

PLIEGO DE CONDICIONES DE CONTRATACIÓN DEL SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL A REALIZAR EN LAS INSTALACIONES DE LA FUNDACION LÁZARO GALDIANO

MES DE ABRIL/MAYO 2012

0.- PERFIL DEL CONTRATANTE Y APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN.

Se procede a publicar en la página web de la Fundación Lázaro Galdiano (www.flg.es), y en el apartado del Perfil del Contratante, para general conocimiento, el Pliego de Condiciones de la contratación y las prescripciones técnicas que regirán la presente licitación, y la consiguiente adjudicación y formalización del contrato de arrendamiento del servicio de mantenimiento integral de las instalaciones de la Fundación Lázaro Galdiano.

La Directora Gerente de la Fundación dispone la apertura del procedimiento de contratación del servicio integral de mantenimiento, así como la dotación de la correspondiente partida de gasto presupuestario.

1.- OBJETO DE LA OFERTA.

El objeto de esta oferta, y del contrato que se adjudique, será el arrendamiento del servicio del mantenimiento preventivo, técnico legal, correctivo e integral de las instalaciones de la Fundación Lázaro Galdiano sitas en Madrid, C/ Serrano, 122.

Con este contrato se atenderá al perfecto funcionamiento, estado de conservación y óptimo rendimiento de las instalaciones de la Fundación, como es el caso de LAS INSTALACIONES DE RECEPCIÓN DE GAS, UNIDADES DE CLIMATIZACIÓN Y EQUIPOS ASOCIADOS, TORRES DE REFRIGERACIÓN, CONDUCTOS DE AIRE, SONDAS, FANCOILS, SALA DE CALDERAS Y ELEMENTOS ASOCIADOS (BOMBAS, INTERCAMBIADORES, CENTRALITA DE REGULACIÓN, ETC.), ELECTRICIDAD (INSTALACIÓN DE BAJA TENSIÓN Y CABLEADOS, INCLUSO LOS DISTINTOS TIPOS DE ALUMBRADO EXTERIOR E INTERIOR CON VITRINAS, EQUIPOS DE EMERGENCIA, CUADROS ELÉCTRICOS, GRUPOS ELECTRÓGENOS, CENTROS DE TRANSFORMACIÓN, PUERTAS AUTOMÁTICAS, ETC.), INSTALACIÓN CONTRAINCENDIOS (BIES, EXTINTORES, ETC.), FONTANERIA (RED DE ACOMETIDA Y TUBERÍAS, ASEOS, ALJIBES, SANITARIOS, A.C.S., EQUIPOS DE BOMBEO, GRUPOS DE PRESIÓN, FOSA SÉPTICA, POCERÍA, DESAGÜES, TERMOS, RED DE RIEGO AUTOMÁTICO, ETC.), APARATOS ELEVADORES, EQUIPOS DE TRATAMIENTO DE AGUA, HUMECTADORES, CONTROLES DE TEMPERATURA Y HUMEDAD, PARARRAYOS, OBRA CIVIL (ALBAÑILERÍA, PINTURA, CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA, CUBIERTAS, TERRAZAS, FACHADAS, PATIOS, ENREJADO EXTERIOR, BAJANTES IMBORNALES Y ALBAÑALES, PUERTAS RF, VIDRIERÍA), INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTO DEL AUDITORIO, DE SUS SALAS ALEDAÑAS Y DE LA SALA DE EXPOSICIONES.

2.- PLAZO DE CONTRATACIÓN: DURACIÓN DEL CONTRATO OFERTADO.

Un año desde la fecha de inicio del servicio, esto es, desde el 1 de junio de 2012 hasta el 31 de mayo de 2013. A la finalización de este periodo, la Fundación deberá formalizar un nuevo contrato de mantenimiento mediante procedimiento negociado de contratación, sin que quepa la prórroga automática del contrato que se formalice.

3.- PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN.

El valor estimado del precio del contrato ofertado se cifra en una cuantía inferior a 60.000 €/año (IVA EXCLUIDO). El precio aquí referido, que se fija como máximo posible, ha sido estimado atendiendo al precio general que existe en el mercado para los servicios de mantenimiento de instalaciones y servicios asociados.

4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONTRATACIÓN

El patrimonio objeto de la herencia de D. José Lázaro Galdiano, que se custodia en la Fundación que lleva su nombre, es de un valor económico incalculable. Además, las piezas que componen las diversas y variadas colecciones objeto de este legado (recibido por el Estado español en 1947) son, en muchos casos, obras de arte únicas en el mundo.

