



PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL DE LAS INSTALACIONES DE PROYECTO MELILLA S.A.U.

1. OBJETO DEL SERVICIO

El objeto del contrato es la ejecución de los trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones del Proyecto Melilla S.A.U.

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Dichos mantenimientos se verificarán en las edificaciones sitas en:

- Centro de Empresas/Oficinas Centrales de la Sociedad, sito en el P.I. SEPES C/La Dalia, 36
- Vivero de Empresas, sito en la Antigua Ctra. Del Aeropuerto, 15
- Centro de Formación para oficios de la Construcción y Artesanía, sito en la C/Río Darro, 3.

3. PLAZO

La duración del presente servicio será de un año.

4. CONDICIONES DEL SERVICIO A PRESTAR

El alcance del servicio consistirá en asumir los trabajos y la responsabilidad del mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones indicadas:

Mantenimiento preventivo:

Comprenderá las operaciones periódicas y sistemáticas de inspección, revisión, limpieza, ajuste, corrección y sustitución de piezas deterioradas en los sistemas, equipos e instalaciones de un edificio, necesarias para asegurar su funcionamiento de una manera constante con el mejor rendimiento energético posible y buscando prolongar la vida útil de los mismos, reduciendo al mínimo los problemas o fallos futuros.

La empresa adjudicataria, en el plazo de un mes desde la adjudicación, elaborará un documento técnico, en el que se recogerán todas las actuaciones de prevención a llevar a cabo sobre los equipos e instalaciones objeto del contrato.



Mantenimiento correctivo:

Comprende las operaciones de ajuste, corrección y sustitución de piezas deterioradas a realizar en los sistemas, equipos e instalaciones de un edificio que, como consecuencia de averías, son necesarias para restituir sus condiciones normales de funcionamiento.

4.1. OBRAS DE ALBAÑILERÍA Y OTROS TRABAJOS COLATERALES

El servicio a prestar consiste en la realización de cuantas obras de reparación, conservación y mantenimiento, tanto preventivo como correctivo, deban acometerse y estén relacionadas con la albañilería y cualesquiera otros trabajos colaterales que tengan la misma consideración de inseparables, como por ejemplo techos y pintura, entre otras. Asimismo, las obras de reparación, conservación y mantenimiento, tanto preventivo como correctivo, de la cubierta de los edificios objeto del contrato, que deberán realizarse siguiendo el criterio técnico de Proyecto Melilla S.A.U.

Este servicio se realizará a requerimiento mediante el correspondiente aviso.

4.2. CARPINTERÍA METÁLICA Y CERRAJERÍA

La empresa se comprometerá a atender todos los trabajos que le sean solicitados relacionados con el oficio de carpintería metálica y cerrajería, tanto exterior como interior, por personal especializado.

El servicio a prestar consistirá en asumir los trabajos y la responsabilidad de las reparaciones, conservaciones y mantenimientos de los elementos relacionados con el objeto del contrato.

Este servicio se realizará a requerimiento mediante el correspondiente aviso.

Se detallan a continuación las tareas que se estima han de realizarse, entendiéndose esta relación como orientativa y no exhaustiva:

- Instalación, reparación y sustitución de cerraduras, pomos, tiradores, cerrojos, bisagras, manivelas y embellecedores.
- Reparación y sustitución de cierrapuertas hidráulicos.
- Reparación de puertas metálicas.
- Apertura de cerraduras en mobiliario.

Por las características especiales que requieren este tipo de trabajo, al ser, en muchos casos, peticiones puntuales, serán a cargo de la empresa, tanto de mano de obra como los materiales, tendiendo a lo dispuesto en el punto 4.8.

4.3. CRISTALERÍA

El servicio a prestar consistirá en asumir los trabajos y la responsabilidad de las reparaciones, conservaciones y mantenimientos de los elementos relacionados con el oficio de cristalería, por personal especializado.



Tramitación de Ayudas
Públicas a Empresas



Este servicio se realizará a requerimiento mediante el correspondiente aviso.

4.4. PUERTAS INTERIORES

El servicio a prestar será el mantenimiento integral, incluido cualquier recambio, control o elemento de seguridad necesario para garantizar el correcto funcionamiento de cada una de las puertas interiores de acceso.

