PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

QUE HABRÁ DE REGIR LA LICITACIÓN, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, PARA LA CONTRATACIÓN, COMO CONCESIÓN DE SERVICIOS, DEL EQUIPAMIENTO, INSTALACIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL LOCAL PARA LAVANDERÍA AUTOSERVICIO DEL EDIFICIO DE APARTAMENTOS TALENT HOUSE II, UBICADO EN DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN (Alto de San Bartolomé 16, 20009, Donostia San Sebastián).

1. Antecedentes

FOMENTO SAN SEBASTIÁN, en el marco de las iniciativas de la Concejalía de Impulso Económico del Ayuntamiento donostiarra, viene promoviendo diversas estrategias de atracción de talento a la ciudad. Así el proyecto Talent House, inaugurado en el año 2011, ha cubierto con un notable éxito la llegada y alojamiento temporal de un buen número de investigadores-doctores que han desarrollado su trabajo en centros tecnológicos, de investigación y académicos en Donostia.

Dada la insuficiencia manifiesta para cubrir esta demanda de talento internacional y la ampliación de esta estrategia de la ciudad a otros colectivos como pudieran ser emprendedores internacionales, técnicos con elevados niveles de cualificación y experiencia interesados en el mercado local, ha impulsado la ampliación de este servicio de alojamiento temporal a un nuevo edificio de apartamentos (en adelante el edificio TALENT HOUSE II). Dicho edificio se encuentra en el nuevo barrio de San Bartolomé (534 viviendas) y comunicado por ascensor vertical con el centro de la ciudad).

2. Objeto del contrato

El objeto de la presente licitación lo constituye la contratación, como concesión de servicios, del equipamiento, instalación y explotación de una lavandería de autoservicio mediante sistema de lavado, secado automático y cobro autónomo mediante monederos electrónicos para pagos en efectivo y en tarjeta.

TALENT HOUSE II cuenta con un LOCAL comercial de 25,19 m2, en planta baja y con acceso interno y externo, que se ha acondicionado en obra con la preinstalación necesaria para dicho servicio, tanto para los residentes en el edificio (70 apartamentos) como para usuarios externos. La EMPRESA ADJUDICATARIA deberá adaptarse a las preinstalaciones proyectadas siendo el suministro para las mismas eléctrico.

3. Características técnicas de la maquinaria a instalar

La maquinaria a instalar deberá cumplir, como mínimo, las unidades, características técnicas y capacidades mecánicas que a continuación se definen:

- ✓ **1 LAVADORA de 8 Kgs o superior** de ropa seca. Relación de carga 1Kg/10 litros/volumen de tambor. Construcción industrial. Sistema flotante para evitar vibraciones (no precisan de anclaje). 8 señales de dosificación externa de productos detergentes. Cuba envolvente, tambor y palas de lavado en acero inoxidable. Vaciado de cuba mediante válvula (normalmente abierta sin corriente). Pantalla táctil con control digital. Sistema de autoservicio con lector de tarjetas de crédito integrado con el sistema de accesos del establecimiento (sistema Mifare), o en su defecto, central de pagos.
- ✓ **1 LAVADORA de carga 13 Kgs** de ropa seca. Relación de carga 1Kg/10 litros/volumen de tambor. Construcción industrial. Sistema flotante para evitar vibraciones (no precisan de anclaje). 8 señales de dosificación externa de productos detergentes. Cuba envolvente, tambor y palas de lavado en acero inoxidable. Vaciado de cuba mediante válvula (normalmente abierta sin corriente). Pantalla táctil con control digital. Sistema de autoservicio con lector de tarjetas de crédito integrado con el sistema de accesos del establecimiento (sistema Mifare), o en su defecto, central de pagos.
- ✓ **1 SECADORA de carga 13 Kgs** de ropa seca. Relación de carga 1Kg/20 litros/volumen de tambor. Construcción industrial. Tambor en acero inoxidable con perforaciones embutidas para evitar daños en la ropa. Pantalla táctil con control digital. Filtro de recogida de pelusas: Sistema de autoservicio con lector de tarjetas de crédito integrado con el sistema de accesos del establecimiento (sistema Mifare), o en su defecto, central de pagos.

