

**CONTRACTE PER LA PRESTACIÓ DEL SERVEI DE MANTENIMENT EN
ELS EDIFICIS EST, NORD I SUD, CENTRE DE CONGRESSOS I
APARCAMENT DEL CENTRE DE NEGOCIS WORLD TRADE CENTER
BARCELONA**

En Barcelona, a ----- de ----- de 2017

REUNITS

D'una part, D. -----, major d'edat,-----, de nacionalitat espanyola, amb domicili a efectes del present document en Barcelona, Moll de Barcelona s/n, WTCB Edifici Est 1ª planta, i amb DNI numero -----

I d'altre part, D. -----, major d'edat, de nacionalitat espanyola, amb domicili a efectes del present document en Barcelona C/-----, nº-----
----- i amb DNI numero -----.

INTERVENEN

El primer en nom i representació de l'entitat mercantil anomenada WORLD TRADE CENTER BARCELONA, S.A., amb domicili en Barcelona, Moll de Barcelona s/n, WTCB Edifici Est 1ª planta i inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona tom -----, llibre -----, foli -----, full -----, secció -----, inscripció ---- i amb NIF numero -----.

El Sr. [...], actua d'acord amb els poders vigents atorgats al seu favor davant el Notari de Barcelona D. [...] amb el nº [...] del seu protocol el dia [...]. La mercantil WORLD TRADE CENTER BARCELONA, S.A., en endavant serà anomenada "La Propietat".

I, el segon actua en nom i representació de l'entitat mercantil anomenada [...], domiciliada en [...], i inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, al tom [...], llibre [...], foli [...], full [...], secció [...], inscripció [...] i amb de NIF número [...].

El Sr. [...], actua d'acord amb els poders vigents atorgats al seu favor davant el Notari de Barcelona D. [...] con el nº [...] del seu protocol el dia [...]. La mercantil [...], en endavant serà anomenada "El Contractista".

En endavant, en el present document, la Propietat i el Contractista podran identificar-se de conjuntament com les Parts.

Les Parts en la representació que ostenten, se reconeixen capacitat legal per obligar-se, i a tal efecte,

EXPOSEN

- I. Que la Propietat, mitjançant un Concurs Obert, va licitar el desenvolupament d'aquells treballs necessaris per dur a terme el manteniment dels seus edificis Est, Nord y Sud, del Centre de Congressos, així com de l'aparcament del centre de negocis World Trade Center Barcelona.
- II. Que l'empresa -----, va resultar guanyadora del Concurs, sota la premissa de donar compliment a les funcions i activitats assenyalades en el (i) Plec de Prescripcions Tècniques per la Contractació del Servei de Manteniment dels Edificis Est, Nord i Sud, Centre de Congressos i Aparcament del Centre de Negocis WTCB i en el (ii) Plec de Clàusules Administratives per a la Contractació del Servei de Manteniment dels Edificis Est, Nord i Sud, Centro de Congressos i Aparcament del Centre de Negocis WTCB. Ambdós Plecs Tècnics i Administratius així com la documentació inclosa en els sobres A, B i C s'adjunten al present Contracte com Annex I, II i III respectivament (en endavant els "PLECS" i "L'OFERTA"), formant part d'aquest Contracte.
- III. Que mitjançant la subscripció del present Contracte, les Parts pretenen implementar l'objecte de l'esmentat Concurs, mitjançant la delimitació contractual del mateix i establint la regulació de les relacions i prestacions professionals que d'aquest se'n deriven.

En virtut de tot l'anterior, les Parts, acorden subscriure el present Contracte amb subjecció als següents:

ACORDS

1. OBJECTE

1.1 Objecte i abast

L'objecte del present Contracte consisteix en la realització per part de la mercantil ----- dels serveis de manteniment conductiu, preventiu, normatiu i correctiu de les instal·lacions tècniques i llurs components del complex World Trade Center Barcelona, incloent els espais de Congressos i Aparcament, amb l'objectiu d'obtenir, en el temps, el seu correcte funcionament tal i com consta detallat en els PLECS que formen part d'aquest contracte i d'aplicació *mutatis mutandis* al present contracte juntament amb la normativa que li sigui d'aplicació en virtut del Reial Decret Legislatiu 3/2011 de 14 de novembre sobre Contractes del Sector Públic (TRCSP).

Les tasques compreses en aquest Contracte s'han de realitzar de tal manera que les funcions i activitats de cada edifici es puguin desenvolupar de la forma més confortable possible per part dels seus usuaris, seguint assolir els següents objectius:

- Mantenir en perfecte estat de funcionament i conservació les instal·lacions del complex.
- Garantir la permanent disponibilitat de les prestacions i funcions pròpies del béns a conservar.
- Assegurar el funcionament continu, eficaç i eficient dels mateixos i garantir que les eventuais parades es redueixin al mínim imprescindible.
- Un alt grau de fiabilitat i seguretat, evitant que es produeixin avaries que puguin afectar al normal desenvolupament de l'activitat de l'edifici.
- Un pla d'acció integral que permeti una adequada explotació, conducció i manteniment.
- Mantenir actualitzada la gestió informàtica dels serveis.

El Contractista accepta fer-se càrrec de les instal·lacions comuns existents que s'esmenten seguidament en les condicions actuals de cadascun dels seus elements:

- Acabats i obra civil.
- Instal·lacions d'aparells elevadors.
- Instal·lació de climatització.
- Instal·lacions elèctriques.
- Instal·lació de font ornamental.
- Instal·lacions de fontaneria.
- Instal·lacions de gas.
- Instal·lacions de protecció contra incendis.
- Instal·lacions de sanejament.
- Instal·lacions de seguretat i intrusió.
- Instal·lacions de ventilació.

Aquestes instal·lacions inclouen també les instal·lacions ubicades als espais de Congressos, Aparcament i equips de climatització comuns dels edificis d'us privatiu, es a dir equips de climatització instal·lats a les oficines dels llogaters, locals comercials i sales de congressos, així com el servei d'atenció d'incidències d'aquests equips.

Queden exclosos d'aquest contracte els equips de climatització instal·lats pels llogaters a les seves dependències, sales tècniques, magatzems, etc.

A part de les instal·lacions esmentades, el contractista s'haurà de fer càrrec dels treballs extres descrits a l'annex V del Plec de Condicions Tècniques.

Les omissions en el present Contracte, en el Plec de Clàusules, o de les descripcions dels detalls que siguin indispensables per a portar a terme correctament els diversos treballs inclosos en aquell, no eximeixen al Contractista de l'execució dels esmentats detalls, que s'hauran de realitzar segons el bon ofici i costum, com si haguessin estat efectivament descrits.

En les instal·lacions de nova execució el manteniment correctiu es farà per l'empresa instal·ladora durant el temps cobert per la garantia. Al termini de la garantia, serà el Contractista del servei que regula el present Contracte qui es farà responsable a tots els efectes de la nova instal·lació.

El Contractista assumirà, en tot allò que correspon als treballs objecte d'aquest contracte, la funció d'empresa mantenidora davant el Departament d'Indústria i Energia de la Generalitat de Catalunya, de les Entitats d'Inspecció Tècnica i de Control que corresponguin.

En connexió amb l'anterior, el Contractista assumeix contractualment enfront de la Propietat i amb tots els seus mitjans humans i materials, propis, el compromís d'executar les tasques de manteniment i conservació definits en els PLECS i en L'OFERTA acceptada .

En cas de discrepància entre el present contracte i els PLECS, prevaldrà el contingut en aquest document.

1.2 Normatives tècniques i laborals

Totes les operacions de manteniment objecte d'aquest contracte estaran subjectes a totes les normes i recomanacions tècniques vigents que li siguin d'aplicació

La Propietat es reserva el dret a comprovar l'acompliment de qualsevol normativa aplicable als treballs i serveis afectats per aquest contracte, amb el mètode que consideri més oportú. En concret i en relació a la Llei 31/1995 sobre Prevenció de Riscos Laborals, la Propietat entregarà als Serveis de Prevenció del Contractista, la informació i les instruccions corresponents sobre les mesures de protecció i prevenció enfront als riscos existents al centre de treball, així com les mesures de seguretat en cas d'emergència, amb objecte que el Contractista ho pugui traslladar als seus treballadors.

