



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN POR PROCEDIMIENTO ABIERTO DEL

**SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES TERMICAS Y CONTROL Y PREVENCIÓN DE LA
LEGIONELLA EN LOS EDIFICIOS MUNICIPALES (NO INCLUIDAS INSTALACIONES DEPORTIVAS)**





1. OBJETO DEL CONTRATO

El contrato que en base al presente pliego se realice, tendrá por objeto la prestación de los servicios destinados al mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones térmicas (Calefacción, A.C.S. y Aire Acondicionado), así como de la prevención y control de la legionelosis y la Calidad Ambiental Interior en las instalaciones propiedad del ayuntamiento de Mungia, para su correcto funcionamiento y conservación. Dichos equipos quedan expresamente detallados en el ANEXO I.

La prestación del servicio objeto del presente pliego tiene como fin primordial el obtener los niveles máximos de eficacia en el funcionamiento de las instalaciones y mejora del confort, mediante la ejecución de un correcto programa de mantenimiento en el que se garanticen y mejoren los rendimientos de funcionamiento de las mismas.

2. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Todas las operaciones de mantenimiento objeto de este contrato estarán sujetas a la relación de normas y recomendaciones vigentes que a continuación se señalan, que no tiene carácter limitativo ni excluyente, y que deberán ser tenidas en cuenta por la empresa adjudicataria durante la prestación del servicio:

A) Servicio de mantenimiento de calefacción, ACS, Aire Acondicionado y Calidad Ambiental Interior:

- Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y sus Instrucciones Técnicas (IT). Real Decreto 1027/2007 del 20 julio de 2007. BOE de 29 de agosto de 2007. Así como todas las modificaciones posteriores.
- Orden de 22 de Julio de 2.008, de la Consejera de Industria, Comercio y Turismo, por la que se dictan normas en relación al Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE). BOPV de 23 de septiembre del 2008. Así como todas las modificaciones posteriores.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Reglamento Técnico de Distribución y Utilización de Combustibles Gaseosos y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ICG 01 a 11. Real Decreto 919/2006 del 4 de septiembre de 2006. BOE de 4 de septiembre de 2006. Así como todas las modificaciones posteriores.
- Orden de 8 de octubre de 2007 de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno Vasco, por la que se dictan normas en relación con el Reglamento Técnico de Distribución y Utilización de Combustibles Gaseosos y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ICG 01 a 11. BOPV de 9 de noviembre de 2007. Así como todas las modificaciones posteriores.
- Real Decreto 552/2019, de 27 de septiembre, por el que se aprueban el Reglamento de seguridad para instalaciones frigoríficas y sus instrucciones técnicas complementarias.
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- UNE 100012:2005. Higienización de sistemas de climatización.
- UNE 171330-2:2014. Calidad ambiental en interiores. Parte 2: Procedimientos de inspección de calidad ambiental interior
- Guía de "Recomendaciones de operación y mantenimiento de los sistemas de climatización y ventilación de edificios y locales para la prevención de la propagación del SARS-COV-2", publicada por el Gobierno de España, y coordinada por los Ministerios de Sanidad, Transición Ecológica y Reto Demográfico y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía en colaboración con expertos en salud pública, sanidad ambiental, aerobiología e instalaciones de climatización y ventilación.
- Otras disposiciones vigentes que le sean de aplicación.

B) Servicio de prevención y control de la legionelosis:

La empresa adjudicataria cumplirá la normativa y reglamentación técnica exigible, y en particular la siguiente:



- Criterios Higiénico-sanitarios para la Prevención y Control de la Legionelosis. Real Decreto 865/2003, de 4 de Julio de 2003. BOE de 18 de Julio de 2003.
- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Real Decreto 1120/2012, de 20 de julio, por el que se modifica el RD 140/2003 que establece los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

Cualquier cambio legislativo que afecte a las instalaciones objeto del presente contrato será comunicado de inmediato por la empresa adjudicataria, por escrito, al ayuntamiento de Mungia, con indicación de las medidas a adoptar, en su caso.

3. DURACION DEL CONTRATO E IMPORTE DE LA LICITACIÓN

La duración del contrato de servicios será de DOS AÑOS, prorrogables anualmente por otros dos, contados a partir del día siguiente a la firma del acta de inicio y, en caso de no producirse ésta, desde el día siguiente al de la formalización del contrato.