Cabe indicar que el local, cuenta con pre-instalación para la siguiente maquinaria: 4 lavadoras y hasta 3 secadoras. De acuerdo a esto, la empresa concesionaria podrá equipar el espacio objeto de concesión, con un mayor número de maquinaria a la mínima exigida.

Además, la maquinaria a suministrar por la empresa concesionaria, deberá cumplir con los reglamentos técnicos en vigor, disposiciones complementarias y normas técnicas aplicables con carácter específico, así como todas las normativas aplicables al equipo y sistemas complementarios que con él se puedan utilizar.

Además, la maquinaria estará certificada bajo las siguientes **Directivas/Regulaciones** (o posteriores que sustituyan las mismas):

2014/35/EU: Directiva de baja tensión

2006/42/EC: Directiva de máquinas

2014/30/EU: Directiva de Compatibilidad Electromagnética

Lavadoras 2011/65/EU: RoHS2

Secadoras 2011/65/EU: RoHS3

Para lo cual se siguen las normas siguientes:

EN-60204-1: Seguridad de las máquinas. Equipo eléctrico de las máquinas. Requisitos generales

EN ISO 10472-1 + EN ISO 10472-2: Requisitos de seguridad para la maquinaria de lavandería industrial. Requisitos comunes + máquinas lavadoras y lavadoras-centrifugadoras.

EN-61000-6-2 + EN-61000-6-3 + EN-61000-6-4. Compatibilidad electromagnética (CEM). Inmunidad + Emisión

4. Precios máximos para la explotación del servicio

Con carácter general, la empresa adjudicataria deberá de tener en cuenta que se establece un precio máximo por proceso, lavado o secado, que no podrá superar en la prestación del objeto del contrato, atendiéndose a si el cliente es residente en el Edifico Talent House II o no lo es y por tanto es externo.

De acuerdo a esto, los precios máximos que se establecen, son los siguientes:

- Precio máximo por proceso (lavado o secado) a cliente residente 4,00 € IVA incluido
- Precio máximo por proceso (lavado o secado) a cliente externo 7,50 € IVA incluido

Así mismo, se establece un incremento anual del 10% el segundo año y un 5% en años posteriores.

5. Obligaciones de la empresa concesionaria

La empresa concesionaria tendrá las siguientes obligaciones:

- Será a cuenta y gestión de la empresa concesionaria la licencia de actividad, las altas de contador y costes de suministro eléctrico, agua y saneamiento o cualquier suministro adicional que requiera la actividad.

- Igualmente, y a cargo de la empresa concesionaria, todas las obras de instalación, acondicionamiento, decoración u otras similares que resulten precisas para la adecuación del local a su respectiva actividad, así como las mejoras que resulten convenientes para tal fin, siempre que no afecten a la seguridad o a los elementos estructurales del edificio. Para la realización de dichas obras, mejoras y/o decoración, además, deberá obtener la autorización previa, expresa y escrita de Fomento de San Sebastián S.A., pudiendo exigirle, según los casos, cuantos proyectos técnicos, seguros o garantías tenga por conveniente. Se considera crítico que las actuaciones vinculadas a la comunicación e imagen exterior deberán ser consensuadas con Fomento de San Sebastián, S.A en aras de conseguir una imagen homogénea e integrada con resto de edificio.

- El equipamiento deberá estar en perfecto estado de funcionamiento a la hora de su instalación. Antes de la puesta en marcha del servicio se realizará una comprobación completa del funcionamiento de los equipos, por personal determinado por Fomento de San Sebastián.

- Será responsabilidad de la empresa concesionaria mantener la instalación en

funcionamiento y en perfectas condiciones de uso las 24 horas del día los 7 días de la semana para los usuarios del Edifico Talent House II, los 365 días del año. Para esto, cabe indicar que existe un acceso desde el edificio al espacio dedicado para la lavandería con acceso restringido y controlado para todos los usuarios del edificio.