Igualment, d'acord al que disposa el R.D. 171/2004 de 30 de gener en matèria de coordinació d'activitats empresarials, l'empresa adjudicatària haurà de fer una evaluació dels riscos específics dels treballs a executar, donant una còpia a la Propietat, i designarà un membre del seu Servei de Prevenció, el qual cooperarà amb la persona designada per la Propietat en qüestions de prevenció.

No obstant això, si per part del Contractista s'incomplissin aquestes lleis, i del seu incompliment se'n derivessin responsabilitats de la Propietat, el primer resta obligat a rescabalar l'import d'aquestes responsabilitats, costos i/o despeses judicials que ocasionés la defensa de la Propietat.

2. PREU

2.1 Preu fix

La remuneració anual a percebre per part del Contractista per la prestació dels serveis inclosos en el present Contracte i en els seus corresponents Annexos s'estableix en la xifra en junt de xxxxxxxxxxxx€ (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) euros anual, IVA no inclòs, corresponent en conseqüència una remuneració mensual de xxxxxxxxxxxx€ (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) euros, IVA no inclòs.

L'esmentat Preu inclou totes les despeses directes i indirectes derivades d'una obligació econòmica per l'execució correcta del present Contracte. En cap cas podrà ser objecte de facturació independent, ni podrà ser exigida a la Propietat quantitat alguna que no consti inclosa en el present Contracte.

La facturació per temps de tasques no incloses al preu fix serà per fraccions de 15 minuts. En la relació valorada individual de les tasques no incloses en el present contracte es fa constar mà d'obra i materials., segons Annex IV del Plec de Condicions Tècniques.

En tot cas es considerarà sempre com a costos no repercutibles els següents: els del cap o responsable tècnic dels serveis contractats, encarregat, vehicles i temps dedicat al trasllat d'eines, material i maquinària ordinària, despeses d'assaigs i altres controls de qualitat; els d'administració i suport informàtic; redacció de projectes; assessorament tècnic i honoraris que poguessin correspondre; la part proporcional de les despeses del moviment de mobles i neteges auxiliars necessàries per a deixar les dependències en la situació anterior als treballs que es realitzin i qualsevol altra despesa que sigui inclosa a la normativa vigent.

En la globalitat del preu fix s'entenen inclosos tots i cada un dels següents conceptes:

- Mà d'obra de qualsevol classe i concepte (**preventiu, conductiu, normatiu i correctiu**).
- Analítiques d'aigües fecals i de climatització, desinfecció d'aljub i dipòsit vestidors.
- Material fungible i consumible.
- Aportacions de vestuari necessari o especificat en els plans i models d'execució dels treballs.
- Aportacions d'eines i equips necessaris per la prestació del servei.
- Transport de personal.
- Tota despesa necessària per a la realització dels treballs assignats i per l'acompliment de totes les obligacions que imposi la legislació vigent, així com totes aquelles que se'n derivin del present contracte.

Aquests descomptes s'efectuaran sense perjudici de les penalitzacions que es puguin donar lloc per incompliment del contracte.

2.2 Preus unitaris

Amb independència de l'esmentat en els articles precedents, es fixen els preus unitaris (IVA no inclòs) corresponents als materials de reposició i mà d'obra segons la llista de l'Annex IV del Plec de Condicions Tècniques corresponents a les prestacions més habituals que es puguin donar, tant pel que fa als recanvis com a les reparacions.

Els materials es classificaran segons la següent relació:

- Materials fungibles.
- Materials consumibles.
- Materials de reposició.

Els materials fungibles són aquells que tenen una durada de vida curta, sigui aquesta normal o aleatòria. Aquests tipus de materials seran assumits pel Contractista. Entre els materials fungibles es consideren de forma no excloent els següents:

- Juntes d'estanqueïtat.
- Filtres i filtrina d'equips d'aire condicionat.
- Petites quantitats d'aïllament tèrmic.
- Gas refrigerant.
- Perns, claus, femelles, etc.
- Cinta aïllant, terminals.
- Productes de neteja i draps de neteja d'equips i peces.
- Fusibles de baix amperatge i llums pilots.
- Altres materials fungibles.

Els materials consumibles són aquells que s'utilitzen en els processos de funcionament o manteniment de les instal·lacions i es consumeixen de forma continuada. Aquests tipus de materials seran assumits pel Contractista. Entre els materials fungibles es consideren de forma no excloent els següents:

- Olis i greixos per tasques de manteniment.
- Productes desinfectants de legionella, etc.
- Productes anticorrosió i desincrustants (inclou desatascadors).
- Oxigen, acetilè i altre material per soldadura.
- Estopa, tefló i altres aïllants.
- Altres materials consumibles.

Es consideraran materials de reposició tots aquells que no estiguin inclosos en les relacions anteriors, y seran a càrrec de la Propietat.

El Contractista estarà obligat a mantenir en magatzem un estoc suficient dels materials més habituals que es precisin per a poder atendre qualsevol avaria o incident a la major brevetat i no s'endarrereixin els treballs per manca dels mateixos. Tots aquests materials podran ésser comprovats en qualsevol moment per la Propietat.

Els materials o recanvis no especificats en la llista inicial i que el Contractista hagués de subministrar, es valoraran al preu net d'adquisició per aquest comprovats per la factura corresponent del fabricant o subministrador incrementats en un 15%, a excepció dels materials usats en canvis massius que seran certificats sense cap increment.

En cas que la tipologia de l'actuació requereixi de la subcontractació d'una empresa especialitzada, el Contractista podrà certificar aquests treballs incrementats en un 8%, comprovats per la factura corresponent del fabricant o subministrador.

Els materials, equips o serveis subcontractats que resultin malmesos en un període inferior a un (1) any seran substituïts o reparats per part del Contractista amb efecte de la garantia.

2.3 Revisió de Preus

Els preus s'actualitzaran l'1 de gener de cada any de la vigència del present Contracte prèvia notificació a la Propietat. L'actualització es durà a terme aplicant als preus de l'anualitat anterior, la variació percentual experimentada per "*Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios al Consumo*", en el període dels dotze mesos immediatament anteriors a la data d'actualització.

3. CERTIFICACIÓ I FACTURACIÓ

El Contractista haurà d'entregar mensualment abans del dia 25 de cada mes la certificació per triplicat dels treballs executats segons les agrupacions següents:

- La quota de manteniment preventiu i normatiu acompanyada de les gammes de manteniment del mes a certificar, les corresponents còpies dels impresos TC1 i TC2 del personal assignat (degudament signades per l'entitat bancària cobradora) i els informes corresponents definits en el Punt 6.7 del Contracte.
- La part variable de manteniment correctiu, no inclòs en el contracte, la qual constarà d'una relació en la qual es detallaran totes les accions realitzades, amb el temps de treball i materials emprats per cada una

d'elles. En el cas que es facturin materials i/o serveis subcontractats no inclosos en el servei o dels quals no es disposi de preu unitari fixat, caldrà acompanyar factures originals que justifiquin el preu net d'adquisició.

Les certificacions inclouran una valoració annexada mensual i d'aplicació trimestral de les penalitzacions que procedeixin segons l'establert en l'acord 15. "Penalitzacions i Objectius (SLA's)".

Els serveis no prestats seran valorats per la Propietat i descomptats automàticament en la certificació corresponent en un 100% si es tracta d'un servei no prestat però anteriorment comunicat pel Contractista.

La certificació dels treballs constitueix un requisit imperatiu per la presa de coneixement i, en el seu cas, l'aprovació per part de la Propietat dels serveis duts a terme pel Contractista. La Propietat està facultada per denegar l'acceptació de la factura fins que no s'hagin corregit els defectes que s'hagin pogut detectar en la fase de certificació.

Un cop aprovades les certificacions per part de la Propietat, el Contractista emetrà factura que serà enviada al Departament Econòmic-Financer de la propietat.