Comprendiéndose en dicho importe todos los conceptos, incluidos todos los gastos que origine la gestión del servicio, incluso la mano de obra, la maquinaria, las herramientas, el transporte y los combustibles, los productos necesarios, los gastos de mantenimiento y de administración, los gastos generales, el beneficio industrial, los impuestos, las tasas, las condiciones de seguridad y salud legalmente exigidas, etc.

Mantenimiento preventivo:

Se establecerá un **Canon Base Anual de Mantenimiento** que incluirá los siguientes conceptos:

- El Mantenimiento Básico.
- Las Inspecciones.

En este concepto está incluida la mano de obra necesaria y especializada para la realización de cada uno de los trabajos y medios auxiliares necesarios para la realización de los mismos.

Mantenimiento correctivo:

El importe correspondiente a los materiales y equipos necesarios para efectuar las sustituciones y reparaciones a las que hace referencia el párrafo anterior, que en su caso sean necesarias y/o demandadas por el Ayuntamiento, serán facturados previa aprobación de presupuesto presentado.

TIPO DE LICITACION PARA LA PRESENTACION DE OFERTAS

De acuerdo con lo anterior, se establece como TIPO DE LICITACIÓN SOBRE LA QUE VERSARÁN LAS OFERTAS, suponiendo la exclusión automática de aquellas ofertas que supere dicha cantidad, la cantidad máxima ANUAL por el servicio de 30.000.-euros en total (IVA incluido).

4. ALCANCE DEL CONTRATO.

4.1.- SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN, A.C.S., AIRE ACONDICIONADO Y CALIDAD AMBIENTAL INTERIOR.

La empresa adjudicataria realizará las operaciones del programa de mantenimiento preventivo y mantenimiento correctivo (reparación de averías), necesarios para garantizar la mejor conservación de las instalaciones y equipos, y para asegurar la obtención en cada momento de todas las prestaciones previstas en cada instalación





y ofrecidas por el fabricante de los equipos, así como el mayor rendimiento de los mismos.

Estos trabajos se realizarán sobre la parte completa de las instalaciones objeto del presente pliego.

La empresa adjudicataria comunicará por escrito los plazos para la realización de inspecciones periódicas obligatorias, así como cualquier defecto de las instalaciones o equipos que disminuya su rendimiento, produzca un mayor gasto energético o pueda ser motivo de una avería futura.

Cualquier operación o reparación que implique un gasto económico (referido a materiales) será ejecutada con la conformidad previa del ayuntamiento, previa presentación de presupuesto detallado. En el caso de que el importe fuera menor de 300€, se procedería a la sustitución inmediata para dar un servicio eficiente.

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 marca o modelo, siempre por causa justificada, se presentará al Consistorio, antes de su instalación, los catálogos, documentos técnicos, muestras, certificados de garantía, etc., de los materiales que vaya a emplear.

4.1.1.- Mantenimiento preventivo.

Se entiende por mantenimiento preventivo las revisiones periódicas, sistemáticas y planificadas realizadas por personal especializado de la empresa adjudicataria. Su finalidad es asegurar el correcto funcionamiento de las instalaciones, anticiparse a posibles problemas o averías que pudieran surgir y que afecten a la marcha normal, establecer mejoras en las mismas y lograr ahorros de costes energéticos y de explotación.

Las tareas a realizar básicamente serán de inspección, vigilancia, revisión, pruebas, comprobación de medidas, regulación y ajustes, limpieza y engrase de piezas mecánicas y sustitución de elementos de duración limitada o que han sobrepasado la tolerancia permitida.

Asimismo, se consideran incluidos en este apartado, todos los trabajos precisos para llevar a cabo las reparaciones que puedan surgir o sean detectadas durante la realización de las tareas anteriores (mantenimiento preventivo).

La prestación de los servicios se realizará según los edificios municipales que aparecen en el ANEXO I.

En el ANEXO II, se detallan las operaciones mínimas a realizar para el mantenimiento preventivo y su periodicidad.

Los trabajos de mantenimiento se realizarán en día laborable, de lunes a viernes, preferiblemente entre las 8.00h y las 15.00h.