La Fundación tiene entre sus fines esenciales la obligación de conservar y preservar en su integridad el legado de D. José Lázaro Galdiano para las futuras generaciones. Consecuentemente, y aunque sólo sea para poder cumplir con tal finalidad, existen razones objetivas suficientes para dotar a esta institución de un servicio de mantenimiento integral para sus instalaciones, y que dicho servicio sea prestado por profesionales del sector con suficiente cualificación técnica.

5.- ALCANCE MINIMO DE LA OFERTA:

5.1.- FUNCIONES DE LOS TECNICOS DE MANTENIMIENTO:

El Servicio de mantenimiento deberá atender todas las instalaciones de los inmuebles (incluyendo los interiores) y la parcela que constituyen la sede de la Fundación Lázaro Galdiano (C/ Serrano, 122- Madrid). La organización, gestión y administración de los servicios de mantenimientos le corresponden a la empresa adjudicataria comprometiéndose a las prescripciones técnicas de los siguientes servicios:

Mantenimiento Preventivo

- .- Efectuar las operaciones y verificaciones de mantenimiento integral mediante visitas diarias programadas de un técnico oficial de I, en jornada de mañana y tarde con un mínimo de 9 horas y con todas las herramientas, material fungible y consumible y equipos de medida necesarios para el mantenimiento preventivo.

Asistencia de Avisos Urgentes

- .- Atender los avisos de averías o incidencias graves realizados al teléfono específico activo las 24 horas del día durante los 365 días del año, que deberá facilitar el contratista con asistencia técnica en un tiempo máximo de dos horas a partir de la recepción de los mismos.

La asistencia técnica comprende la mano de obra, transporte, herramientas y equipos de medida necesarios; así como el material fungible y consumible para la corrección de la anomalía en el menor tiempo posible, sin coste adicional para la Fundación.

Inspecciones y revisiones periódicas reglamentarias y certificados

- .- El contratista estará obligado a realizar las revisiones periódicas obligatorias especificadas en el reglamento de instalaciones térmicas en los edificios y atendiendo todas las instalaciones que se comprenden en el objeto de esta oferta.

Mantenimiento Correctivo

Se establecen dos tipos de mantenimiento correctivos:

.- Mantenimiento correctivo sin presupuesto previo, se refiere al mantenimiento correctivo en el cual no es necesario emplear material de repuesto, y que la avería pueda ser resuelta con el personal de dedicación exclusiva o especializada del contratista, y cuando tan solo se empleen materiales fungibles o consumibles. Estos trabajos no supondrán coste adicional para la Fundación Lázaro Galdiano.

Para este tipo de mantenimiento correctivo se establece un plazo de resolución de la incidencia de un día como máximo.

.- Mantenimiento correctivo con presupuesto previo, se refiere al mantenimiento correctivo en el cual sea necesario emplear material de repuesto, realizar obra civil, modificar la instalación o solicitar mano de obra de un servicio técnico oficial de fabricante.

Por lo tanto, se realizará en base a un presupuesto previo, que deberá ser aceptado por la Fundación Lázaro Galdiano.

Gestión de Mantenimiento

.- El contratista se encargará del mantenimiento objeto de la oferta entregando, con la frecuencia que indique la Fundación Lázaro Galdiano, toda la información de los trabajos realizados (partes de trabajo indicando fecha de actuación, tareas realizadas, material empleado, tiempo dedicado, lugar, etc.)

Por otro lado, el coordinador de mantenimiento que asigne el contratista se reunirá con el representante de la Fundación al menos una vez al mes a fin de controlar la evolución de las actuaciones de mantenimiento y procurar la continua mejora en la calidad de la prestación del servicio.

Personal mínimo, Funciones y Vehículos

.- El Personal permanente:

Tendrá dedicación exclusiva en las instalaciones de la Fundación y se encargará de realizar las labores de mantenimiento al objeto de la presente oferta.

.- El Personal no Permanente:

Se refiere al personal especializado en distintas áreas con objeto de atender las averías que no pueda resolver el personal permanente, así como al técnico encargado de realizar inspecciones y el coordinador de mantenimiento por parte del contratista.

.- Vehículos:

El contratista deberá disponer de un vehículo necesario para el personal permanente dedicado exclusivamente a la Fundación Lázaro Galdiano.

De manera enunciativa y no limitativa, el personal asignado a este servicio deberá velar por:

Que su personal asignado respete en su forma de aseo, decoro y compostura, las normas de régimen interior vigentes en el recinto donde se encuentren las instalaciones.