Les factures venceran transcorreguts 60 dies des de la data de la seva emissió (previ compliment d'allò disposat en els paràgrafs anteriors) i sempre que la documentació exigida, així com la factura estiguin en poder de la Propietat dins els primers quinze dies següents a la data d'expedició de la mateixa. En cas de superar-se aquest termini, la data de pagament s'establirà en relació amb la data d'entrada de la factura en el Departament Econòmic-Financer de la Propietat.

El pagament és durà a terme el dia 30 de cada mes mitjançant transferència o *confirming* bancari.

4. ORGANITZACIÓ

4.1 Responsable d'execució del Contracte

El Contractista haurà de nomenar un tècnic competent com a interlocutor únic, que serà el responsable de l'empresa davant la Propietat, amb suficient capacitat per a prendre decisions que afectin al rendiment del contracte.

Persona amb titulació d'Enginyer Tècnic Industrial i al mateix temps especialista en Sistemes i Mètodes amb una experiència mínima de 5 anys en llocs de similars característiques a les sol·licitades en el present contracte.

Aquest responsable es presentarà sempre que sigui requerit, per tal d'informar i comentar les principals incidències del servei. Disposarà d'un telèfon mòbil d'àmplia cobertura per a poder ser localitzat en qualsevol moment (24 hores).

Entre altres, les seves activitats seran:

- Presentar a la Propietat tota la documentació dels serveis contractats.
- Coordinar els recursos humans propis i externs.
- Vetllar per l'estricta acompliment de les condicions requerides per la Propietat.
- Notificar a la Propietat qualsevol modificació en la plantilla dels RRHH posats a disposició del servei contractat.
- Notificar a la Propietat qualsevol problema detectat, parades programades de les instal·lacions, etc.

La Propietat designarà, igualment, un responsable per l'execució del Contracte, amb les funcions que li son atribuïdes en el present contracte així com en els PLECS, de conformitat amb allò disposat en l'article 52 del TRLCSP.

El Contractista s'obliga a atendre i a seguir totes les indicacions i les instruccions que la persona responsable anomenada per la Propietat li transmeti referents a l'execució del contracte.

Aquesta obligació inclou les convocatòries de reunions de treball que la persona responsable de la Propietat consideri necessàries per a assegurar que s'apliquen adequadament els criteris i les normes de treball.

El Contractista ha de donar el suport i la col·laboració que siguin necessaris per a procurar la bona realització de les tasques del responsable executiu i ha d'atendre les observacions d'aquest, pel que fa a la tasca d'interpretació de les prescripcions tècniques.

4.2 Disposició de personal

Dins l'estructura del servei caldrà preveure la figura de l'encarregat general, la disponibilitat del qual serà exclusiva al complex. El seu horari serà establert pel Contractista i comprendrà la franja horària de major activitat (de 8h a 18h). La seva disponibilitat mitjançant telefonia mòbil serà de 24 hores.

El Contractista disposarà del personal necessari per a realitzar les operacions de manteniment preventiu i normatiu establerts en el present Contracte i realitzaran, així mateix, les operacions de manteniment correctiu que puguin aparèixer durant la seva vigència.

Els components de l'equip de treball estaran capacitats amb la formació suficient i reconeguda per a desenvolupar les tasques de manteniment en instal·lacions tècniques, equips i tot tipus de sistemes que es puguin trobar en complexes immobiliaris de les característiques dels edificis objecte d'aquest contracte. L'experiència mínima per aquests llocs de treball serà de 3 anys.

L'equip de treball estarà distribuït de la següent manera:

- Conducció i manteniment instal·lacions comuns.
- Manteniment preventiu i normatiu equips de climatització comuns a espais d'ús privatiu.
- Atenció i resolució d'incidències i avaries dels equips de climatització comuns a espais d'ús privatiu.
- Treballs extres descrit a l'annex V del Plec de Condicions Tècniques.

Amb l'antelació suficient i amb els documents que la Propietat sol·liciti, el Contractista lliurarà una llista del seu personal que ha de disposar d'accés als espais, a fi de proporcionar-li els permisos necessaris.

Aquests permisos seran personals i intransferibles. La llista haurà de ser autoritzada prèviament i en tot moment per la Propietat, reservant-se aquesta el dret de retirar o denegar l'acreditació per raons de seguretat, manca de qualificació o mal comportament, d'algun/s components de l'esmentada llista.

El Contractista proporcionarà addicionalment els recursos humans necessaris en el moment en què es produeixi una punta de treball per determinades operacions, canvi de temporada, operacions especials, averies, urgències crítiques o qualsevol altre motiu.

El Contractista no podrà reduir unilateralment el nombre d'empleats adscrits al servei o modificar la composició de la seva estructura de personal. En cas que existeixin causes que justifiquin alguna modificació d'aquestes circumstàncies, ja sigui de manera temporal o permanent, ho posarà en coneixement de la Propietat.

El Contractista organitzarà, sota la seva responsabilitat els sistemes de gestió de personal i d'organització del treball que redundin en una major eficàcia en el servei.

El Contractista preveurà lliurement les vacants de la seva plantilla i tindrà l'obligació de cobrir els períodes de vacances i l'absentisme sense que l'estructura de personal dedicat al servei es vegi afectada per aquests.

En cas que el personal causi baixa del servei, el Contractista es compromet a avisar a la Propietat a la major brevetat possible per retirar l'acreditació quan correspongui informant tot seguit de les dades del nou personal adscrit al servei.

En cas de insatisfacció o disconformitat amb el personal adscrit al servei, en quant al desenvolupament de les activitats descrites en aquest Contracte, la Propietat es reserva el dret a instar a procedir a la substitució per altres persones que es considerin més idònies per la correcta execució dels treballs.

4.2.1 Vestuari

Tots els operaris que hagin de realitzar qualsevol tasca en el complex, hauran d'anar degudament uniformats i portaran visibles els elements d'identificació del Contractista, a més a més dels que puguin ser demanats per la Propietat.

El Contractista contraurà el compromís de subministrar, al seu càrrec, dues uniformitats noves cada any per garantir així la bona presència dels seus treballadors.

Resta prohibit que el personal del Contractista desenvolupi la seva activitat laboral al complex sense la roba de treball específica.

4.2.2 Comportament

El personal del Contractista haurà de demostrar en tot moment:

- Dinamisme i motivació en l'exercici de la seva activitat laboral.
- Cortesia i amabilitat amb els usuaris del complex.
- Atenció i capacitat de resposta, el més ràpidament possible a les observacions dels responsables de la Propietat.

4.2.3 Disciplina

El Contractista es compromet a fer respectar al seu personal la normativa interna i de seguretat pròpies del complex.

Estarà prohibit al personal del Contractista:

- Fumar en tots els espais interiors del complex.
- Menjar a l'interior de qualsevol espai del complex que no sigui específic per aquest ús.
- Introduir i consumir al complex begudes alcohòliques (incloent les de baixa graduació) o entrar en el complex en estat d'embriaguesa.
- Provocar desordres de qualsevol tipus, en els locals de treball i en general a qualsevol espai del complex.
- Mantenir reunions en el complex que no siguin relatives a la prestació de servei objecte d'aquest Contracte.
- No podran fer-se ajudar per personal aliè a l'empresa en l'execució dels seus treballs, sense l'autorització explícita i per escrit de la Propietat.

La Propietat podrà impedir l'accés a qualsevol treballador del Contractista que no compleixi les normes bàsiques de disciplina o aquelles particulars, que pugués establir la Propietat.