4.1.2.- Mantenimiento correctivo.

Se entiende por mantenimiento correctivo las reparaciones y reposiciones a realizar en las instalaciones y equipos como consecuencia del uso y funcionamiento de las mismas que no estén incluidas en las tareas propias del mantenimiento preventivo.

Las tareas de mantenimiento correctivo se realizarán a solicitud expresa del Ayuntamiento, previa aceptación de presupuesto por precios unitarios referidos a los materiales, considerando el desplazamiento y la mano de obra incluida en el precio del contrato.

El objetivo del mantenimiento correctivo será atender las averías o problemas comunicados o detectados, reparando o sustituyendo todos los elementos deteriorados, a fin de restablecer el normal funcionamiento de la instalación.

La empresa adjudicataria deberá prestar el servicio de mantenimiento correctivo de las instalaciones ante cualquier incidencia que pueda surgir en las mismas.

El adjudicatario informará de forma precisa y urgente (máximo 24 horas) cuál es el material necesario y del coste del mismo. No obstante, el Ayuntamiento podrá adquirirlo por su cuenta y ponerlo a disposición del adjudicatario o podrá encargárselo a éste directamente.



El plazo de reparación será de 24 horas como máximo, a contar desde el visto bueno municipal al presupuesto remitido.

Cuando la avería afecte a lugares, tales como colegios o edificios municipales en los que por su naturaleza o por la función que desempeñan, sea necesaria la intervención de la empresa de forma inmediata, el plazo de respuesta será de 4 horas máximo.

4.2.- SERVICIOS CONTROL Y PREVENCIÓN DE LA LEGIONELOSIS

Las instalaciones objeto de la prestación del servicio son las siguientes:

- Instalaciones de producción de agua caliente sanitaria.
- Instalaciones interiores de agua fría de consumo humano.

El mantenimiento preventivo en esta materia, comprenderá mínimamente del cumplimiento de los siguientes servicios:

- Diagnóstico y evaluación de las instalaciones de riesgo en relación a la legionelosis.
- Diagnóstico y evaluación de la red de agua fría y caliente sanitaria.
- Tratamiento de limpieza y desinfección general o de choque.
- Programa de mantenimiento y desinfección preventiva que garantice los niveles de calidad establecidos, según las frecuencias contempladas por los planes de prevención y control de legionella que marca la normativa aplicable y de su anotación en los registros de dichos planes.
- Proporcionar el Registro de mantenimiento y extender los certificados de limpieza y desinfección general.

Con motivo de la inactividad de las redes de ACS durante el periodo estival, y con el objeto de interferir lo mínimo posible en sus actividades, la limpieza y desinfección anual de las instalaciones en los centros escolares se llevará a cabo durante la última semana de agosto y primera de septiembre. Quince días después de realizar la limpieza y desinfección, se tomarán muestras de ACS y AFCH, y se deberá entregar el certificado de análisis por laboratorio acreditado ENAC para cada una de las muestras.

Todos los trabajos se realizarán cumpliendo con la normativa vigente.

Esta prestación incluye todos los trabajos de seguimiento y control microbiológico, por el que se establecen los criterios higiénicosanitarios para la prevención y el control de la legionelosis, que sean obligatorios o necesarios para garantizar el correcto funcionamiento de las instalaciones, en lo que se refiere tanto al agua fría para el consumo humano como para el agua caliente sanitaria de los edificios referidos en este Pliego. El inventario de elementos objeto de este apartado se relaciona en el Anexo.

4.2.1.- Programa de mantenimiento

Siendo de aplicación el RD Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis, se elaborará y aplicará un programa de mantenimiento higiénico-sanitario, que incluya, al menos, lo establecido en su art.8.1.:

- Elaboración de un croquis o plano señalizado de cada instalación que contemple todos sus componentes y que se actualizara cada vez que se realice una modificación, incluyendo los puntos críticos donde se debe facilitar la toma de muestras.

- Revisión y examen de todas las partes de la instalación para asegurar su correcto funcionamiento, estableciendo los puntos críticos, parámetros a medir y los procedimientos a seguir, así como la periodicidad de cada actividad.