Que el personal subcontratado para cumplimentar las normativas exigidas en el mantenimiento, y debido a su especialidad técnica (como es el caso de la atención a ascensores, sistemas de climatización y control centralizado, mantenimiento de los centros de transformación, e instalaciones de PCI, etc.) sea aprobado previo acuerdo con la Fundación Lázaro Galdiano, y que actúe bajo la supervisión y gestión del servicio por parte de la empresa mantenedora que resulte adjudicataria de este contrato.

El personal técnico asignado para la ejecución del contrato de mantenimiento, con presencia y dedicación exclusiva a las instalaciones de la Fundación, carece de relación laboral directa con La Fundación Lázaro Galdiano, siendo dicha relación única y exclusivamente con el contratista.

En caso de no estar conforme con el personal asignado al servicio de mantenimiento la Fundación podrá, mediante preaviso, solicitar el cambio de plantilla.

Mantener limpios la sala de calderas y otros espacios que les sean asignados para el óptimo desarrollo de sus funciones y tareas.

Disponibilidad de un equipo de emergencia con disponibilidad a través de teléfono móvil, fuera de la jornada de trabajo, compuesto por especialistas específicos con cometido de acudir al centro en caso de emergencia por parada o avería de alguna parte de las instalaciones contratadas. Los profesionales de este equipo deberán acreditar una experiencia mínima de dos años en cuidados de instalaciones similares a las de la Fundación.

Realizar con periodicidad mensual, a partir de la firma del contrato, un informe detallado del estado de todas las instalaciones, tanto desde el punto de vista técnico como legal, incluyendo la verificación de la existencia ó no de la documentación técnica obligatoria de las instalaciones, con la relación de aquella que se encuentre adecuada a normativa y de la que pudiera faltar, señalando las deficiencias observadas. El informe incluirá una justificación y descripción de las soluciones que se proponen para subsanar estas deficiencias, así como la estimación de las inversiones necesarias.

Realizar mensualmente un informe relativo a todas las intervenciones que se hayan realizado en el mes inmediatamente anterior. Se detallará en el mismo los sistemas y equipos sobre los que se ha intervenido (identificando las dependencias), los responsables de la Fundación que solicitaron la intervención, breve descripción de la incidencia, fecha de solicitud y de resolución del problema, materiales empleados y otras observaciones de interés. En caso de resultar necesario, la empresa contratista presentará también una valoración presupuestaria para poder subsanar la deficiencia.

Llevar un control de la vida de funcionamiento de cada aparato, informando al propietario de la conveniencia de su sustitución cuando ésta sea necesaria.

5.2.- DEBERES Y OBLIGACIONES INCLUIDAS ENTRE LAS RESPONSABILIDADES DEL TÉCNICO DE MANTENIMIENTO QUE RESULTE ASIGNADO AL SERVICIO:

El contratista se compromete:

- Dejar las instalaciones, objeto del presente pliego en perfecto estado de conservación y funcionamiento al finalizar el mismo.
- Designar a una persona coordinador de mantenimiento, que se responsabilice de la correcta ejecución de los trabajos y a la que en primera instancia se pueda dirigir el representante de la Fundación. Con esta persona, que deberá ser Director Técnico de Mantenimiento de la empresa contratista o titulado superior, se programarán visitas periódicas mensuales para informar y valorar sobre la evolución de los servicios prestados y de las incidencias que hayan ocurrido en las instalaciones.
- Cumplimiento del Libro de Mantenimiento.
- Revisión, comprobación y regulación de los elementos relacionados en el ANEXO I, con la frecuencia que se indique en el Plan de Mantenimiento Preventivo.
- Atender todas las llamadas, motivadas por averías, en un plazo máximo de 2 horas, incluyendo festivos y fines de semana, suministrando la Dirección Técnica, la mano de obra, las herramientas, medios de elevación y los aparatos especiales necesarios para su reparación, y para el montaje de piezas de repuesto, que fuese preciso emplear en ellas.
- Disponibilidad de 1 técnico de mantenimiento FRIGORISTA en dos turnos diarios, comprendidos desde las 8:00 hasta las a 18:00, y con disponibilidad de guardia en festivos y fines de semana y dotado de la herramienta y equipamiento necesarios para las funciones a desempeñar y una disponibilidad en el servicio fuera de horario de 24 horas. El técnico asignado deberá contar con una experiencia mínima de dos años en instalaciones similares a la de la Fundación
- Disponibilidad de 175 horas anuales, como complemento para realizar trabajos exclusivos de Oficial de albañilería, carpintería, Cerrajería, fontanería, pocería, electricidad y climatización. Este complemento horario figurará incluido en el precio ofertado, por lo que no supondrá ningún incremento de coste para la Fundación.
- Revisión preventiva de fachadas exteriores, bajantes, paramentos, cubiertas, terrazas, catalana, pocería, aljibes, fosa séptica, mediciones de temperatura, humedades y repaso de mobiliario exterior.
- El programa de mantenimiento estará adaptado a lo previsto en la normativa vigente, y en concreto, en el RD 1027/2007, de 20 de julio por el que se aprueba el reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) Y SUS IT-3 MANTENIMIENTO y RD 865/2003 del 4 de julio, por el que se establece los criterios higiénicos-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis, y adaptando dicho programa a posibles ampliaciones o modificaciones que sean aprobados por los organismos competentes autorizados.
- La mano de obra a emplear por el contratista será siempre de la más alta calificación, requerida para cada trabajo, con experiencia y formación específica de las instalaciones de la Fundación.