4.3 Obligacions del Contractista en qüestions de personal

L'incompliment de les obligacions que es relacionen a continuació, es consideraran faltes greus sancionables d'acord amb el disposat en el present Contracte:

- El Contractista en el marc del compromís formalitzat en els termes i les condicions de l'article 64.2 del TRLCSP incloses en els PLECS, és responsable de l'adscripció a l'execució del present Contracte del personal que consta en els PLECS qui depèn directa, única i exclusivament del Contractista, essent de la seva responsabilitat la seva adequació a la legislació laboral i de la Seguretat Social. El Contractista està obligat a satisfer les retribucions dels seus treballadors, siguin del tipus que siguin. En cap cas s'entendrà que la Propietat te vincles laborals i/o administratius amb els esmentats treballadors del Contractista ni amb el personal subjecte a d'altre tipus de relació amb aquest restant obligat el Contractista de mantenir indemne a la Propietat respecte a qualsevol reclamació en aquest sentit.
- Encarregar-se que el personal contractat que en depèn i que fa la seva tasca a les dependències de la Propietat estigui format i informat pel que fa als riscos laborals inherents a la seva feina.
- Exercir per si mateix el servei de manteniment objecte d'aquest Contracte, amb la prohibició absoluta de cedir-lo sense l'autorització expressa, per escrit, de la Propietat. En tot cas cabrà la possibilitat de cessió quan es compleixin els requisits establerts en els articles 226 i 227.2 del TRLCSP.
- Substituir immediatament, a petició de la Propietat, els treballadors les actituds dels quals, a criteri d'aquesta o dels seus representants autoritzats, siguin perjudicials per a la bona prestació del servei.
- Complir, sota la seva responsabilitat, les disposicions vigents en matèria laboral, Seguretat Social, seguretat i higiene en el treball, instal·lacions industrials i qualsevol altra disposició de caràcter general que sigui aplicable.
- Permetre que les persones que designi la Propietat puguin inspeccionar, en qualsevol moment, la manera com es presta el servei.
- Comunicar immediatament a la Propietat qualsevol incidència que, amb motiu de les tasques objecte d'aquest contracte, pugui afectar el funcionament normal del Centre de Negocis.

4.4 Imatge corporativa

El vestuari del personal que desenvolupi el servei, així com els mitjans materials i eines adscrites, hauran d'anar degudament identificats amb els logotips i altres marques o senyals pròpies que estableixi la Propietat per a

aquest servei, com colors o nom, mantenint en tot moment la correcta neteja dels mateixos i el perfecte estat de manteniment i ús.

Els equips de treball de zones comuns, zones privatives, resolució d'incidències i treballs extres s'identificaran amb un color de vestuari diferent per cada servei.

4.5 Règim de contractació

Durant la vigència del contracte no podrà modificar-se el nombre d'operaris ni l'organització del personal adscrit sense l'expressa autorització escrita de la Propietat.

No es permetrà la contractació de personal a través d'empreses de treball temporal, essent tot el personal del servei adscrit al Contractista.

4.6 Disposició de subcontractacions

Els drets i les obligacions derivats del present contracte es poden cedir a un tercer si es compleixen els requisits que estableix l'article 226 del TRLCSP.

Es podran subcontractar activitats previstes en aquest Contracte d'acord amb el que estableix l'article 227.2 del TRLCSP.

Malgrat l'anterior, no es permetrà la subcontractació de tercers per suplir i/o incrementar el personal necessari per executar les tasques objecte d'aquest contracte, exceptuant les següents operacions:

- Reparació de motors, bombes, compressors, equips autònoms de climatització i portes automàtiques.
- Treballs de paletteria (no s'inclouen grans actuacions), fusteria i diferents oficis.
- Anàlitzes d'aigua de climatització i de sanejament.
- Desinfecció aljub aigua sanitària i dipòsit aigua calenta vestidors.

4.7 Gestió de contractes individuals de manteniment i SAT's

El Contractista haurà de gestionar els diferents contractes que, pel manteniment d'equips principals, tingui subscrits la Propietat amb fabricants i SAT's per a que s'executin correctament els serveis contractats.

Per aconseguir aquest objectiu, el Contractista desenvoluparà les següents funcions:

- Planificarà i coordinarà les visites de manteniment que hagin de realitzar les empreses contractades en base a les definicions de servei previstes en els contractes subscrits entre la Propietat i els tercers.
- Acompanyarà al personal de les empreses que realitzin els treballs, per supervisar que el servei es realitza segons es determina al contracte i, alhora, per si sorgeix alguna necessitat d'actuació o ajuda en les tasques a realitzar.
- Realitzarà l'avís als SAT quan sigui necessària la seva intervenció.
- Col·laborarà en la sol·licitud al SAT de documentació tècnica i actualitzada de les instal·lacions.
- Conformarà, si així se li demana per part de la Propietat, els albarans d'execució dels treballs de les empreses externes contractades per la Propietat.

A l'Annex VI del Plec de Condicions Tècniques es mostra una relació d'instal·lacions amb contracte individualitzat de SAT subscrit entre la Propietat i el fabricant corresponent.

5. MITJANS MATERIALS

5.1 Mitjans materials

Com a norma general el material necessari per a la realització dels serveis del contracte, serà Propietat del Contractista, sens perjudici del que discrecionalment pugui aportar la Propietat al llarg de la vigència d'aquella.

En cap cas la reparació, revisió, consum, assegurances o substitucions transitòries per avaria de qualsevol d'aquests elements ha de poder afectar el correcte funcionament de les tasques regulades en aquest Contracte, per la qual cosa caldrà disposar-ne d'equips de reserva pels casos d'emergència o bé, en el seu defecte, aportar equips de lloguer/compra sense repercutir-ho a la Propietat.

Les condicions que haurà de complir el material adscrit al contracte són:

- Disposar d'homologació i els marcatges corresponents.
- Complir les normes generals i específiques en ús i posseir els dispositius de seguretat i senyalització necessaris per la seva homologació.

El Contractista restarà obligat a transmetre als usuaris del complex una imatge òptima d'ordre i neteja mitjançant el perfecte estat de conservació i neteja dels equips i mitjans materials amb què es treballi.

5.2 Senyalització

El Contractista estarà obligat a instal·lar les senyals precises i necessàries per indicar l'accés i la circulació en les zones que puguin ocupar els treballs i els punts de possibles perills motivats per la prestació del servei, garantint en tot moment la seguretat dels treballadors i els usuaris del complex.

No s'acceptarà com a senyalització l'estesa de cinta plàstica adossada a parts de l'estructura de l'edifici i sí, en canvi, tanques de plàstic, baranes, etc.

Les despeses que origini la referida senyalització es consideraran incloses en l'import global que presenti el licitador. Resta a criteri de la Propietat determinar el model i color dels elements de senyalització.

5.3 Instal·lacions fixes

La Propietat posarà a disposició del Contractista espais per a ús del personal, vestidors i un espai pel emmagatzematge de productes, materials i eines, la supervisió, organització, manteniment, neteja i control d'existències serà responsabilitat del Contractista.

S'haurà de disposar de servei telefònic durant les 24 hores del dia, 365 dies l'any.

El Contractista usarà els mètodes de telecomunicacions que consideri òptims per a la prestació del servei (equips informàtics, fax, telefonia fixa i/o mòbil, emissores, etc) i ho comunicarà a la Propietat a l'inici de la vigència del contracte.

El cost d'adquisició, manteniment i consum d'aquests equips correrà a compte del Contractista.

6. ORGANITZACIÓ DELS SERVEIS

6.1 Obligacions generals del Contractista

El Contractista és responsable de la qualitat tècnica del servei contractat i de les conseqüències que del mateix es puguin derivar per la Propietat o per tercers per omissions, errors de mètodes inadequats, etc.

El Contractista s'obliga a executar els serveis contractats en els termes i en les condicions estipulades en el present Contracte i en tot allò a que es refereix els articles 222 i 307 del TRLCSP.

El Contractista s'obliga a complir tots els protocols d'actuació de la Propietat i, en el seu cas, d'aquells que li siguin subministrats per aquesta.

6.2 Informatització del servei

S'estableix com a obligació a assolir pel Contractista la informatització de la gestió objecte d'aquest Contracte.

A l'inici del servei s'elaborarà un pla per a la realització dels esquemes de cadascuna de les instal·lacions a mantenir i conservar de les característiques de les mateixes, amb suport informàtic.

D'aquesta base de dades haurà de ser possible obtenir llistats dels diversos tipus d'elements que componen les instal·lacions i de les seves particularitats.

