



PLIEGO CONDICIONES TÉCNICAS QUE REGIRÁ EL PROCEDIMIENTO PARA LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN Y TAREAS RUTINARIAS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ALTURY.

CLAUSULA 1.- OBJETO:

El presente Pliego tiene por objeto regular, ordenar y establecer las condiciones que han de regir la contratación, por el procedimiento abierto del servicio de Mantenimiento de la Urbanización, así como la realización de trabajos varios reseñados en el presente Pliego de Condiciones Técnicas particulares.

El alcance y extensión de esta contrata comprende los trabajos de mantenimiento de la urbanización, y las labores a realizar en las mismas descritas en el presente pliego, para que la Urbanización tenga un normal funcionamiento.

CLAUSULA 2.- DEFINICIÓN DE LOS TRABAJOS VARIOS DE MANTENIMIENTO A REALIZAR Y TRABAJOS VARIOS DE MANTENIMIENTOS RUTINARIOS:

Se relacionan en este apartado los trabajos varios a realizar debiéndose considerar igualmente incluidos en el precio ofertado, aunque no estén taxativamente señalados en este pliego, todos los trabajos y operaciones que en orden lógico y práctica del buen oficio sea necesario ejecutar o disponer.

Las frecuencias que se señalan deberán tomarse como mínimas, encontrándose siempre supeditadas al criterio del Comité de la Urbanización y al Administrador.

La Comunidad de Propietarios Urbanización Altury, S.C.P., cuenta con un pozo de agua, del cual se suministra a toda la Urbanización, como consecuencia de ello, dentro de los trabajos de mantenimiento rutinario, la empresa adjudicataria vendrá obligada a personarse en la Urbanización un mínimo de tres horas diarias de lunes a viernes, así como asumir a obligación de comparecer ante cualquier urgencia que pueda surgir entre las 8:00h y las 20:00h.

Dentro de las tareas rutinarias diarias y dentro de las TRES horas diarias mínimas, vendrá obligada a realizar las siguientes tareas diariamente:

1º Comprobación del funcionamiento de las bombas del Pozo.

2º Comprobación del nivel del agua de los depósitos.

3º Control de la cloración del agua diariamente, con registro del mismo, que deberá contenerse dentro de los niveles exigibles por la normativa. Control de los equipos de medida electrónicos y depósitos de almacenaje de cloro, de manera consensuada con la empresa instaladora y/o Administrador.

4º.- Mantenimiento y comprobación, cada 6 meses, de boyas y sensores de nivel de los equipos (limpieza y comprobación de su correcto funcionamiento, así como la activación / desactivación de la bomba de extracción del pozo).

5.- Trabajos varios de mantenimientos rutinarios.

6.- Trabajos de seguridad y urgencia.

La señalización necesaria para la realización de los trabajos serán por cuenta del adjudicatario, que deberá disponer de todos los elementos necesarios como vallas de obra, señales de tráfico, etc., en número suficiente para la correcta realización del trabajo.

En cualquier caso, el tipo de señales o vallas de obra serán de modelo normalizado, y su colocación se realizará de acuerdo con la normativa municipal.

Además de lo anterior, al final de cada trimestre natural se procederá a la lectura de los contadores de toda la Urbanización, y facilitar dicha lectura al administrador de la comunidad.

La empresa adjudicataria también deberá atender durante el periodo de vigencia del contrato, entre las 8:00h y las 20:00h, al precio/hora establecido, pero sin aportación de materiales, y previa autorización del Comité de la Urbanización las siguientes tareas:

1º Control y reparación de roturas de tuberías de agua y desagües, realizando las reparaciones pertinentes con la urgencia que sea necesaria. Control integral del agua.

2º Revisión del estado de las calles, mantenimiento, reparación y señalización, así como la red de aguas pluviales.

3º Control, detección y reparación de averías en viales y aceras que puedan afectar al buen funcionamiento de la Urbanización.

4º Instalación y/o sustitución de contadores de agua en las parcelas de la Urbanización. Revisión de los precintos manipulados.

5º Reparación en caso de roturas, de muros y aceras de la Urbanización, con inclusión de las herramientas para pequeñas reparaciones de albañilería y pintura.

6º.- Se revisará, controlará y avisará de cualquier desperfecto o avería de alumbrado público, así como en los edificios e instalaciones propios de la urbanización.

