



Comunidad de Madrid

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR EN EL CONTRATO DE SERVICIOS DENOMINADO: “SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO Y CALEFACCIÓN DE LAS SEDES DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID: C/BASÍLICA,23, C/EMILIA,12, C/TEODOREDO, 12, AVDA. DE ASTURIAS, 39 Y CENTRO DE ÁREA SOCIAL DE ESTRELLITA CASTRO, S/N, C/V C/.PERGAMINO, S/N”

Expte.: A/SER-012756/2017

Cláusula 1. Objeto.

El presente Pliego de Prescripciones tiene por objeto fijar las cláusulas de orden técnico que han de regir en el contrato de mantenimiento de las instalaciones de aire acondicionado y calefacción de las sedes de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid: C/ Basílica, 23, C/.Emilia, 12, C/.Teodoro, 12, Avda. de Asturias, 39 y Centro de Área Social de Estrellita Castro, s/n, c/v C/Pergamino, s/n.

En todo lo recogido en este Pliego se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, modificado por los Reales Decretos 1826/2009, 249/2010, 238/2013 y 56/2016.

Cláusula 2. Competencia técnica de las empresas licitadoras.

A los efectos de garantía y para poder ejecutar contratos, las empresas dedicadas a la conservación de las instalaciones de aire acondicionado y calefacción, deberán encontrarse en posesión del Certificado expedido por el el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad o por la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda de la Comunidad de Madrid, acreditativo de su competencia técnica y estar inscritas en el Registro de Empresas Conservadoras.

Cláusula 3. Procedimiento de adjudicación.

El contrato se adjudicará por **procedimiento abierto**, en aplicación del artículo 157 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por R.D. Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

Cláusula 4. Contenido general de los trabajos

Los trabajos objeto del presente contrato se encuadran en la modalidad de **mantenimiento ordinario**.

Será obligación mínima de la empresa conservadora:

- 1) Revisar las instalaciones, realizando como mínimo las siguientes comprobaciones con la periodicidad señalada que se describe a continuación:





Comunidad de Madrid

Calderas

- Temperatura o presión del fluido portador en entradas y salida..... cada 15 días
- Temperatura ambiente en la sala de máquinas..... cada 15 días
- Contenido CO..... cada 15 días
- Índice de opacidad de humos de combustible líquido..... cada 15 días
- Tiro en caja de humos..... cada 15 días
- Consumo de combustible mensual
- Consumo de energía eléctrica mensual
- Consumo de agua mensual

Instalaciones de frío

- Control de la legionela en torre de refrigeración diaria (en período de funcionamiento de la torre de refrigeración).
- Tratamiento de la legionela cuando sea necesario.
- Temperatura y presión de evaporación..... cada 15 días
- Temperatura y presión de condensación cada 15 días
- Pérdida presión evaporador cada 15 días
- Pérdida presión condensador..... cada 15 días

Operaciones de mantenimiento

- Comprobación estanqueidad de cierre entre quemador y caldera mensual
- Detección fugas en red de combustible mensual
- Revisión y limpieza filtros de aire..... mensual
- Comprobación niveles de agua en circuitos..... mensual
- Limpieza circuito torres de refrigeración..... (2 veces al año) bianual
- Limpieza circuito humos en calderas bianual
- Comprobación material refractario bianual
- Revisión general de calderas bianual
- Revisión unidades terminales distribución aires bianual
- Revisión equipos autónomos..... bianual
- Revisión sistema control automático bianual
- Limpieza de evaporadores anual
- Limpieza de condensadores..... anual
- Limpieza conductos de humos anual
- Revisión estado aislamiento térmico anual

En todas estas tareas descritas y en aquéllas que no se describen y sean necesarias para la realización del mantenimiento, se observará lo establecido en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), mencionado en la Cláusula 1ª de este Pliego.