També els programes permetran elaborar llistats i informes de treballs pendents (instal·lacions i equips sense reparar i processos programats pendents d'execució), així com llistats i informes de les incidències amb relació de dates, freqüència, ubicació i descripció.

Pel que fa referència a les avaries o incidències produïdes, caldrà enregistrar cada episodi en el sistema informàtic, el qual imprimirà una ordre de reparació fixant el lloc, la urgència, les característiques de l'aparell a reparar, així com la història de les reparacions anteriorment efectuades, durant un termini prefixat, aquestes informacions ajudaran a l'operari a prendre les oportunes decisions.

6.3 Servei de guàrdia i emergència

El Contractista disposarà d'un sistema d'avís d'emergència a fi de que es pugui disposar del personal de servei de forma immediata en qualsevol moment de la vigència del contracte.

Si es produeix alguna incidència o avaria que pugui afectar greument al servei o a la seguretat de persones i béns, la intervenció consistirà en prendre immediatament les mesures oportunes a fi d'evitar el perill dels usuaris o la ruïna de la instal·lació. En casos extraordinaris, el Contractista queda obligat a posar a disposició de la Propietat tota la dotació que calgui.

Aquelles avaries que no suposin risc d'accident a persones i coses, que permetin mantenir la continuïtat del servei amb un mínim de garanties o no afectin a la prestació de serveis de Congressos, Aparcament o Serveis Generals no seran considerades com a "emergències" o "actuacions immediates".

Així mateix, el Contractista resta obligat a col·laborar amb la Propietat en tot allò que afecti als serveis d'emergència, tant en situacions reals com en simulacres d'evacuació i d'emergència.

La Propietat es compromet a realitzar la formació adequada i a entregar la documentació de la qual disposi per aquest fi.

6.4 Situacions anòmales detectades

Qualsevol operari adscrit al servei, tindrà l'obligació d'assenyalar aquells fets o situacions detectades en el transcurs del desenvolupament de les seves tasques i que no hagi pogut solucionar per ell mateix.

Cada operari portarà una llibreta d'incidències en la qual anotarà les seves observacions que diàriament indicarà al seu superior amb la finalitat de que el Contractista o la Propietat dictaminin els mitjans necessaris per a corregir-les de manera immediata.

Totes les incidències, avisos, averies i altres comunicacions dels responsables de la Propietat es vehicularan i editaran a través del Punt d'Atenció al Client (PAC) de la Propietat, el qual serà operatiu les 24 hores el 365 dies l'any i disposarà d'un sistema de gestió informatitzat al que tindrà accés el Contractista per a la visualització de les Ordres de Treball (OT) corresponents, la seva valoració i el tancament final.

El Contractista planificarà les actuacions de manteniment correctiu dins l'horari laboral establert. En cas que sigui precís executar aquestes actuacions fora d'horari, bé per la tipologia de l'actuació, o bé per condicionants del funcionament del complex, el Contractista disposarà del personal necessari per resoldre la incidència a la major brevetat possible i, en cap cas, es podrà passar càrrec a la Propietat per aquest efecte.

Les incidències es classificaran en funció de la seva gravetat i afectació al normal desenvolupament de l'activitat del complex. D'aquesta manera la Propietat classificarà les incidències en Ordres de Treball o Sol·licituds de Servei.

Les Ordres de Treball es podran tipificar de dues maneres segons el seu caràcter o gravetat: en urgents i en no urgents. El termini de reparació de les urgents no podrà ser superior en cap cas a les quatre hores i el temps de resposta que transcorri des de la notificació de la incidència fins la presència física de l'encarregat o operari del Contractista no podrà ser superior a una (1) hora. Per les no urgents, el termini de reparació s'amplia fins als dos (2) dies i el temps de resposta es mantindrà constant en una (1) hora.

Les Sol·licituds de Servei són aquelles incidències que no representen una disminució/afectació en la qualitat del servei, funcionalitat o imatge general del complex o bé, pressupostos sol·licitats per la Propietat al Contractista. Per aquest motiu disposen de terminis d'execució i temps de resposta superiors a les Ordres de Treball, determinats en deu (10) i un (1) dia, respectivament.

6.5 Gestió mediambiental

El Contractista es responsabilitzarà de la conservació i neteja de les sales de màquines i dels locals tècnics que tinguin instal·lacions objecte d'aquest Contracte, així com de l'evacuació dels residus generats durant els treballs de manteniment i/o reparació.

Els residus s'evacuaran al lloc o instal·lacions corresponents, segons la normativa vigent, i usant els circuits interns establerts per la Propietat.

El Contractista haurà de complir els procediments i protocols establerts al complex per a la gestió dels residus i, en particular, per l'envasat i etiquetat de residus tòxics i peril·losos.

El Contractista aportarà una relació de tots els mitjans materials necessaris per a la realització de la gestió de residus i neteja de les instal·lacions, i juntament amb la Propietat s'ubicaran als llocs més adients. Serà a càrrec del Contractista la implantació d'aquests mitjans i la seva evacuació.

El Contractista complirà les normes generals en matèria mediambiental, i en particular les normes internes del complex del sistema de gestió mediambiental i els seus procediments, basats en la norma ISO 14001.

6.6 Pla d'instruccions

El Contractista, d'acord amb la Propietat, elaborarà un Pla d'Instruccions per assessorar als usuaris que controlin l'ús de les dependències (repcionistes, vigilants, etc.) a fi de que sàpiguen com actuar en casos d'avaria (avis telefònic, interrupció del servei, etc.) i puguin conèixer unes recomanacions bàsiques d'ús i funcionament.

6.7 Informes

El servei de manteniment preventiu estarà documentat en part per les ordres de treball que es generin i per altres documents que s'estableixin en el procediment operatiu, així com els informes de gestió que a continuació es detallen amb la periodicitat corresponent:

- Inventari actualitzat d'instal·lacions. Als 3 mesos de l'inici de la prestació del servei, el Contractista presentarà a la Propietat l'inventari actualitzat de les instal·lacions comuns del complex.
- Informe d'activitat. Aquest informe el conformarà el resum de les operacions realitzades, desglossades per tipus i s'informaran entre altres paràmetres els temps mitjos de dedicació, cartera de serveis programats pendents, anomalies i incidències detectades en cada un dels sistemes d'instal·lació per nivell de gravetat, etc. La seva periodicitat serà mensual i s'entregarà amb la certificació mensual de manteniment preventiu.
- Informe estadístic de consums. Aquest informe s'haurà de confeccionar per cada tipus de subministrament i inclourà el consum realitzat (diari per l'aigua, setmanal per electricitat i energia de climatització, mensual en gasoil i gas), l'evolució dels paràmetres externs que afecten al consum, la comparativa amb anys anteriors i objectius prefixats, evolució de l'energia reactiva, etc i tota aquella informació que faciliti la presa de decisions per corregir els costos de consum. La seva periodicitat serà

setmanal i s'inclouran alhora amb la certificació mensual de manteniment preventiu.

- Informe estadístic de consums privatius. Aquest informe es basarà en les lectures dels comptadors d'energia d'aigua freda i calenta de subministrament de climatització a clients, locals comercials, zones de congressos i convencions i zones comuns. La seva periodicitat serà trimestral i s'inclouran alhora amb la certificació mensual corresponent de manteniment preventiu.
- Informe de resposta a Inspeccions Periòdiques. Referent a les revisions periòdiques executades per Entitats d'Inspecció i Control de l'Administració (EIC), es redactarà i lliurarà a la Propietat dins dels deu (10) dies següents a la recepció de l'acta de revisió un informe on s'especifiquin les al·legacions de l'acta i/o un pressupost de les mesures correctes necessàries.
- Informe de fets significatius i recomanacions. Amb aquest informe el Contractista informará de tots aquells fets significatius que hagin ocorregut. També es podran indicar les recomanacions que el Contractista consideri necessàries o oportunes per millorar els processos de servei, consum o de la pròpia operativa de treball. La seva periodicitat serà semestral i s'entregarà junt la certificació mensual de manteniment preventiu.
- Informe de situació de les instal·lacions. Aquest informe explicarà la situació de cada sistema i dels diferents elements que els componen, emetent les valoracions i observacions que es considerin oportunes per a millorar rendiments, actualitzar els sistemes o substituir-los. La seva periodicitat serà anual i s'entregarà junt a la darrera certificació mensual de manteniment preventiu de l'any en curs.
- Fitxes de manteniment. Serà obligació del Contractista disposar de fitxes de manteniment on s'indiquin totes les operacions a realitzar i els resultats de les mateixes.
- L'operari mantenidor haurà d'omplir degudament la fitxa de manteniment cada vegada que faci les revisions periòdiques. Aquestes fitxes podran ser sol·licitades per la Propietat en qualsevol moment i hauran de ser lliurades a aquests quan finalitzi la vigència del contracte.