- Programa de tratamiento del agua que asegure su calidad. Este programa incluirá productos, dosis y procedimientos, así como introducción de parámetros de control físicos, químicos y biológicos, los métodos de

medición y la periodicidad de los análisis.

- Programa de limpieza y desinfección de toda la instalación para asegurar que funciona en condiciones de seguridad, estableciendo claramente los procedimientos, productos a utilizar y dosis, precauciones a tener en cuenta, y la periodicidad de cada actividad.

- Existencia de un registro de mantenimiento de cada instalación que recoja todas las incidencias, actividades realizadas, resultados obtenidos y las fechas de paradas y puestas en marcha técnicas de la instalación.

Habrà de realizarse, asimismo, examen e informe previo a la recepción de cuantas instalaciones nuevas se incorporen al contrato.

Los trabajos mínimos a realizar y su periodicidad en cuanto a revisiones, limpieza y desinfección serán los expuestos en el Anexo 3 del Real Decreto 865/2003 por el que se establecen los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis, que completan lo recogido en los artículos 7 y 8 de dicho Real Decreto.

El adjudicatario deberá presentar al responsable designado por el Ayuntamiento, en el plazo de un mes desde el inicio del contrato, el programa de mantenimiento higiénico sanitario de cada centro, con la periodicidad y características propuestas en su oferta, debiendo ajustarse en todo caso a las prescripciones del presente pliego y normativa de aplicación. Dicha documentación deberá contener como mínimo las actuaciones a realizar para cada instalación, periodicidad y su planificación.

Durante los primeros dos meses de contrato la empresa adjudicataria deberá realizar una inspección de todos los centros para conocer y estudiar su estado. Como resultado del mismo, deberá revisar y actualizar el inventario de las instalaciones y emitir un informe técnico detallado, señalando las deficiencias observadas, si las hubiera, y realizar una propuesta de reparación. Este informe e inventario actualizado servirá para limitar responsabilidades, respecto al estado de conservación de las instalaciones.

La empresa contratada deberá asumir, el mantenimiento integral del conjunto, en las condiciones y estado en que se encuentre en el momento de la adjudicación.

Se considera imprescindible la verificación de las instalaciones de las obras de nueva ejecución, en las que un instalador externo diferente del mantenedor realice los trabajos de obra. El mantenedor de las instalaciones, por su parte, dará a conocer los criterios generales a tener en cuenta en la ejecución de la nueva instalación y que repercutan en el posterior mantenimiento. Una vez finalizada la nueva obra, se realizará la inspección de lo ejecutado, previo a la recepción de dicha obra.

4.2.2.- Mantenimiento de las instalaciones

El mantenimiento de las instalaciones se realizará siguiendo el Anexo 3 del Real Decreto 865/2003, y demás normativa aplicable.

Revisión

Se comprobará el correcto funcionamiento y el buen estado de las instalaciones. Se sustituirán o repararán aquellos elementos defectuosos. Se limpiarán aquellas zonas donde se detecte suciedad o incrustaciones. Esta revisión y limpieza se realizará trimestralmente en los depósitos acumuladores, y mensualmente en un número representativo de puntos terminales de la red interior (grifos y duchas) que serán rotatorios a lo largo del año. Mensualmente se realizará una purga en las válvulas de drenaje de las tuberías y del fondo de los acumuladores.

Limpieza y desinfección

La limpieza y desinfección se realizará una vez al año, a menos que la instalación haya estado parada durante más de un mes, o se haya realizado en ella reparaciones o modificaciones, en cuyo caso antes de ponerse en marcha se realizará la limpieza y desinfección. El procedimiento a seguir será el marcado en el Anexo 3, punto B, del Real Decreto 865/2003.



4.2.3.- Recogida de muestras

La recogida de muestras para la determinación de la colonia de legionelosis se ajustará a los procedimientos estipulados en el Anexo 6, apartados a) y b), del Real Decreto 865/2003.

4.3.- CALIDAD AMBIENTAL INTERIOR

Quedan incluidos dentro del alcance del contrato la inspección y diagnóstico de conductos en base a la modificación del RITE del 13 de abril del 2013, según RD 238/2013, que establece la obligación con carácter anual por parte de la empresa mantenedora de las instalaciones térmicas en los edificios de las siguientes actuaciones:

- Revisión de la red de conductos según criterio de la norma UNE100012.
- Revisión de la calidad ambiental según criterios de la norma UNE1711330.