- El personal respetará las normas de régimen interior vigentes en la Fundación.
- Llevar un control de la vida de Funcionamiento de cada equipo, informando a la Fundación de la conveniencia de sustitución o mejora cuando esta sea necesaria.
- Disponer de los equipos necesarios para la ejecución de los trabajos, como herramientas manuales, aparatos de medida, equipos de soldadura, etc.
- Mantener los equipos de medida con un certificado de calibración actualizado emitido por un laboratorio acreditado.

5.3.- MEDIOS AUXILIARES A APORTAR POR EL CONTRATANTE

El contratista deberá aportar los medios auxiliares para la realización de los trabajos objeto de este contrato, útiles, herramientas, equipos de medida y maquinaria que sean adecuadas y necesarias para el mantenimiento preventivo, así como los vehículos de apoyo.

Plan de formación y reciclaje del personal asignado.

Plan de medidas de prevención de riesgos laborales y seguridad en el trabajo.

6.- CONTRATACIÓN DE SERVICIOS POR PROCEDIMIENTO ABIERTO

6.1.- OBJETO DEL CONTRATO

El contrato que se formalice se regirá por el presente Pliego y tiene por objeto la prestación de los servicios que se detallan en los apartados anteriores y en el ANEXO I de este documento.

6.2.- RÉGIMEN JURÍDICO

Este contrato tiene la naturaleza propia de un contrato privado de arrendamientos de servicios para el mantenimiento integral de instalaciones de la Fundación Lázaro Galdiano.

6.3.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

En uso de sus facultades estatutarias, corresponde a la Directora Gerente de la Fundación la capacidad de contratar y seleccionar a la empresa adjudicataria. Se publicarán los resultados del proceso de selección y adjudicación en la página web de la Fundación.

Se constituye un órgano asesor formado por dos personas elegidas por la Directora-Gerente de entre los trabajadores en plantilla de la Fundación, más el Gerente Adjunto que será su secretario.

6.4.- PROCEDIMIENTO Y CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

El contrato al que se refiere el presente pliego se adjudicará por el procedimiento abierto, atendiendo a los siguientes criterios:

- Capacidad demostrada documentalmente para poder atender suficientemente todas las condiciones requeridas para este servicio, y que se relacionan en este documento.

- la solvencia técnica, y la suficiente dimensión de plantilla, para poder hacer frente a los requerimientos particulares del servicio ofertado.

- Experiencia contrastada, mínima de tres años, en la prestación de este tipo de servicio de mantenimiento integral en Instituciones culturales similares a la Fundación Lázaro Galdiano, con un auditorio, un museo y una biblioteca abiertos al acceso del público. También deberá acreditarse para los

profesionales que prevean asignarse directamente al servicio de la Fundación una experiencia mínima, en labores de mantenimiento preventivo, de dos años seguidos en instituciones culturales similares.

Entre los criterios objetivos que han de servir para la adjudicación final del contrato se valorará, de manera muy relevante, el hecho de que el adjudicatario haya presentado en su conjunto la oferta económicamente más ventajosa. Para este fin se tendrá en cuenta todos los condicionantes y requerimientos del servicio demandado en esta oferta.

6.5.- APTITUD PARA CONTRATAR

6.5.1. Podrán concurrir a la presente licitación las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, y que no estén incurso en alguna de las prohibiciones para contratar.