7. OBJECTIUS DEL SERVEI

Es pretén exercir un control exhaustiu de l'estat de conservació de tots els elements constructius i instal·lacions del complex, localitzant situacions incorrectes i corregint-les, i tractant al mateix temps de prevenir-les mitjançant la comprovació periòdica dels elements clau que la componen.

S'inclouen els següents treballs:

- Manteniment preventiu, normatiu de tots els elements constructius i instal·lacions del complex.

- Control del funcionament, que inclourà el seguiment continu de tots i cada un dels elements, assegurant-se que no es produeixin situacions de risc.
- Manteniment correctiu, que inclourà la reparació de les diferents avaries i incidències que puguin ocórrer als elements objecte d'aquest Contracte.

Per a la correcta realització d'aquestes operacions el Contractista comptarà amb el personal adequat, així com amb la suficient dotació, qualitativa i quantitativa, de maquinària, eines i vehicles.

El Contractista estarà obligat a que, en funció de totes les tasques que indiqui, pugui anticipar-se a les possibles avaries, ja sigui procedint al canvi o substitució de l'element deteriorat que es detecti en la instal·lació, o bé a l'arranjament de les situacions presumiblement anòmales que s'observin.

A l'Annex III del Plec de Condicions Tècniques (Pla de Manteniment) s'inclou una relació de les actuacions i comprovacions ofertades pel Contractista a realitzar de forma obligatoria per l'Adjudicatari que estarà obligat a complir en la seva execució i periodicitat, sens perjudici que pugui presentar una proposta que tingui una major freqüència de revisió. Per la resta d'equips i elements objecte d'aquest Contracte, el Contractista presentarà el model de manteniment preventiu que consideri més oportú, aportant cadascuna de les gammes de manteniment a realitzar durant la vigència del contracte, determinant explícitament les operacions i el temps d'execució. Així mateix, en un quadrant anual, presentarà totes aquelles operacions amb una freqüència superior a un mes indicant quan es duren a terme.

8. REPARACIÓ D'AVARIES

El Contractista està obligat a la reparació de totes les avaries, trencaments i desperfectes que es produeixin a les instal·lacions estructurals amb independència de les causes que les originin. Aquestes reparacions inclouran els treballs necessaris per retornar la zona de l'avaria al seu estat inicial.

La Propietat serà l'encarregada de donar prioritats en els treballs, i indicarà, en cas necessari, el temps màxim que ha de transcórrer entre la localització de l'avaria i la seva reparació. La solució de qualsevol avaria, desperfecte o trencament que pugui comportar un perill pels usuaris de l'edifici, haurà de resoldre's en el mateix moment que aquella sigui comunicada.

Quan no sigui factible complir amb els terminis que s'estableixin per solucionar les avaries, el Contractista ho comunicarà a la Propietat per què, si es considera vàlida la justificació, es fixi un nou termini.

El Contractista remetrà mensualment un comunicat d'avaries assenyalant les seves causes, així com els terminis de reparació utilitzats.

El tipus de material a utilitzar en les reparacions serà, com a mínim, de la mateixa qualitat que l'existent abans de l'avaria. En qualsevol cas, s'haurà de notificar a la

Propietat, quan hi hagi necessitat de procedir al canvi d'algun element, per tal de que s'autoritzi el tipus i/o el sistema de material a emprar.

Els treballs que puguin produir molèsties o sorolls, caldrà executar-los de la forma que ocasionin el mínim possible d'incomoditats, realitzant-los d'acord amb el que determini la Propietat.

No s'inclou en aquest servei el cost dels materials necessaris; quan la reparació de l'avaría requereixi utilitzar-ne, hauran de ser subministrats pel Contractista amb el vist-i-plau del representant de la Propietat i es facturarà als preus unitaris assenyalats en l'Annex IV del Plec de Condicions Tècniques que han estat ofertats per l'Adjudicatari.

8.1 Atenció al client, resolució incidències i reparacions zones privatives.

Anàlogament a l'esmenta't en el punt anterior, l'adjudicatari tindrà la obligació d'atendre els avisos per incidència i avaría dels equips de climatització instal·lats a les dependències privatives dels llogaters del edificis Nord, Sud i Est.

El temps màxim d'atenció serà de dues hores, i el seu incompliment suposarà l'aplicació de les penalitzacions descrites a l'article 15 del present contracte.

Així mateix l'adjudicatari es veurà obligat a utilitzar els serveis del sistema de gestió d'incidències i ordres de treball existent, al qual si accedeix via WEB.

Els costos de connexió a Internet i adquisició del material seran per comte de l'adjudicatari, així com la seva renovació si escau.

9. CONTROL DE FUNCIONAMENT

9.1 Acabats i obra civil

A continuació s'assenyalen els elements a mantenir i inspeccionar per part del Contractista:

- Revestiments exteriors i interiors.
- Paviments.
- Falsos sostres.
- Peces de ceràmica interior.
- Portes tallafocs i portes d'emergència.
- Baranes i mobiliari urbà.
- Cobertes.

9.2 Aparells elevadors

El Contractista realitzarà un seguiment de les incidències que es produeixin als aparells elevadors del complex, i juntament amb el SAT específic de les instal·lacions d'aparells elevadors, localitzar situacions incorrectes i corregint-les.

A continuació s'assenyalen els elements a mantenir i inspeccionar pel Contractista:

- Botoneres i baranes.
- Il·luminació interior de les cabines.
- Il·luminació exterior, a l'accés de la cabina.
- Seguiment d'alarmes.

9.3 Instal·lacions de climatització

El Contractista realitzarà un seguiment de les incidències que es produeixin a la instal·lació de climatització del complex i dels element que la componen, i juntament amb els SAT específics de les instal·lacions associades (veure Annex VI del Plec de Condicions Tècniques), localitzar situacions incorrectes i corregint-les.

A continuació s'assenyalen els elements a mantenir i inspeccionar per part del Contractista:

- Acumuladors i dipòsits d'inèrcia.
- Bombes d'impulsió d'aigua.
- Climatitzadors aire grans.
- Climatitzadors aire generals i d'us privatiu.
- Comptadors d'energia tèrmica.
- Xarxa aigua de climatització.
- Dipòsits d'expansió.
- Conductes de distribució d'aire.
- Difusors i reixes de retorn.
- Refredadores i bombes de calor (SAT).
- Tractament d'aigua de circuit tancat.
- Sistema de Gestió Centralitzat (SAT).

9.4 Instal·lacions elèctriques

El Contractista realitzarà un seguiment de les incidències que es produeixin a la instal·lació elèctrica del complex i dels elements que la componen, i juntament amb els SAT específics de les instal·lacions associades (veure Annex VI del Plec de Condicions Tècniques), localitzar situacions incorrectes i corregint-les.

A continuació s'assenyalen els elements a mantenir i inspeccionar:

- Quadres de comandament i protecció.
- Transformadors de mitja tensió (SAT).
- Bateria de condensadors de compensació d'energia reactiva (SAT).
- Sistemes d'Alimentació Ininterrompuda (SAT).
- Grups electrògens (SAT).
- Enllumenat d'emergència i senyalització.
- Enllumenat interior.
- Enllumenat exterior.
- Pararraigs.
- Connexió a xarxa de terra.
- Aparells interruptors, preses de corrent i caixes de derivació.
- Canalitzacions elèctriques.
- Dipòsits i xarxa distribució de gasoil.
- Sistema de Gestió Centralitzat (SAT).