Los elementos a inspeccionar parten desde la toma de aire exterior y deben ser al menos los siguientes:

- Unidades de tratamiento de aire (UTAs), climatizadoras y recuperadores.
- Red de conductos de impulsión.
- Red de conductos de retorno.

Todos los trabajadores deben disponer de la certificación acreditada en Calidad Ambiental. Además de documentar que se cuentan con los medios técnicos adecuados para la ejecución de los trabajos.

4.4.- ORGANIGRAMA Y MEDIOS.

4.4.1.- Recursos humanos.

La empresa adjudicataria deberá adscribir a la prestación del servicio, personal con la formación, capacidad y cualificación profesional necesarias para su ejecución y desarrollo.

La empresa adjudicataria será la única responsable de las obligaciones nacidas entre el contratista y sus trabajadores, aun cuando los despidos o medidas que se adopten sean como consecuencia directa o indirecta del incumplimiento o interpretación del contrato. Será de exclusiva cuenta del adjudicatario la retribución del personal que emplee en la prestación del servicio objeto de contratación, siendo de su cargo cualquier costo social y/o laboral, cumpliendo con la legislación vigente y los convenios que le afecten, quedando el ayuntamiento totalmente exento de responsabilidad sobre las relaciones entre el contratista y su personal. El personal dependerá exclusivamente del adjudicatario por cuanto éste, tendrá todos los derechos y deberes inherentes a su calidad de empresario y deberá cumplir las disposiciones vigentes en cuanto a titulación del personal asignado, materia laboral, seguridad social, seguridad e higiene en el trabajo, e igualmente de cuantos tributos u obligaciones fiscales pudieran derivarse de dicho personal. El adjudicatario dotará a su personal de todos los medios de seguridad necesarios, obligándose a cumplir con cuantas disposiciones le sean aplicables en cuanto a seguridad y salud en el trabajo.

Asimismo, la empresa adjudicataria designará un coordinador responsable directo del contrato, experto en gestión y mantenimiento de instalaciones, que actuará como representante e interlocutor ante el Consistorio, en orden a la resolución de problemas técnicos y/o de carácter general que pudieran darse, y como contribución al análisis y obtención de un servicio de calidad y eficiencia progresivas.

De esta manera, la empresa adjudicataria designará a un Responsable del contrato, con experiencia probada y acreditada, que se encargará de las siguientes funciones:

- Responsabilizarse de las relaciones con el Servicio de Mantenimiento y servir de enlace con el contratista.





- Coordinar las actuaciones del personal de mantenimiento.
- Programar, revisar, actualizar y certificar las labores de mantenimiento preventivo y reglamentario de las instalaciones.
- Presentar propuestas argumentadas y valoradas de todas aquellas reparaciones, modificaciones o nuevas instalaciones que se consideren necesarias para mantener o mejorar el funcionamiento de las mismas.
- Gestionar las sustituciones del personal destinado al desarrollo de los trabajos cuando sea necesario.
- Atender a urgencias que puedan surgir.
- Presentar informes de la revisión y comprobación de los trabajos realizados por los operarios a su cargo.

La empresa adjudicataria del servicio dispondrá de un teléfono de contacto permanente con los responsables del servicio asignado para una adecuada resolución de todas las incidencias que se puedan presentar, del tipo de teléfono móvil o similar.

Todos los técnicos adscritos al contrato dispondrán de carnet de mantenedor de instalaciones térmicas y título homologado en prevención de legionella en vigor.

4.4.2.- Recursos materiales.

La empresa adjudicataria deberá disponer de las herramientas y medios de trabajo, aparatos de medida y analizadores necesarios para el desarrollo de los trabajos. El personal asignado al mantenimiento de referencia deberá estar dotado de toda herramienta y utillaje necesario para la ejecución de los trabajos, siendo por cuenta de la empresa adjudicataria la dotación de los mismos sin coste adicional alguno para el Ayuntamiento.