6.5.2. Asimismo, la empresa o persona contratista deberá contar con la habilitación empresarial o profesional que, en su caso, sea exigible para la realización de la actividad o prestación que constituye el objeto del contrato aquí ofertado. Las empresas licitadoras deberán presentar certificado de empresa Mantenedora de Instalaciones Térmicas en edificios, empresa instaladora de gas categoría A, Certificado de gestión de calidad UNE en ISO 9001, Certificado del Sistema de Gestión Medio Ambiental UNE en ISO 14001.

6.5.3. Las personas jurídicas solo podrán ser adjudicatarias de esta oferta si las prestaciones aquí previstas están comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus estatutos, les sean propios. La acreditación de este punto se realizará mediante la presentación de los estatutos sociales inscritos en el Registro oficial correspondiente.

6.6.- PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES Y CONTENIDO

6.6.1. Las ofertas de las personas interesadas en este contrato deberán presentarse en el Registro General de la Fundación Lázaro Galdiano, calle Serrano, nº 122, dirigidos a la Directora-Gerente. El plazo de presentación de ofertas finalizará el día 16 de mayo de 2012, a las 15:00 horas.

6.6.2. La presentación de la proposición implica la aceptación incondicionada por el empresario del contenido íntegro del presente pliego y de las prescripciones técnicas sin reserva o salvedad alguna.

6.6.3. Los interesados presentarán sus proposiciones en tres sobres cerrados, señalados con los números 1,2 y 3. (Sobre nº 1: Documentación administrativa. Sobre nº 2: Proposición relativa a la oferta técnica. Sobre nº 3: Proposición relativa a la oferta económica).

6.6.4. Documentación Administrativa: Entre otros aspectos, en este sobre se acreditará: Escritura de constitución e inscripción registral, seguro de responsabilidad civil en vigor, certificado de la Agencia Tributaria y de la Seguridad Social justificativos de estar al día en las correspondientes obligaciones, la experiencia requerida, la condición de solvencia y de aptitud mediante la presentación de las certificaciones que acreditan para la prestación de los servicios de mantenimiento ofertados. El sobre nº1 (con documentación administrativa) será el primero en ser evaluado.

6.6.5. Contenido de la oferta técnica y documentación para su valoración, que deberá incluirse obligatoriamente en el sobre nº 2:

La oferta técnica tendrá una puntuación máxima de hasta 50 puntos, desglosados de la siguiente manera:

6.6.5.1 Organización del servicio y control de calidad.....hasta 30 puntos

En este apartado se valorarán los siguientes contenidos:

- . Proyecto de trabajo en los edificios, con un mínimo de 5 páginas por cada uno de los edificios, en el que se realice un análisis del estado en el que se encuentran actualmente las instalaciones objeto del contrato, así como los medios materiales y humanos a emplear, y de las propuestas de mejora para el servicio..... hasta 15 puntos
- . Normas de actuación que se imparte al personal asignado al servicio.....hasta 4 puntos
- .Criterios objetivos de evaluación de la productividad del servicio.....hasta 4 puntos
- .Criterios de captación y selección del personal que se asignará a la prestación de este servicio.....hasta 3 puntos
- . Plan de inspecciones que la empresa licitadora se compromete a realizar para cada edificio: Planteamiento, mecanismos de control de la prestación, frecuencia diurna y/o nocturna.....hasta 2 puntos
- . Medios humanos que destina a este servicio y capacidad de respuesta ante necesidades imprevistas.....hasta 2 puntos

6.6.5.2 En este apartado se atenderá al procedimiento de actuación ante la manifestación de algún riesgo; con una valoración de hasta 15 puntos.

- . Cuando presenten un procedimiento donde se describa el protocolo de actuación en cada uno de los edificios ante los riesgos de emergencia y otros que se consideren de interés.....hasta 15 puntos
- . Cuando presenten un procedimiento donde se describa el protocolo de actuación de carácter genérico antes los diferentes riesgos.....hasta 7 puntos
- . Cuando no presenten documentación alguna se valorará con.....0 puntos

6.6.5.3 Plan de formación, con una puntuación de hasta 5 puntos

Se valorarán en este apartado los siguientes contenidos:

- . Acciones formativas específicas para el personal asignado al servicio de la Fundación, con indicación de fases y plazos de implantación.....hasta 5 puntos

6.6.5.4 El contenido del Sobre nº 2 será:

- a) Un **ÍNDICE** firmado por el licitador en el que se reseñe que la documentación incluida en el sobre se refiere a “Oferta técnica”.

b) **DOCUMENTACIÓN** en la que se detalle la información requerida para valorar los tres subcriterios comprendidos en la **“Oferta técnica”**.