7º.- La Adjudicataria, en cumplimiento del condicionado, pondrá a disposición de la Comunidad, la prestación de un servicio de asistencia de 24 horas “urgencias por rotura de tuberías y problemas de agua”, valoradas por el Adjudicatario como muy graves,

durante los 365 días del año para atender las incidencias o avisos, inclusive los fines de semana y festivos.

Las intervenciones del servicio de guardia de 24 horas realizadas, se comunicarán al Administrador en un plazo máximo de 12 horas.

Para poder atender dichas urgencias, se facilitará un número de TELEFONO, que obrará en poder de todos los comuneros.

En el supuesto de que tuvieran que realizarse trabajos entre las 20:00 horas de la tarde y las 8:00 horas de la mañana, con motivo de una avería por rotura de tuberías y problemas de “agua”, **valoradas como muy graves y que no puedan demorarse**, cualquiera que sea el día, dicha reparación se facturará a razón de 25€/hora.

CLAUSULA 4.- PERSONAL

El adjudicatario dispondrá del personal necesario en cada momento y época del año para la buena ejecución de las labores de mantenimiento, sin que ello suponga un sobre coste adicional.

Dos veces al mes, la adjudicataria facilitará al Comité en su reunión ordinaria y al Administrador de la Comunidad, el detalle de los trabajos a realizar y/o, así como las distintas zonas de la urbanización en los que se van a desarrollar. No obstante lo anterior, al finalizar cada mes se enviaría por e-mail copia de los partes de trabajo confeccionados por los operarios de los trabajos diarios realizados.

El contratista deberá especificar en la oferta el personal que debidamente justificado, se compromete a mantener para la realización de los distintos trabajos objeto del presente Pliego. No obstante lo anterior, el adjudicatario estará obligado a mantener el personal mínimo necesarios que a continuación se relaciona:

1. Encargado: con experiencia en el mantenimiento del ciclo integral del agua (extracción, almacenaje, potabilización, distribución y depuración). Este operario permanecerá adscrito al servicio el tiempo que precise para ordenar y dirigir las tareas a ejecutar por los empleados de la empresa adjudicataria durante toda la duración del contrato.

1 Oficial de primera; el tiempo que sea necesarios para atender las tareas que cada especialidad requiera.

Los peones que sean necesarios para poder cumplir con el presente contrato.

Dispondrá, en los casos que fuese necesario para el buen funcionamiento de conservación y mantenimiento, de un técnico que estará afecto a la dirección y organización de los trabajos, cuando los mismos lo requiriesen. Asimismo, deberán presentar relación detallada de todo el personal indirecto asignado a la Urbanización, con el fin de garantizar el buen funcionamiento de los mismos.

El personal a que hace referencia este artículo será el mínimo a efectos de contrato, no pudiendo el contratista alegar la falta del mismo para suspender, retrasar o

reducir los servicios objeto del contrato, debiendo siempre disponer del necesario para su desarrollo, sin repercusión alguna y debiendo ser sustituido inmediatamente en el caso de vacaciones, bajas superiores a 2 días, o cualquier otro tipo de ausencias superior a 2 días.

La conservación de las zonas objeto de este Pliego, comporta la asistencia laboral continuada de todo el personal que integra la contrata, de forma que el precio licitado por la conservación, estará condicionado totalmente a la prestación de la mano de obra fijada.

Cualquier variación y/o sustitución de personal, deberá ser razonada y puesta en conocimiento del Comité de la Urbanización, que la autorizarán si así procediese.

Deberá disponer de seguro de responsabilidad civil que cubra posibles daños a terceros en la realización de los trabajos contemplados, que se deberá acreditar ante el Comité de la Urbanización.

El adjudicatario deberá igualmente aportar Plan de Prevención de Riesgos Laborales.

El personal, cumplirá la normativa específica para ser trabajador de pleno derecho en la zona de trabajo.

Como norma, no se superarán las cuarenta y ocho horas de tiempo máximo de no prestación en el servicio, debido a fiestas consecutivas.

Dentro de los diez días siguientes a la formalización del contrato el adjudicatario notificará al Comité de la Urbanización los nombres, categorías y demás circunstancias personales, de los trabajadores que hayan de cubrir la plantilla para el desempeño de las misiones a que se refiere el presente contrato, así como las variaciones o ampliación de plantilla, que se produzcan en el mismo.