En particular pel que fa als canvis massius d'il·luminació s'estableixen les següents periodicitats i les dates límit per la seva execució per part del Contractista:

Instal·lació	Primera actuació	Periodicitat (anys)
Il·luminació aparcament	2017	2
Il·luminació zones comuns edificis	2017	2
Il·luminació zones congressos	2017	2
Il·luminació zones tècniques i planta -1	2017	2
Il·luminació exterior	2017	3

En referència als preus unitaris de material per les actuacions de canvi massiu es procedirà segons s'estableix en el punt 2.2 "Preus unitaris" del present Contracte.

La mà d'obra necessària per dur a terme aquestes està inclosa dins del preu fix i, per tant, no es podrà passar càrrec a la Propietat en cap cas.

D'altra banda, el Contractista disposarà del personal suficient perquè aquestes actuacions no destorbin el normal funcionament i/o programació del manteniment preventiu i correctiu del complex.

9.5 Instal·lacions de fontaneria

El Contractista realitzarà un control exhaustiu del funcionament de les instal·lacions de fontaneria, localitzant situacions incorrectes i corregint-les, i tractant al mateix temps de prevenir-les mitjançant la comprovació periòdica dels elements clau que la componen.

A continuació s'assenyalen els elements a inspeccionar per part del Contractista:

- Sanitaris, peces de ceràmica i els seus components.
- Accessoris de bany.
- Xarxa de distribució d'aigua.
- Grup de pressió d'aigua sanitària.
- Aljub d'aigua sanitària.
- Acumuladors elèctrics de vestuaris.
- Tractament anti-legionel·losis.

9.6 Font ornamental

El Contractista realitzarà un control exhaustiu del funcionament de les instal·lacions de la font ornamental, localitzant situacions incorrectes i corregint-les, i tractant al mateix temps de prevenir-les mitjançant la comprovació periòdica dels elements clau que la componen.

A continuació s'assenyalen els elements a mantenir i inspeccionar per part del Contractista:

- Bomba de filtre.
- Brominador.
- Compressor.
- Filtre de sorra.
- Ozonador.
- Microshooters.
- Xarxa de distribució d'aigua.
- Xarxa de distribució d'aire.
- Tractament anti-legionel·losis.

9.7 Instal·lacions de gas

La prestació del control de funcionament té com objectiu la comprovació de les condicions de funcionament i de l'estat de les instal·lacions de gas, procedint a la substitució dels elements avariats o que presentin mostres de desgast i fent la reparació de les anomalies detectades.

S'inclouen els següents treballs a realitzar per part del Contractista:

- Verificació de l'estat de les instal·lacions
- Manteniment.

L'objecte d'aquesta operació es la verificació preceptiva, segons reglament, de l'estat de conservació del conjunt d'elements que componen les instal·lacions, i fer totes les mesures i operacions que cal anotar en els llibres de manteniment.

D'aquesta verificació s'haurà de lliurar l'informe corresponent a la Propietat.

L'objecte d'aquest servei són les actuacions dirigides al compliment de les prescripcions i normatives vigents, a garantir l'adequat funcionament de les instal·lacions en els períodes d'ús, i a la fiabilitat de la seva seguretat.

9.8 Protecció contra incendis

El Contractista realitzarà un control exhaustiu del funcionament de les instal·lacions de protecció contra incendis del complex, tant pel què fa a les instal·lacions de detecció com les d'extinció i juntament amb els SAT específics de les instal·lacions associades (veure Annex VI del Plec de Condicions Tècniques), localitzar situacions incorrectes i corregir-les tractant al mateix temps de prevenir-les mitjançant la comprovació periòdica dels elements clau que la componen.

A continuació s'assenyalen els elements a mantenir i inspeccionar pr part del Contractista:

- Grups de pressió contra incendis (SAT).
- Detectores òptics i detectores de CO (SAT).
- Sistemes Manuels d'alarma
- Sirenes d'alarma.
- Equips mànegues contra incendis (SAT).
- Columna seca (SAT).
- Extintors (SAT).
- Xarxa de ruixadors (incloent compressor) (SAT).
- Xarxa d'hidrants.
- Sistemes Fixes d'Extinció (SAT).

- Comportes tallafocs.
- Dipòsit aigua contra incendis.

9.9 Instal·lacions de sanejament

El Contractista realitzarà un control exhaustiu del funcionament de les instal·lacions de sanejament, localitzant situacions incorrectes i corregint-les, i tractant al mateix temps de prevenir-les mitjançant la comprovació periòdica dels elements clau que la componen.

A continuació s'assenyalen els elements a mantenir i inspeccionar per part del Contractista:

- Xarxa de sanejament.
- Pous fecals.
- Pous pluvials.
- Quadres de comandament de pous fecals i pluvials.
- Anàlítiques d'aigua de pous fecals.

9.10 Instal·lacions de seguretat i intrusió

El Contractista realitzarà un control exhaustiu del funcionament de les instal·lacions de protecció contra intrusisme del complex i juntament amb els SAT específics de les instal·lacions associades (veure Annex VI del Plec de Condicions Tècniques), localitzar situacions incorrectes i corregint-les, tractant al mateix temps de prevenir-les mitjançant la comprovació periòdica dels elements clau que la componen.

A continuació s'assenyalen els elements a mantenir i inspeccionar per part del Contractista:

- Detectores electromagnètics de tancaments (SAT).
- Portes tallafocs.

9.11 Instal·lacions de ventilació

El Contractista realitzarà un seguiment preventiu del funcionament de les instal·lacions de ventilació/extracció, localitzant situacions incorrectes i corregint-les mitjançant la comprovació periòdica dels elements clau que la componen, i arrançant els desperfectes que s'hi produeixin.

A continuació s'assenyalen els elements a mantenir i inspeccionar per part del Contractista:

- Ventiladors.
- Extractors d'aire.
- Conductes de distribució d'aire.
- Difusors i reixes de retorn.
- Sistema de Gestió Centralitzat.

9.12 Altres instal·lacions

Les diferents tasques incloses en els PLECS s'executaran conforme a l'indicat en els punts anteriors.

Quan calgui realitzar alguna tasca que esdevingui factura es presentarà prèviament un pressupost dels treballs a la Propietat per a la seva aprovació.

No podrà iniciar-se cap treball sens disposar de l'aprovació del seu cost per l'òrgan part de la Propietat llevat de que es tracti d'una actuació de reconeguda urgència.

Els abonaments s'efectuaran mitjançant factures/certificacions mensuals específiques segons l'assenyalat en l'acord 3. "Certificació i Facturació".

9.13 Direcció de les obres

El Contractista executarà totes les actuacions sota la direcció d'un tècnic facultatiu col·legiat, amb atribucions i capacitat legal al respecte. La Propietat, però, es reserva el dret d'encomanar la Direcció d'Obra a un dels seus representants o de que aquests la comparteixin amb el facultatiu tècnic proposat pel Contractista.

En qualsevol cas, la Propietat tindrà lliure accés a totes les actuacions per realitzar les comprovacions que consideri oportunes i podrà reclamar la presentació de documents justificatius i factures del subministrament de materials per tal de verificar les seves característiques.

9.14 Inspeccions tècniques

Sens perjudici de les inspeccions que es puguin portar a terme en qualsevol moment, s'estableix en principi una visita d'inspecció sistemàtica trimestral a tots els edificis per a vetllar per la correcta execució dels programes de manteniment.

En aquesta visita serà imprescindible la presència del representant tècnic del Contractista juntament amb un representant de la Propietat.

10. Durada

El present contracte entrarà en vigor a partir de la data de la seva signatura per ambdues parts i continuarà vigent per un termini inicial de 3 anys a comptar des de la data de la seva signatura, el Contracte serà renovable automàticament per període d'un (1) any amb un màxim de dues renovacions (3+1+1).