Todos los equipos de medida necesarios para la realización de mediciones estarán homologados para que posibiliten efectuar y disponer de datos objetivos sobre parámetros eléctricos fundamentales que permitan llevar a cabo los controles técnicos de las instalaciones. Todos los equipos de medida deberán mantenerse permanentemente comprobados y tarados para garantizar la objetividad de las mediciones que se realicen a expensas de los errores admisibles según el tipo de instrumentos y las normativas aplicables a cada caso.

Asimismo, la empresa adjudicataria deberá dotar al personal asignado al servicio de vehículos tipo furgoneta en el número necesario para una adecuada prestación del servicio.

La empresa mantenedora facturará los materiales de reposición o reparación empleados en su labor de mantenimiento. El precio facturado por los materiales será fijado mediante precios contradictorios, pudiendo el Ayuntamiento solicitar presupuesto a otra empresa, no estando en ningún momento obligado a adquirirlos de la adjudicataria.

El personal que desarrollará los trabajos estará debidamente formado para ello. Específicamente, para el tratamiento y control de la legionelosis en instalaciones de riesgo, utilizando las medidas de protección adecuadas y cumpliendo en todo momento las normas de Seguridad en el Trabajo y Prevención de Riesgos Laborales, cumpliendo los productos utilizados las especificaciones legales en cuanto a clasificación, envasado, etiquetado y fichas de seguridad.

La empresa adjudicataria deberá estar certificada para las siguientes tareas:

- Para poder hacer la Auditoría de CAI según normativa RITE:
 - o La empresa debe de estar registrada en FEDECAI
 - o La empresa debe de estar registrada como empresa Instaladores y Mantenedora en Climatización
 - o Debe de disponer de uno o varios (TSCAI), técnico que supervisa dónde y cómo se tienen que tomar las muestras y a posteriori realiza el informe según la norma UNE 10012 y la UNE 171330-2
 - o Debe de disponer de uno o varios (TMCAI), técnicos cualificados que realizan la toma de muestras en campo
- Para poder hacer los tratamiento de legionella:



- o La empresa debe de estar registrada en el ROESB (Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Biocidas), según el R.D. 830/2010
- o Debe disponer de técnicos cualificado para poder realizar tratamientos y/o mantenimiento para la Prevención y Control de la Legionella según el R.D. 865/2003
- o En el registro como empresa en el ROESB, según R.D. 830/2010, debe disponer de un Director Técnico de Nivel III y de Técnicos Aplicadores de Nivel II

Todas las analíticas, tanto de legionella como de CAI, el laboratorio subcontratado (debe de ser externo) y debe de contar con la acreditación ENAC 17025 para los tipo de ensayos que se acreditan en la normas.

4.5.- OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.

Además de las obligaciones señaladas en el pliego de cláusulas administraciones particulares y en el resto de prescripciones del presente pliego de condiciones técnicas, el contratista queda obligado al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- La empresa contratista es responsable de garantizar el cumplimiento de la legislación vigente aplicable a cada una de las instalaciones objeto del presente contrato, en cuanto a operaciones de mantenimiento o de seguridad, estén o no recogidas en este pliego. Por lo tanto, será responsable de dar traslado, por escrito, al responsable del contrato del Ayuntamiento de los incumplimientos detectados en cualquiera de las instalaciones. Asimismo, deberá comunicar, de forma inmediata, cualquier modificación legal o reglamentaria que afecte a los servicios contratados.
- La empresa contratista deberá prestar asesoramiento técnico ante cualquier consulta del Ayuntamiento en relación con las instalaciones objeto del presente pliego, incluso dar la formación oportuna si fuera necesario.
- Deberá prestar el servicio garantizando el correcto y seguro funcionamiento de las instalaciones térmicas objeto de mantenimiento.
- Deberá llevar los correspondientes libros de mantenimiento y dejar constancia de todos los trabajos y mediciones efectuados periódicamente ante el responsable del contrato del Ayuntamiento. Deberá tener legalizados y/o registrados ante el Departamento de Industria de Bizkaia dichos libros. La empresa contratista deberá entregar a quien se designe en cada centro los partes de trabajo de las operaciones de mantenimiento, que contengan como mínimo fecha y hora y mediciones realizadas.
- Facturar, con carácter mensual, de manera independiente para cada instalación, los importes correspondientes a:

Una doceava parte del canon base de mantenimiento preventivo.