6.6.5.5. Será requisito necesario obtener una puntuación mínima de 22 puntos en el apartado 6.6.5.1. de este criterio y de 32 puntos en el total de los apartados (6.6.5.1, 6.6.5.2 y 6.6.5.3) para que el licitador pueda continuar en el proceso selectivo.

6.6.6. Proposición relativa a la oferta económica: hasta 50 puntos

Se valorará mediante el cálculo del término “P”, aplicando la siguiente fórmula:

$$50 \times (\text{Presupuesto de licitación}) - (\text{Oferta que se valora})$$

.....
(Presupuesto de licitación) – (Oferta más económica)

6.6.6.1. Cuando se hayan presentado Ofertas con valores económicos anormales o desproporcionados podrá apreciarse dicho carácter desproporcionado o anormal de las ofertas por referencia al conjunto de ofertas válidas que se hayan presentado. Las ofertas económicas que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas económicas presentadas tendrán la consideración de valores económicos anormales o desproporcionados.

6.6.6.2. Cuando se identifique una proposición que pueda ser considerada desproporcionada o anormal, podrá darse audiencia al licitador que la haya presentado para que justifique la valoración de la oferta y precise las condiciones de la misma, en particular en lo que se refiere al ahorro que permita el procedimiento de ejecución del contrato, las soluciones técnicas adoptadas y las condiciones excepcionalmente favorables de que disponga para ejecutar la prestación, la originalidad de las prestaciones propuestas, el respeto de las disposiciones relativas a la protección del empleo y las condiciones de trabajo vigentes en el lugar en que se vaya a realizar la prestación, o la posible obtención de una ayuda de Estado.

En el procedimiento deberá solicitarse el asesoramiento técnico del servicio correspondiente.

6.6.6.3. Si el órgano de contratación, considerando la justificación efectuada por el licitador y los informes mencionados en el apartado anterior, estimase que la oferta no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales o desproporcionados, acordará la adjudicación provisional a favor de la siguiente proposición económicamente más ventajosa, de acuerdo con el orden en que hayan sido clasificadas y que no sea considerada anormal o desproporcionada.

6.6.7. A estos efectos, se entiende por oferta económicamente más ventajosa aquella que obtenga la mayor puntuación total tras la suma simple de los puntos alcanzados en cada uno de los criterios de adjudicación señalados en los puntos anteriores.

6.7.- ACREDITACIONES

6.7.1. Acreditación de la persona jurídica, la capacidad de obrar.

Cuando los ofertantes sean personas jurídicas deberán justificar que el objeto social de su entidad comprende el desarrollo de todas las actividades que constituyen el objeto del contrato al que concurren en esta convocatoria. La acreditación se realizará mediante la presentación, entre otros documentos, de los estatutos sociales inscritos en el registro oficial que corresponda en función del tipo de entidad social.

6.7.2. Acreditación del personal de mantenimiento que vaya a asignarse, en su caso, al servicio en la sede de la Fundación.

El contratista presentará una relación del personal que, en su caso, vaya a asignar al servicio de mantenimiento de las instalaciones de la Fundación, acompañando una ficha personalizada de cada técnico, y con indicación de su categoría, antigüedad superior a dos años de servicio, formación y experiencia, junto con copia de los documentos que acrediten su capacitación profesional. El técnico que se asigne en concreto a la Fundación deberá ser titulado frigorista con una experiencia mínima de dos años en unas instalaciones similares a las de la Fundación.

6.7.3. Estabilidad en la prestación del servicio.

Se procurará la mayor estabilidad posible en la plantilla asignada al servicio de mantenimiento en la sede de la Fundación. No obstante, la empresa adjudicataria se compromete a la sustitución inmediata de cualquier baja que pueda producirse entre los técnicos asignados al servicio. Asimismo, la Fundación se reserva el derecho de exigir la sustitución de los técnicos asignados por comportamiento inadecuado, inadaptación a las necesidades del servicio u otras causas justificadas.

7.- EXAMEN DE LA DOCUMENTACIÓN, SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

Se completará el expediente de contratación dictando por la Directora-Gerente de la Fundación una resolución motivada que se publicará en la Web de la Fundación Lázaro Galdiano y se notificará a la empresa que resulte adjudicataria.

8.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE SERVICIO

La formalización del contrato privado de arrendamiento de servicio de mantenimiento integral de las instalaciones de la Fundación se realizará en el plazo máximo de 15 días a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación.