Se detallan a continuación las tareas que se estima han de realizarse, entendiéndose esta relación como orientativa y no exhaustiva:

- Ruidos.
- Ajuste de elementos de colgar y seguridad.
- Cepillado.
- Sustitución de pomos.

Este servicio se realizará a requerimiento mediante el correspondiente aviso.

Por las características especiales que requieren este tipo de trabajo, al ser, en muchos casos, peticiones puntuales, serán a cargo de la empresa, tanto de mano de obra como los materiales, tendiendo a lo dispuesto en el punto 4.8.

4.5 FONTANERIA, SANEAMIENTO Y EVACUACIÓN GENERAL

El servicio a prestar consistirá en asumir los trabajos y la responsabilidad de las reparaciones, conservaciones y mantenimientos de los elementos de fontanería, saneamiento y evacuación general de las instalaciones objeto de este contrato.

Este servicio se realizará a requerimiento mediante el correspondiente aviso.

Se detallan a continuación las tareas que se estima han de realizarse, entendiéndose esta relación como orientativa y no exhaustiva

- Mantenimiento preventivo y correctivo (reparaciones) de las instalaciones de fontanería, saneamiento y evacuación general.

Se actuará tanto sobre los aparatos sanitarios (lavabos, urinarios, inodoros, etc.) y elementos a ellos acoplados (grifos, desagües, cisternas, etc.), como sobre las redes de suministro de agua y tuberías de residuales, los colectores generales y sus componentes tuberías, llaves de paso, llaves de escuadra, latiguillos, válvulas de desagüe, botes sifónicos, arquetas, sumideros, válvulas de retención, etc.)

Limpieza de las conducciones de desagües y pluviales, de manera que éstas se mantengan en perfectas condiciones de uso.



Además de las labores mencionadas con anterioridad, la empresa adjudicataria deberá realizar las siguientes labores periódicas:

Trimestralmente:

- Revisión del estado general de las instalaciones.

Anualmente:

- Sustitución de llaves de escuadra y latiguillos.
- Limpieza de pozos y arquetas de la red de saneamiento.
- Limpieza de sumideros, imbornales y rejillas.
- Realización de una auditoría que contenga:
 - Estado de cumplimiento de la normativa vigente.
 - Informe sobre todas las actuaciones realizadas durante todo el período contractual.
 - Propuesta de mejoras en la instalación.

Por las características especiales que requieren este tipo de trabajo, al ser, en muchos casos, peticiones puntuales, serán a cargo de la empresa, tanto de mano de obra como los materiales, tendiendo a lo dispuesto en el punto 4.8.

4.6. ELECTRICIDAD

El servicio a prestar comprende las tareas propias de mantenimiento, tanto preventivo como correctivo, en el ámbito de la electricidad del conjunto de las instalaciones, maquinas y demás elementos ubicados en las dependencias ya citadas, garantizando el buen funcionamiento de los mismos.

Se deberán contemplar, incluidos en este contrato:

- Los mantenimientos, incluyendo materiales, de los sistemas de control de las instalaciones, así como de cuantos trabajos sean necesarios acometer para cubrir las necesidades que se deriven de futuras reformas, modificaciones o nuevas instalaciones, en el ámbito de la electricidad.
- Las especificaciones técnicas incluidas en este pliego tienen la consideración de exigencias mínimas y no excluye cualquier otra actuación necesaria para el cumplimiento de los fines del servicio.
- Se detallan a continuación las tareas que se estiman han de realizarse, entendiéndose esta relación como orientativa y no exhaustiva:

- **INSTALACIONES ELÉCTRICAS**
 - o Revisión, comprobación y verificación de equipos de medida y consumo.
 - o Reaprietes de bornes de cuadros eléctricos.
 - o Revisión y comprobación de tomas de corriente y alumbrado.



Tramitación de Ayudas
Públicas a Empresas



- o Comprobación de disparos automáticos en diferenciales.
- o Equilibrado de fases.
- o Comprobación de tomas de tierra.
- o Verificación de posibles calentamientos de algún elemento.
- o Medición periódica de tensión de entrada.
- o Comprobación de luminarias.
- o Comprobación de aislamiento en conductores.