Los materiales utilizados en los trabajos de mantenimiento correctivo, en caso de haberse realizado, previa autorización del Ayuntamiento.

- Junto con la factura mensual se presentará un informe de los trabajos realizados, de mantenimiento preventivo y, en su caso, correctivo, y de prevención y control de la legionelosis, de las anomalías presentadas y de las soluciones técnicas propuestas.
- Elaborar esquemas de las instalaciones existentes y su actualización cuando sea necesario por las reparaciones y/o modificaciones que se realicen.
- Proceder a la retirada y gestión de los productos sobrantes después de cada operación de limpieza y/o reparación de las calderas y resto de elementos de los sistemas de calefacción y climatización/ventilación.
- La empresa mantenedora, a la finalización del contrato, en el supuesto de cambio de la empresa de mantenimiento, facilitará al nuevo contratista la información necesaria al objeto de facilitar el inicio de la ejecución de las tareas de mantenimiento.
- La empresa mantenedora deberá estar presente y colaborar en las inspecciones externas de las instalaciones y equipos objeto de mantenimiento. El Ayuntamiento asumirá los costes del organismo de certificación.



- La empresa contratista deberá cumplir con los requerimientos recogidos en el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de riesgos laborales.
- La empresa contratista deberá designar un técnico responsable del presente contrato que será coordinador de todas las tareas de mantenimiento derivadas, así como el interlocutor con el Ayuntamiento en relación con las necesidades y órdenes puntuales que se emitan por el responsable del contrato.
- Aportar todos los medios auxiliares, equipos y herramientas necesarios para la adecuada prestación de los servicios.
- La empresa contratista deberá suscribir póliza de seguro de responsabilidad civil con una compañía de seguros que cubra los daños que puedan ocasionarse a las instalaciones y personas imputables al contratista, en los términos previstos en el artículo 37 del Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios. La empresa propuesta como adjudicataria deberá presentar copia de la póliza o certificado de la entidad aseguradora en el servicio de contratación en el plazo máximo de diez días desde la recepción del requerimiento previo a la adjudicación.

El Adjudicatario deberá hacerse cargo de las posibles responsabilidades derivadas por daños producidos a terceros, como consecuencia del desarrollo de los trabajos necesarios para dar cumplimiento al presente Contrato. La empresa Adjudicataria deberá disponer de un Seguro de Responsabilidad Civil para tales efectos.

- Revisar e informar sobre el correcto estado de funcionamiento de cuantas instalaciones hayan de ser recepcionadas por el Ayuntamiento y sean susceptibles de incluirse en el contrato. El examen y emisión de informe habrá de realizarse en un plazo máximo de 15 días desde su solicitud.
- En el desarrollo de las prestaciones derivadas de los trabajos objeto del presente contrato, será de obligado cumplimiento toda la normativa técnica vigente en cuanto a las características de las instalaciones descritas anteriormente; y además, la normativa en materia de Seguridad y Salud, Prevención de Riesgos Laborales, y las relacionadas con la Coordinación de Actividades Empresariales de cada edificio.



ANEXO I

- 1.-COLEGIO LEGARDA
- 2.-OLALDE ARETOA
- 3.- TORREBILLELA KULTUR ETXEA
- 4.- UDALETXEA
- 5.- AGIRRE JAUREGIA
- 6.- GAZTEGUNE
- 7.- KAZETAGUNE - SALA DE ESTUDIOS (IKASGUNE)
- 8.- LAUKARIZ ESKOLA
- 9.- HAURRESKOLA URIGUEN
- 10.- JUZGADO DE PAZ
- 11.- EPA LOKALA
- 12.-PABELLON UDALBRIGADA
- 13.-NAGUSIEN TXOKOA
- 14.-OLENTZEROREN ETXEA-IZENADUBA BASOA

ANEXO II

OPERACIONES DE MANTENIMIENTO A REALIZAR EN LAS REVISIONES Y SU PERIODICIDAD.

Las operaciones mínimas de mantenimiento preventivo a realizar en las instalaciones de acuerdo al Reglamento de Instalaciones Térmicas de Edificios RITE vigente, son las siguientes:

CALEFACCIÓN y A.C.S.