9.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES

9.1.- CONTRATISTA:

.- El contratista contará con el personal necesario para la ejecución del contrato. Dicho personal dependerá exclusivamente del adjudicatario, el cual tendrá todos los derechos y deberes inherentes a su calidad de empleador respecto del mismo, siendo la Fundación contratante del todo ajena a dichas relaciones laborales. El contratista procederá inmediatamente, si fuere necesario, a la sustitución del personal preciso de forma que la ejecución del contrato quede siempre asegurada.

.- Igualmente, el adjudicatario queda obligado, con respecto a todo el personal que emplee o utilice en la ejecución del contrato, al cumplimiento de las disposiciones vigentes, singularmente en materia de

legislación laboral, fiscal, de Seguridad Social y de Seguridad y Salud en el trabajo, así como al cumplimiento de las que puedan promulgarse durante la ejecución del mismo.

.- El incumplimiento de estas obligaciones por parte del adjudicatario no implicará responsabilidad alguna para la Fundación Lázaro Galdiano.

.- La empresa adjudicataria emitirá facturas mensuales por la prestación del servicio. El importe de cada una de las facturas mensuales se corresponderá con una doceava parte del precio de adjudicación del contrato. La Fundación procederá al pago de las facturas recibidas mediante transferencia bancaria en un plazo no superior a 60 días desde la fecha de recepción de la factura mensual.

9.2.- La FUNDACION se compromete a:

.- Designar un representante suyo para recibir las instrucciones de funcionamiento de los equipos indicados; dicho representante tendrá capacidad suficiente para desempeñar esta función y autoridad necesaria para proceder conforme a las normas indicadas en este Contrato.

.- Permitir al contratista la puesta en marcha y parada de equipos, a fin de llevar a cabo las revisiones concertadas para el buen cumplimiento del servicio de mantenimiento.

.- Operar los equipos de acuerdo con las instrucciones del fabricante y notificar a la empresa contratista, con toda rapidez, cualquier cambio en las condiciones de funcionamiento de las mismas.

.- Facilitar el acceso a los equipos.

.- No modificar o reparar los equipos sujetos a este Contrato por personal ajeno a la empresa que resulte concesionaria del contrato, salvo en aquellos casos en que el presupuesto económico de realización de los trabajos sea mejorado por otra empresa.

10.- EXCLUSIONES:

Queda entendido que, salvo que explícitamente se indique lo contrario, no están incluidos los siguientes servicios:

.- Las operaciones normales o de Mantenimiento Preventivo sobre los elementos no incluidos en el ANEXO I.

.- Reparación de averías (Mantenimiento Correctivo) de todos aquellos elementos no incluidos en el ANEXO I.

.- Reparación de averías producidas por negligencia o manipulación indebida en los equipos de la instalación por personal ajeno a la empresa Contratista.

.- Operaciones no relacionadas con el Mantenimiento Preventivo o Correctivo de la Instalación, salvo que se hayan incluido expresamente en este pliego de contratación.

.- Piezas de repuesto, recuperación de piezas o conjuntos averiados y la mano de obra necesaria para la reposición de las piezas averiadas o defectuosas, que en su caso haya que facturar (por no estar contempladas en el contenido de este contrato) conforme a las tarifas en vigor. El precario de la mano de obra para estos casos no contemplados se fijará como máximo (IVA incluido) en:

Hora de trabajo Técnico Especializado.....	35,00€
Hora de trabajo Oficial Calefactor.....	30,00€
Hora de trabajo Cuadrilla Calefactor.....	45,00€

Hora de trabajo Oficial Frigorista.....	33,00€
Hora de trabajo Cuadrilla Frigorista.....	50,00€

Reparación de averías o roturas por envejecimiento de los elementos estáticos de la Instalación, tales como calderas, acumuladores, tuberías, Valvulería, radiadores, aislamiento, etc.

11.- CONTROL de las actividades del técnico de mantenimiento

Para el debido control de la actividad realizada por el personal de mantenimiento, en cada actuación del contratista se dejará constancia de las operaciones realizadas en un parte de mantenimiento de calefacción ó climatización ó bien parte de reparación ó instalación. En estos partes se detallarán todos y cada uno de los trabajos ejecutados en las instalaciones, siendo visados por persona designada por la Fundación y quedando copia en su poder, para así cumplimentar el LIBRO DE MANTENIMIENTO.

12.- SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.

El contratista deberá tener suscrita y en vigor durante toda la vigencia del contrato una póliza de seguros de responsabilidad civil acerca de terceros, comprendido el propio Cliente, con una compañía de seguros. La cobertura de dicha póliza habrá de superar el límite de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL EUROS por siniestro.