El personal del Adjudicatario, en ningún supuesto podrá considerarse con relación laboral, contractual o de naturaleza alguna respecto a la Comunidad de Propietarios Altury. El Adjudicatario deberá cumplir el Estatuto de los trabajadores. Todos los operarios irán provistos de uniforme y con prendas suficientes y diferenciadas para cubrir los periodos de verano, invierno y lluvias; así como de todo el equipo de seguridad personal.

En todo momento, los uniformes se mantendrán en buen estado, siendo responsable el Adjudicatario de la falta de aseo o decoro en el vestir o, de carecer de uniforme, así como de las faltas por trato desconsiderado hacia el vecindario.

El Adjudicatario. se compromete a tener debidamente dado de alta al personal en la Seguridad Social y cumplir todas las obligaciones legales contractuales respecto del mismo.

CLÁUSULA 5.- MATERIAL, MAQUINARIA, UTILES, HERRAMIENTAS Y VEHÍCULOS.

El adjudicatario dispondrá de la maquinaria y medios auxiliares necesarios para el desarrollo de las labores previstas, incluido grupo electrógeno, y demás útiles para el buen funcionamiento del mantenimiento.

La adquisición de todo tipo de material y maquinaria necesarios para la prestación del servicio será por cuenta y a cargo del adjudicatario, así como los gastos de conservación y mantenimiento para un perfecto funcionamiento durante el periodo de vigencia del contrato.

Del mismo modo, el adjudicatario deberá aportar cuantos útiles y herramientas se precisen para una buena realización del trabajo de mantenimiento y dispondrá de las reservas correspondientes para suplir las normales incidencias que pudieran surgir.

Todas ellas deberán encontrarse en todo momento en perfecto estado de conservación y limpieza. El adjudicatario, deberá prever los suficientes vehículos para que bajo ningún concepto se entorpezca la marcha normal de los trabajos. Estos vehículos deberán ser adecuados a las funciones que deban realizar debiendo tener permanentemente un buen aspecto exterior.

Todo el material, vehículos y maquinaria que oferten las empresas licitadoras, se encontrará en perfecto estado de utilización y conservación.

El importe y amortización de todos ellos se considerará incluido en el precio ofertado

CLAUSULA 6.- FACULTADES DEL COMITÉ DE LA URBANIZACIÓN.

El Comité de la Urbanización vigilará y controlará en todo momento la forma de prestación de la actividad en relación con las especificaciones del presente convenio.

Sus funciones serán las siguientes:

- a) Controlar que las labores se efectúen oportunamente y en forma correcta.
- b) Controlar si se cumple tanto lo estipulado en el contrato, como en los posibles compromisos posteriores del Adjudicatario.
- c) Determinar si los equipos, maquinaria y herramientas de que dispongan para la realización de las labores, satisfacen las condiciones exigidas en el contrato.
- d) Fiscalizar el consumo de agua para que sea el mínimo compatible con la realización de los riegos adecuados y el baldeo necesario.

La adjudicataria velará, bajo su responsabilidad, por el vestuario (EPI'S) y demás ropa necesaria para el puesto de trabajo requerido.

El adjudicatario deberá de presentar un informe mensual en el cual se detallen las labores realizadas, circunstancias y novedades que se consideren oportunas y además vendrá obligado a facilitar los datos que con fines estadísticos y de control, considere

necesarios el Comité de la Urbanización para la buena marcha de la Contrata y el propio Servicio en sí.

Semestralmente presentará el adjudicatario un informe exhaustivo escrito y fotográfico sobre el estado de conservación de los diferentes elementos, trabajos realizados en ese tiempo y otras consideraciones que estime oportunas.

Además deberá comunicar al Administrador cuantas averías se produzcan en cuanto tenga conocimiento de ellas, realizando fotografías antes y después de la reparación, y remitiéndolas a la administración por vía electrónica a la mayor brevedad que sea posible.

Igualmente está obligado a denunciar los daños que notase en las zonas comunes y a poner en conocimiento del Comité y del Administrador cuantas obras o trabajos se realicen en la vía pública y que afecten a las zonas contratadas.

CLAUSULA 7.- DURACIÓN DEL CONTRATO Y ACREDITACION DE EXPERIENCIA PREVIA.

El plazo contractual o de ejecución máximo del contrato será de UNO A DOS años.

Deberán acreditarse al menos 3 años de experiencia en dicha actividad mediante aportación del IAE.