Serà possible la seva resolució anticipada quan:

- a) Qualsevol de les dues Parts, en els tres mesos precedents a la seva finalització inicial o de qualsevol de les seves pròrrogues comunicui la seva intenció de resoldre'l a l'antre part de forma fefaent.
- b) Quan concorrin alguna de les circumstancies per la resolució anticipada que estan descrites en els PLECS

Una vegada finalitzat el termini d'aquest contracte i de les seves pròrrogues, continuarà vigent, en cas necessari, pel temps mínim que resulti indispensable fins que la Propietat resolgui la nova licitació i adjudiqui el nou contracte o, en altre cas, assumeixi la gestió directa del servei, quedant el Contractista obligat a continuar garantint provisionalment la prestació dels serveis durant aquest període interí. Produïda, en el seu cas, aquesta pròrroga forçosa i durant el temps que es mantingui, el Contractista no tindrà dret a rebre cap tipus d'indemnització de la Propietat, sent l'única contraprestació a satisfer per aquest la resultant dels preus del contracte. L'esmentada pròrroga tindrà una durada màxima de 6 mesos.

11. Garantia

En virtut d'allò disposat en l'article 95 del TRLCSP, el Contractista ha de constituir la garantia definitiva, que s'estableix en el 5% de l'import total de l'adjudicació (IVA exclòs).

La garantia definitiva respon als conceptes definits per l'article 100 del TRLCSP. La devolució o la cancel·lació de la garantia definitiva s'ha d'efectuar d'acord amb el que disposa l'article 102 del TRLCSP.

El termini de garantia s'estableix per a tot el període de vigència del contracte i es comença a computar a partir de la recepció del servei. Si durant aquest termini s'acredita l'existència de vicis o defectes en els treballs executats, la Propietat n'ha de reclamar la correcció al Contractista. En el cas que no hi hagi cap reclamació és aplicable el que estableixen els articles 100.2 i 307.3 del TRLCSP.

12. Despeses

Seran a càrrec del Contractista totes les despeses que se'n deriven de la formalització i implementació del present Contracte.

En aquest sentit, les Parts pacten expressament que totes les despeses derivades del desenvolupament de les activitats objecte de prestació per part del Contractista seran a càrrec d'aquest. Sense caràcter limitador i a efectes enunciatius, el Contractista assumirà el càrrec de totes les despeses necessàries per l'obtenció d'autoritzacions, llicències, impostos, taxes o qualsevol altre despesa que li puguin ser aplicables en virtut de les seves obligacions contractuals contingudes en el present contracte així com qualsevol disposició vigent en la forma i quantia que aquestes puguin assenyalar.

13. Confidencialitat

El Contractista resta obligat a mantenir absoluta confidencialitat i reserva sobre qualsevol dada que pugui conèixer amb motiu del compliment del contracte, especialment les de caràcter personal, que no pot copiar o utilitzar amb una finalitat diferent de la que s'estableix en aquest plec, ni tampoc cedir-les a tercers als efectes de conservació.

En aquest sentit, el Contractista ha de complir el què estableix la Llei orgànica 15/1999, del 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal, especialment el que estableix l'article 12, sobre «Accés a les dades per compte de tercers», de l'esmentada llei.

14. Incompliment i resolució

Un cop formalitzat el contracte, si el Contractista no compleix les seves obligacions, la Propietat està facultada per a exigir-ne el compliment o per a rescindir i deixar sense efecte el contracte, amb la pèrdua de la fiança definitiva constituïda i, amb allò que li sigui en dret, amb l'exigència dels danys i perjudicis derivats de incompliment contractual .

Amb caràcter previ a la possibilitat d'instar la resolució contractual, la Propietat donarà audiència prèvia al Contractista amb la fi de resoldre la causa de incompliment.

Així mateix, la Propietat pot rescindir i deixar sense efecte el contracte en els casos següents:

- a) Per l'actuació professional greument deficient del mateix Contractista o de qualsevol dels seus treballadors.
- b) Per dificultar o impedir la fiscalització de les tasques pròpies de la prestació del servei per les persones que designi la Propietat.

- c) Per incompliment de qualsevol de les clàusules de les condicions administratives i de les prescripcions tècniques que consten en els PLECS i/o en virtut de les causes establertes en els articles 223 i 308 del TRLCSP, amb els efectes establerts en els articles 225 i 309 del TRLCSP mitjançant l'aplicació de les causes de resolució de l'article 224 de l'esmentat TRLCSP.
- d) Per incompliment dels termes del present contracte.
- e) Per qualsevol de les següents causes assenyalades a la clàusula 30 del Plec de Condicions Administratives.

La qualificació de qualsevol incompliment dins dels apartats previstos a la clàusula 30 esmentada al paràgraf anterior correspon, única i exclusivament, a la Propietat.

En cas de resolució del Present contracte, s'arbitrarà el termini necessari de 3 mesos com a mínim per que la finalització dels serveis prestats per part del Contractista no tinguin incidència alguna en el funcionament del Centre de Negocis.

15. Penalitzacions i Objectius (SLA's)

Al present contracte li seràn aplicables les penalitzacions i bonificacions previstes a la clàusula 10.2 del Plec de Condicions Tècniques d'aquesta licitació, que es dona per reproduïda íntegrament.

16. Modificació

La Propietat només pot introduir modificacions en el contracte per raó d'atendre causes imprevistes i no imputables a ella justificant degudament la seva necessitat d'acord amb el que estableix l'article 219 del TRLCSP.

La modificació del Contracte es formalitzarà en la corresponent addenda al contracte, la modificació del contracte comporta el reajustament de la garantia definitiva, d'acord amb el que estableix l'article 99.3 del TRLCSP.

Quan, com a conseqüència de les modificacions del contracte del servei de manteniment acordades en l'acord del punt anterior, es produeixi un augment, reducció o supressió d'equips a mantenir o la substitució d'uns per d'altres, sempre que aquests estiguin inclosos en el contracte i/o en els PLECS i en l'oferta annexa, el Contractista estarà obligat a executar les modificacions en els termes i les condicions establerts per l'article 306 del TRLCSP.

Les modificacions no hauran d'implicar una alteració en el preu a l'alça o a la baixa igual o superior al 20% ni representar una alteració substancial de la prestació inicial contractada.

17. Risc i ventura

El Contracte se subscriu a risc i ventura del Contractista. En aquest sentit, el Contractista no té dret a ésser indemnitzat per les pèrdues, les avaries o els perjudicis que es produeixin durant l'execució del contracte.

18. Naturalesa de la relació

La relació sorgida entre les Parts contractants amb motiu de la subscripció del present Contracte, s'estableix entre les Parts totalment independents, regides, donada la particularitat de la Propietat per la normativa administrativa i, subsidiàriament, per la civil i/o mercantil.

Conforme l'exposat anteriorment, la prestació dels serveis objecte del present Contracte, de cap manera, comporta el naixement d'una relació de naturalesa societària així com tampoc de tipus laboral entre ambdues Parts contractants.

19. Jurisdicció

Amb objecte de resoldre qualsevol discrepància que sorgís en la inteprestació o execució d'aquest Contracte i sense perjudici de la clàusula arbitral que conté, ambdues Parts se sotmeten expressament a la jurisdicció i competència dels Jutjats i Tribunals de la ciutat de Barcelona amb renúncia del fur que, en el seu cas, li correspongués al Contractista si aquest fos diferent del abans esmentat.

20. Notificacions i requeriments

A efecte de notificacions i requeriments de qualsevol tipus, i mentre no es notifiqui mitjançant qualsevol del mitjans admesos en dret, el canvi d'adreça de qualsevol de les parts, es considerarà com a tal, tant per la Propietat com pel Contractista les assenyalades en l'encapçalament d'aquest Contracte.

I per que consti, en prova de conformitat i acceptació, signen aquest document per duplicat i a un sol efecte en el lloc i la data consignada en l'encapçalament.

WORLD TRADE CENTER BARCELONA S.A.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sr. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Sr. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ANNEX I Plec de Condicions Administratives

ANNEX II Plec de Condicions Tècniques

ANNEX III Oferta acceptada