Comunidad de Madrid

- 2) Con independencia de las revisiones descritas en el punto anterior, se efectuará una **revisión general**, en los plazos reglamentarios, de las instalaciones objeto del contrato de conservación, solicitando la inspección oficial, en aquellos casos que se requiera.
- 3) Engrase y limpieza de los elementos de las diferentes unidades, que por su naturaleza precisen de tal operación, así como el ajuste, revisión y puesta a punto de cada unidad en el cambio de temporada. Serán por cuenta de la empresa adjudicataria los diferentes materiales a usar y útiles de limpieza, así como los gastos de desplazamiento y transporte.
- 4) Enviar personal cualificado (con los carnets y títulos profesionales correspondientes), cuando sea requerido por la propiedad, o por el personal encargado del servicio de mantenimiento, para corregir las averías que se produzcan en las instalaciones dentro de la jornada laboral vigente, exceptuando fiestas, domingos y huelgas legales.
- 5) Poner en conocimiento de la propiedad, quien nombrará un responsable del mantenimiento de las instalaciones de aire acondicionado y calefacción, los elementos de las diferentes unidades que han de sustituirse, por apreciar que no se encuentran en las precisas condiciones de garantía de buen funcionamiento.
- 6) Interrumpir el servicio de las diferentes unidades cuando se aprecie riesgo o inseguridad para las unidades o para el personal de los edificios contratados, hasta que se efectúe la necesaria reparación.

En caso de accidente, vendrá obligada a ponerlo en conocimiento de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda y a mantener interrumpido el servicio hasta que, previos los reconocimientos y pruebas pertinentes, lo autorice dicha Consejería.

- 7) Llevar un registro de las operaciones de mantenimiento que controlará conjuntamente la Empresa y el encargado de mantenimiento de los edificios donde las instalaciones objeto del contrato estén ubicadas. El registro se realizará en un libro, en hojas de trabajo o mecanizado y deberá figurar como mínimo la siguiente información:
 - Titular de la instalación.
 - Ubicación de la instalación.
 - Titular del mantenimiento.
 - Nº de orden de la operación (se numerarán correlativamente)
 - Fecha.
 - Operaciones ejecutadas y personal que las realizó.
 - Lista de materiales sustituidos o repuestos, en su caso.
 - Observaciones.

Será obligación de la Empresa adjudicataria reclamar el libro o las hojas de trabajo para hacer las debidas anotaciones de visitas.

- 8) Instruir al personal encargado del servicio de mantenimiento ordinario de las diferentes unidades, para que pueda desempeñar correctamente el cometido que le está encomendado.



Comunidad de Madrid

- 9) Los cuartos de las diferentes unidades no contendrán más que el material necesario para los fines de la inspección y conservación de las mismas, teniendo que estar limpios de residuos, grasas y elementos desechables.
- 10) Serán por cuenta de la Empresa conservadora todos los gastos de personal de conservación, así como cualquier tipo de seguro (obligatorio de accidentes de trabajo, responsabilidad civil, seguridad social, etc.)

Cláusula 5. Medios mecánicos y personales de la empresa adjudicataria.

La empresa adjudicataria deberá disponer de medios mecánicos y auxiliares suficientes, incluido el biocida que se sea necesario emplear en la torre de refrigeración, para el desarrollo de los trabajos requeridos y una organización adaptada a la naturaleza del trabajo contratado, para lo cual contará con los necesarios medios personales; nombrará un responsable único que será el interlocutor oficial con el responsable de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, respecto de las comunicaciones y órdenes emitidas por el Servicio Técnico, y dará información, en cualquier momento de la marcha de todos los trabajos.

Cláusula 6. Dependencia laboral del personal a la empresa adjudicataria

El personal que preste servicio en cumplimiento de este contrato, dependerá laboralmente de la empresa que resulte adjudicataria, la cual se obliga a pagar los salarios y las cotizaciones a la Seguridad Social; al cumplimiento de los convenios colectivos aplicables y de las restantes responsabilidades derivadas de la legislación laboral vigente, quedando la Administración libre de toda responsabilidad.

La empresa adjudicataria deberá presentar mensualmente un certificado de estar al corriente del pago de cuotas a la Seguridad Social, del personal que preste servicio en este contrato.

Cláusula 7. Plazo de ejecución

EL plazo de ejecución del presente contrato, será de 2 años, abarcará desde el 11 de marzo de 2018 hasta el 10 de marzo de 2020, o en su defecto, si el contrato se formalizara con posterioridad al 11 de marzo de 2018, el plazo de ejecución se iniciaría al día siguiente de la formalización.

Cláusula 8. Pago del precio

El precio del contrato se abonará por facturas mensuales, debidamente conformadas por el responsable del Área de Personal y Régimen Interior de la Secretaría General.

Madrid, a la fecha de la firma
**LA JEFA DE ÁREA DE PERSONAL
Y RÉGIMEN INTERIOR**

Fdo.: Dolores Cid Campo