- **ELECTRICIDAD**

- o Comprobación en Cuadro General
- o Aislamientos
- o Estado de pintura del armario.
- o Corrección de posibles anomalías.
- o Aislamiento entre fases.
- o Aislamiento fases neutro.
- o Aislamiento fases-tierra.
- o Estado de tubos fluorescentes y lámparas y sustitución de las fundidas.
- o Verificación y sustitución de reactancias, condensadores y cebadores.
- o Verificación por muestreo de conexiones en portalámparas.
- o Accionamiento de interruptores manuales.
- o Comprobación de estado de baterías SAI, sustitución en caso de necesidad.

- **ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA**

- o Estado de lámparas y sustitución de las fundidas. Este servicio se realizará a requerimiento del Servicio Público de Empleo Estatal mediante el correspondiente aviso

Este servicio se realizará a requerimiento mediante el correspondiente aviso.

4.7. CARGA Y DESCARGA, Y MOVIMIENTO DE MUEBLES Y ENSERES

La empresa, se comprometerá a atender todos los trabajos que le sean solicitados, relacionados con la carga, descarga y movimiento de muebles y enseres, por personal especializado.

El servicio a prestar consistirá en carga y descarga, movimiento de muebles y enseres, traslado y recogida de diversos materiales fuera del centro y, en general, las funciones y contenidos de la categoría profesional de peones-mozos.

Se requerirá el manejo de carretillas elevadoras, traspalets, etc., para las operaciones de carga y descarga, movimiento de palets u otro material. El trabajador en cuestión deberá estar habilitado para este tipo de trabajos.

Ocasionalmente, el servicio consistirá en desmontaje y montaje de muebles, debiendo disponer de las herramientas básicas para ello.



Tramitación de Ayudas
Públicas a Empresas



Este servicio se realizará a requerimiento mediante el correspondiente aviso.

4.8. ORGANIZACIÓN DEL SERVICIO

Medios Humanos:

Para la ejecución de los trabajos que son objeto de esta contratación, la empresa adjudicataria deberá aportar el personal necesario, con los recursos materiales y la capacidad técnica suficiente, para atender y resolver las exigencias y requerimientos propios de este contrato.

Se detallarán el número de trabajadores, así como las categorías profesionales y los horarios del servicio.

Cuando la naturaleza de los trabajos así lo exija, la empresa adjudicataria podrá, previa aprobación por Proyecto Melilla S.A.U., llevar a cabo las oportunas subcontrataciones con otras empresas fabricantes y/o especializadas en dichos trabajos.

Medios materiales:

Todos los materiales empleados para el desarrollo de los trabajos serán idénticos en marca y modelo a los instalados.

En el caso de tener que variar de marca o modelo, siempre por causa justificada, el adjudicatario presentará, antes de su instalación los catálogos, cartas, muestras, certificados de garantía, etc. de los materiales que vaya a emplear, no pudiéndose utilizar ningún material que previamente no haya sido aprobado por Proyecto Melilla S.A.U.

Los materiales necesarios para la ejecución de los trabajos objeto de este contrato, se pueden clasificar en:

* **Materiales de mantenimiento:** Son los materiales de uso continuado en las labores propias de mantenimiento y el pequeño material de cualquier equipo o material. Están comprendidos en este grupo: cableado, grapas, tirafondos, detergentes y artículos de limpieza, teflón, tapones, selladores, siliconas, tornillería, herrajes, clemas, lámparas y cualquier otro material de pequeño coste que pueda tener la condición de accesorio.

Estos materiales están incluidos en el precio del contrato y correrán por cuenta del adjudicatario y éste, a tal efecto, mantendrá un adecuado stock para no perturbar el desarrollo de las operaciones.

* **Materiales propios de partes, equipos e instalaciones:** Son, por una parte, todos aquellos que ocupando un lugar permanente en un área, equipo o instalación, es necesario sustituirlo por deterioro, envejecimiento, desgaste, rotura, incorrecto funcionamiento o pérdida de sus características de funcionamiento y/o eficacia y, por otra parte, todos aquellos productos que puedan



tener la consideración de consumibles y que sean necesarios para el correcto funcionamiento de las áreas, equipos o instalaciones que los utilicen.

