitatges Camp Redó           | 39                | 1970                   |
| <b>TOTAL VARIOS</b>            | <b>78</b>         |                        |

**HABITATGES GESTIONATS PATRONAT HABITATGE: 394**