- Será responsabilidad de la empresa concesionaria, la realización de todos los mantenimientos preventivos, y éstos deberá de realizarse conforme a los manuales de los equipos. Además, serán responsabilidad de la empresa concesionara, todos los gastos que se originen del mantenimiento, tanto preventivo como correctivo, ya sea mano de obra, materiales, desplazamientos o cualquier otro.

- Será obligación de la empresa concesionaria poner a disposición de los usuarios de la lavandería, un teléfono de contacto para dar aviso oportuno de cualquier avería. Así mismo, la empresa concesionaria deberá de dar respuesta inmediata a las incidencias, debiendo de resolverlas en un plazo inferior a 24 horas y no superior a 3 días naturales en el caso de que haya que sustituir un equipo por otro averiado.

- Será responsabilidad de la empresa concesionaria el mantenimiento de la instalación en perfecto estado de limpieza y desinfección, tanto del espacio como de la maquinaria, cajetines, filtros y demás equipos

- Será responsabilidad de la empresa concesionaria el mantenimiento la compra de cualquier producto o consumible necesario para el funcionamiento de los equipos relacionados con el objeto del contrato.

- Será responsabilidad de la empresa concesionaria el abono de los gastos derivados de cualquier consumo derivado de la actividad objeto del contrato, es decir, electricidad y agua. Para esto, tras la firma del contrato, la empresa concesionaria deberá de dar el alta de las instalaciones con las empresas comercializadoras tanto de electricidad como de agua, realizando los contratos oportunos con las mismas.

6. Derechos del concesionario

La empresa concesionaria tendrá los siguientes derechos:

- Percibir la retribución correspondiente de los usuarios por la prestación del servicio.
- Posibilidad de instalar más maquinaria de la mínima requerida en el presente pliego, previa autorización del órgano de contratación, pero no más que la coincidente con la preinstalación de tomas de agua y electricidad, es decir, 4 lavadoras y hasta 3 secadoras
- Posibilidad de la realización de cualquier reforma en el espacio objeto de esta concesión, previa autorización por parte de Fomento
- Ofertar el uso de la lavandería, a usuarios externos a través del acceso externo con el que el edificio cuenta, en el horario que así lo estime, de cara a aumentar la rentabilidad de la explotación de dicho espacio y de las máquinas instaladas, previa autorización por parte de Fomento

7. Obligaciones de Fomento de San Sebastián

Fomento tendrá las siguientes obligaciones:

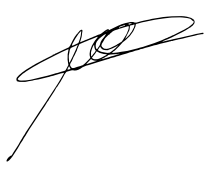
- Será responsable del mantenimiento de las acometidas eléctricas y de agua, justo hasta los puntos de suministro, tanto de la maquinaria relacionada, como cualquier otro perteneciente al local y a sus instalaciones
- Será responsable de mantener el acceso controlado y habilitado al espacio dedicado para la lavandería para los usuarios del edificio, a través de la instalación y mantenimiento de una cerradura inteligente.

8. Derechos de Fomento de San Sebastián

Sin perjuicio de otras que procedan, FOMENTO ostentará las siguientes facultades:

- Fiscalizar la gestión de la empresa concesionaria para cuyo efecto podrá inspeccionar el local y la maquinaria relacionada, así como la documentación relacionada con el objeto de la concesión.
- Autorizar en su caso, la realización de reformas en el local objeto de esta concesión, por cuenta de la empresa concesionaria, pero previa autorización del órgano de contratación, y previa solicitud de las licencias oportunas. Estas reformas revertirán a la finalización del contrato en propiedad del FOMENTO.
- Autorizar en su caso, el uso de la lavandería, a usuarios externos a través del acceso externo con el que el edificio cuenta, en el horario que así lo estime, de cara a aumentar la rentabilidad de la explotación de dicho espacio y de las máquinas instaladas, previa autorización por parte de Fomento
- Percibir el canon ofrecido por la empresa concesionaria en su oferta económica.

En Donostia/San Sebastián, a 27 de septiembre de 2023



Marisol Garmendia Beloqui
Vicepresidente de Fomento de San Sebastián, S.A.