Estos materiales están incluidos en el precio del contrato y correrán por cuenta del adjudicatario, si bien, tendrán una franquicia de 150 euros (IPSI excluido), para cada una de las actuaciones que sean necesarias. Proyecto Melilla S.A.U. abonará la diferencia de su valor; para ello, previo a la ejecución, deberá aportarse el presupuesto correspondiente a su adquisición.

En caso que durante las operaciones de mantenimiento se detectase algún elemento de la instalación deteriorado que requiriese su sustitución o su reparación, se comunicará mediante escrito Proyecto Melilla S.A.U. un presupuesto previo a la realización de los trabajos necesarios, cuyo inicio deberá contar con la autorización previa.

Serán por cuenta del adjudicatario las herramientas, equipos y medios para la correcta prestación del servicio.

Los desplazamientos y mano de obra, tanto para las revisiones, conservación, etc., no se cobrarán.

La empresa prestadora del servicio deberá mantener durante todo el tiempo de duración del contrato, el equipo material (vehículo y maquinaria de carga y descarga) y humano necesario para realizar todos aquellos servicios que puedan surgir por la aparición de nuevas averías.

El personal necesario para realizar los trabajos dependerá exclusivamente de la empresa prestadora del servicio, por cuanto este tendrá todos los derechos y deberes inherentes a su calidad de empresario y deberá cumplir las disposiciones vigentes en materia laboral, de seguridad social y seguridad e higiene en el trabajo, sin que en ningún caso pueda alegarse derecho alguno por responsabilidades de cualquier clase, como consecuencia de las obligaciones existentes entre la empresa prestadora del servicio y sus empleados, aún en el supuesto de que los despidos o medidas que adopte se basen en el incumplimiento, interpretación o resolución del contrato.

5. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.

- a) Girar las visitas necesarias a cada una de las instalaciones con el fin de establecer mantenimiento preventivo y buen funcionamiento de cada una de las mismas.
- b) La empresa adjudicataria deberá nombrar un responsable máximo que será el interlocutor y contacto directo con Proyecto Melilla, S.A, siendo el encargado de ejercer las funciones de control supervisión de los trabajos.
- c) El adjudicatario deberá estar localizado telefónicamente y acudir:

Inmediatamente en caso de urgencias;

En un máximo de 8 horas desde el aviso en caso de averías

En un máximo de 24 horas para resto de avisos



Tramitación de Ayudas
Públicas a Empresas



d) Antes de la realización de cualquier actuación el adjudicatario deberá presentar la ficha normalizada en la que se indicará el número de horas a emplear, el cual deberá ser aprobado por Proyecto Melilla, S.A.

e) Todas las intervenciones se recogerán documentalmente quedando reflejados, en un parte de averías, el registro, la naturaleza de la actuación, el tiempo a emplear por el adjudicatario y el resultado de la actuación, con el visto bueno del director técnico, al que se adjuntará el albarán de los materiales empleados.

f) Para el desarrollo de los trabajos será de obligado cumplimiento, para el personal que preste el servicio, toda la normativa laboral vigente, de seguridad e higiene y demás normativa de carácter técnico.

g) El personal necesario para la realización de los trabajos dependerá exclusivamente de la empresa prestadora del servicio, por cuanto esta tendrá todos los derechos y deberes inherentes a su calidad de empresario y deberá cumplir las disposiciones en materia laboral, de seguridad social y seguridad e higiene en el trabajo, sin que ningún caso pueda alegarse derecho alguno por responsabilidad de cualquier clase, como consecuencia de las obligaciones existentes entre la empresa prestadora del servicio y sus empleados, aun en el supuesto de que los despidos o medidas que adopte se basen en el cumplimiento, interpretación o resolución del contrato.

Asimismo, la empresa adjudicataria del servicio deberá cumplir con toda la normativa de carácter técnico necesario.

h) Será responsabilidad patrimonial del adjudicatario los daños y perjuicios ocasionados tanto a las instalaciones de Proyecto Melilla, S.A.U. como a terceros durante la ejecución del servicio,

Por su parte., Proyecto Melilla, S.A.U. pondrá a disposición del adjudicatario las instalaciones objeto del contrato, sin perjuicio del correspondiente control debido a razones de seguridad

Melilla, 01 de octubre de 2019

Fdo. Julio Liarte Parres
Presidente del Consejo de Administración



Tramitación de Ayudas
Públicas a Empresas