Operación	Periodicidad	
	P ≤ 70 kW	P > 70 kW
Comprobación y limpieza de circuito de humos de calderas	T	2T
Limpieza del quemador de la caldera	T	M
Revisión del vaso de expansión.	T	M
Comprobación de material refractario.	-	2T
Comprobación de estanquidad de cierre entre quemador y caldera.	T	M
Revisión general de calderas de gas.	T	T
Revisión general de calderas de gasóleo	T	T
Comprobación de niveles de agua en circuitos.	T	M
Comprobación de estanquidad de circuitos de tuberías.	-	T
Comprobación de estanquidad de válvulas de interceptación.	-	2T
Comprobación de tarado de elementos de seguridad.	-	M
Revisión y limpieza de filtros de agua.	-	2T
Revisión y limpieza de filtros de aire.	T	M
Revisión de baterías de intercambio térmico.	-	T
Revisión y purga de unidades terminales agua-agua (radiadores)	2T	2T
Revisión de bombas y ventiladores.	-	M
Revisión del sistema de preparación de agua caliente sanitaria.	2T	M
Revisión del estado del aislamiento térmico.	T	T
Revisión del sistema de control automático.	T	2T

Tabla 1

Mediciones	Periodicidad		
	20 < P ≤ 70 kW	70 < P ≤ 1000 kW	P > 1.000 kW
Temperatura o presión del fluido portador en entrada y salida del generador de calor.	2A	3M	M
Temperatura ambiente del local o sala de máquinas.	2A	3M	M
Temperatura de los gases de combustión.	2A	3M	M
Contenido de CO y CO ₂ en los productos de combustión.	2A	3M	M
Tiro en la caja de humos de la caldera.	2A	3M	M
Índice de opacidad de los humos en combustibles sólidos o líquidos y contenido de partículas sólidas en combustibles sólidos.	2A	3M	M

Tabla 2

AIRE ACONDICIONADO

Operación	Periodicidad	
	P ≤ 70 kW	P > 70 kW
Limpieza de los evaporadores.	T	T
Limpieza de los condensadores.	T	T
Comprobación de la estanqueidad y niveles de refrigerante y aceite en equipos frigoríficos.	T	M
Revisión del vaso de expansión.	T	M
Comprobación de niveles de agua en circuitos	T	M
Comprobación de estanqueidad de circuitos de tuberías.	-	T
Comprobación de estanqueidad de válvulas de interceptación.	-	2T
Comprobación de tarado de elementos de seguridad.	-	M
Revisión y limpieza de filtros de agua (sistemas de tratamientos de aguas)	-	2T
Revisión y limpieza de filtros de aire.	T	M
Revisión de baterías de intercambio térmico.	-	T
Revisión de aparatos de humectación y enfriamiento evaporativo.	T	M
Revisión y limpieza de aparatos de recuperación de calor.	T	2T
Revisión de unidades terminales de agua-aire.	T	2T
Revisión de unidades terminales de distribución de aire.	T	2T
Revisión y limpieza de unidades de impulsión y retorno de aire.	T	T
Revisión de equipos autónomos.	T	2T
Revisión de bombas y ventiladores.	-	T
Revisión del estado del aislamiento térmico.	T	T
Revisión del sistema de control automático.	T	2T

Tabla 3

Mediciones	Periodicidad	
	70 < P ≤ 1000 kW	P > 1000 kW
Pérdida de presión en el evaporador en plantas enfriadas por agua	3M	M
Pérdida de presión en el condensador en plantas enfriadas por agua.	3M	M
Potencia térmica instantánea del generador, como porcentaje de la carga máxima.	3M	M
CEE o COP instantáneo.	3M	M
Caudal de agua en el evaporador.	3M	M
Caudal de agua en el condensador.	3M	M

Tabla 4

La simbología de la periodicidad de las operaciones indicadas en las tablas, es la siguiente:

Símbolo	Significado
M	Mensual..
3M	Cada tres meses, la primera al inicio del año.
T	Trimestral.
2T	Cada 2 trimestres.
A	Anual.
2A	Cada 2 años.

La empresa adjudicataria comunicará por escrito los plazos para la realización de inspecciones periódicas obligatorias.



MUNGIA
UDALA