ANEXO I: RELACIÓN DE EQUIPOS QUE SE INCLUYEN EN EL PRESENTE CONTRATO DE MANTENIMIENTO.

Compuesta por:

- UNIDADES DE CLIMATIZACIÓN Y EQUIPOS ASOCIADOS
 - PLANTAS ENFRIADORAS.
 - CLIMATIZADORES.
 - TORRE DE REFRIGERACIÓN.
 - GRUPO FRIGORÍFICO.
 - BOMBA DE CALOR Y OTRAS.
 - FANCOILS.
 - EQUIPOS AUTÓNOMOS.
 - MOTOBOMBA.
 - MOTO-VENTILADOR.
 - MOTORES Y COMPRESORES
 - CONDUCTOS DE DISTRIBUCIÓN DE AIRE.
 - DIFUSORES/REJILLAS.
 - COMPUERTAS MOTORIZADAS.
 - RED DE DISTRIBUCIÓN DE TUBERÍAS, VALVULERIAS, AISLAMIENTOS ETC.
 - VENTILADORES.
 - SISTEMA DE GESTION Y CONTROL CENTRALIZADO.

- SALA DE CALDERAS
 - CALDERAS.
 - AGUA CALIENTE SANITARIA.
 - QUEMADORES.
 - CHIMENEAS.
 - INSTALACIÓN RECEPTORA DE GAS.
 - ESTACIÓN DE REGULACIÓN Y MEDIDA.
 - ELEMENTOS DE SEGURIDAD DE GAS.
 - EQUIPOS DE CICLO DE ABSORCIÓN.
 - EQUIPOS DE REGULACIÓN.
 - CENTRALITA DE REGULACIÓN.
 - VASOS DE EXPANSIÓN.
 - DISTRIBUCIÓN DE FLUIDOS.
 - BOMBAS.
 - INTERCAMBIADORES.
 - DEPÓSITOS DE AGUA CALIENTE.
 - EQUIPOS DE TRATAMIENTO DE AGUA.

- ELECTRICIDAD

- CUADROS ELÉCTRICOS GENERALES.
- SUBCUADROS ELÉCTRICOS.
- GRUPOS ELECTRÓGENOS.
- BATERÍA DE CONDENSADORES.
- ALUMBRADO DE EMERGENCIA.
- ALUMBRADO DE SEÑALIZACIÓN.
- ALUMBRADO DE ILUMINACIÓN. EXTERIOR, INTERIOR Y VITRINAS.
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN.
- ACUMULADORES.
- TOMAS DE CORRIENTE.
- INTERRUPTORES.
- PUERTAS AUTOMÁTICAS Y GIRATORIAS.

- INSTALACIÓN CONTRA INCENDIOS

- COMPUERTA CORTAFUEGOS.
- EXTINTORES MANUALES DE INCENDIOS.
- ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN.
- BIES: BOCA DE INCENDIO EQUIPADA.
- GRUPO CONTRA INCENDIOS.

- FONTANERÍA

- RED DE ACOMETIDA.
- GRUPOS DE PRESIÓN DE AGUA SANITARIA.
- ALJIBES / DEPOSITOS
- SISTEMA DE AGOTAMIENTO.
- RED DE SANEAMIENTO.
- ASEOS.
- TERMOS ELÉCTRICOS.
- RED DE TUBERÍAS, VALVULERÍA.
- RED DE RIEGO AUTOMÁTICO.
- EQUIPOS DE AGUA FRÍA SANITARIA.
- EQUIPOS DE BOMBEO.
- FOSA SÉPTICA.
- GRIFERÍA.
- CISTERNAS.
- SANITARIOS.
- POCERÍA
- DESAGÜES.

- OBRA CIVIL
 - ALBAÑILERÍA.
 - FACHADAS.
 - CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA. PUERTAS Y VENTANAS.
 - CUBIERTAS, TERRAZAS Y PATIOS.
 - ENREJADO EXTERIOR.
 - VIDRIERÍA.
 - PINTURA.
 - BAJANTES IMBORNALES Y ALBAÑALES.
 - PUERTAS RF.

- APARATOS ELEVADORES
 - ASCENSORES Y MONTACARGAS.

- OTROS
 - EQUIPOS DE TRATAMIENTO DE AGUA.
 - HUMECTADORES.
 - INSTALACIONES DE AUDITORIO.
 - MEGAFONIA.
 - CONTROL DE TEMPERATURA Y HUMEDAD.
 - PARARRAYOS.