

**Operación y gestión del mantenimiento de la
Central de Infraestructuras Comunes (CIC) de
la Ciudad Agroalimentaria de Tudela
Pliego de condiciones generales**

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN.....	4
1.1.	INTRODUCCIÓN GENERAL	4
1.2.	DEFINICIONES Y SIGLAS	4
2.	CONDICIONES CONTRACTUALES GENERALES	6
3.	OBJETO	7
4.	OBLIGACIONES DE LAS PARTES.....	8
4.1.	Obligaciones generales del EXPLOTADOR.....	8
4.2.	Obligaciones generales de LA PROPIEDAD.	10
5.	REPRESENTANTE DEL ADJUDICATARIO.....	11
6.	OPERARIOS	12
7.	OFICINAS EN LA INSTALACIÓN	14
8.	EQUIPOS, MAQUINARIA Y MEDIOS AUXILIARES	14
9.	TAREAS DE EXPLOTACION DEL ADJUDICATARIO	15
9.1.	Operación y Supervisión de las instalaciones.	15
9.1.1.	Operación:	16
9.1.2.	Supervisión:	17
9.1.3.	Vigilancia:	17
9.1.4.	Atención a los Clientes:	17
9.1.5.	Gastos varios de gestión.	18
9.2.	Mantenimiento.....	18

9.2.1.	Mantenimiento Preventivo	18
9.2.2.	Mantenimiento Normativo.....	20
9.2.3.	Mantenimiento Correctivo.....	21
10.	PUESTA EN SERVICIO DE SUBESTACIONES NUEVAS Y AMPLIACIONES DEL SISTEMA.....	23
11.	DOCUMENTOS E INFORMES DE EXPLOTACIÓN.....	23
11.1.	Plan de calidad.....	23
11.2.	Manual de operación.	24
11.3.	Programa de mantenimiento preventivo.....	24
11.4.	Gamas de mantenimiento.....	25
11.5.	Ordenes de trabajo.....	25
11.6.	Libro de parte de turno.	25
11.7.	Informes de anomalías.....	27
11.8.	Lecturas de contadores.	27
11.9.	Informe mensual llamadas Clientes.	28
11.10.	Informe mensual de explotación.....	28
12.	REUNIONES DE SEGUIMIENTO.....	29
13.	SEGURIDAD.....	30
14.	METODO '5S'	32
14.1.	Organización.....	32
14.2.	Orden	32
14.3.	Limpieza.....	33
14.4.	Control visual	33

14.5.	Disciplina y hábitos de calidad	33
14.6.	Operarios Para Control De 5s.....	33
14.7.	Partes de indemnización	34
15.	VIGILANCIA.....	36
16.	SUPUESTOS DE CONTRADICCIONES.....	36
17.	GARANTÍAS – CALIDAD Y CONTINUIDAD DEL SERVICIO.....	37
18.	CONDICIONES CONTRACTUALES DE INICIO, PLAZOS Y RECEPCIÓN DE LAS INSTALACIONES CONTRATADAS	37
18.1.	Comienzo de las Obras e Instalaciones	37
18.2.	Acta de Inicio De Actividad.....	37
18.3.	Plazo de inicio de Actividad.....	37
18.4.	Devolución de Fianza	38
18.5.	Trabajos defectuosos, mal ejecutados y no autorizados	38
18.6.	Resolución de contrato.....	38
18.7.	Indemnizaciones por cuenta del adjudicatario	40
18.8.	No paralización de trabajos por falta de pago	40
18.9.	Seguro de responsabilidad civil	40
18.10.	Arbitrio	40
18.11.	Accidentes	40
18.12.	Indemnizaciones por accidentes.....	41
18.13.	Obligaciones tributarias del adjudicatario.....	41

1. INTRODUCCIÓN

1.1. INTRODUCCIÓN GENERAL

El presente documento recoge las condiciones generales de tipo administrativo que regirán el contrato de adjudicación de la operación y realización de las tareas de gestión del mantenimiento de las instalaciones propiedad de Ciudad Agroalimentaria de Tudela, entre otras y de manera no exhaustiva, la Central de Infraestructuras Comunes (CIC), su red de distribución, centro de Negocios, y estaciones de medida del cliente en la Ciudad Agroalimentaria de Tudela.

Este documento se incluirá como un anexo en el contrato de adjudicación formando parte inseparable del mismo.

1.2. DEFINICIONES Y SIGLAS

Con objeto de facilitar la interpretación y lectura de este documento, a continuación se definen una serie de siglas y acrónimos que se utilizarán en él.

- Empresa contratante: Ciudad Agroalimentaria de Tudela (CAT): LA PROPIEDAD
- Empresa adjudicataria del contrato: El ADJUDICATARIO
- Pliego de cláusulas generales económico administrativas: P.C.A. o pliego de bases reguladoras.
- Pliego de cláusulas técnicas: P.C.T.
- Cliente: Son los usuarios de los servicios de la propiedad
- Instalaciones: Conjunto de equipos y sistemas que forman el Centro de Negocios, la Central de producción, las redes de distribución, las subestaciones de medida y las conexiones eléctricas y mecánicas entre ellas. **Se especifica en Anexo I.**
- Explotación: Conjunto de tareas de operación y supervisión del mantenimiento y otras tareas definidas en el presente documento.

- Operación: Conjunto de tareas que regulan el funcionamiento de la instalación.
- Mantenimiento: Conjunto de acciones para mantener la instalación en correcto estado para su uso.

2. CONDICIONES CONTRACTUALES GENERALES

El presente Pliego **forma parte integrante e inseparable** de la documentación del concurso, que se cita y regirá en las tareas y obligaciones para la ejecución del mismo.

Además del presente Pliego de Condiciones Generales regirá totalmente en todos los aspectos que los mismos abarcan para la operación y mantenimiento de las instalaciones, la reglamentación administrativa exigible e indicada de manera no limitante y la normativa vigente aplicable, como es la siguiente:

- R.I.F. R.D, 3099/1977 – REGLAMENTO DE SEGURIDAD PARA PLANTAS E INSTALACIONES FRIGORIFICAS.
- R.A.P. R.D. 1244/1979 – REGLAMENTO DE APARATOS A PRESION.
- R.A.P.Q. R.D. 379/2001 – REGLAMENTO DE ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS QUIMICOS.
- R.I.P. R.D. 2085/1994 & R.D. 1523/1999 – REGLAMENTO DE INSTALACIONES PETROLIFERAS.
- P.C.I. R.D. 1942/1993 – REGLAMENTO DE INSTALACIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS.
- R.D. 919/2006 REGLAMENTO TECNICO DE DISTRIBUCION Y UTILIZACION DE COMBUSTIBLES GASEOSOS .
- R.A.T.E.X. R.D. 681/2003 – REGAMENTO DE ATMOSFERAS EXPLOSIVAS.
- R.C.E. R.D. 3275/1982 – REGLAMENTO DE CENTRALES ELECTRICAS, SUBESTACIONES Y C.T.´s
- R.E.B.T. R.D. 842/2002 REGLAMENTO ELECTROTECNICO DE BAJA TENSION.
- R.E. R.D. 614/2001 REAL DECRETO DE RIESGO ELECTRICO.
- R.A.G. R.D. 1254/1999 – REAL DECRETO DE ACCIDENTES GRAVES.
- P.C.L. R.D. 865.2003 – REGLAMENTO PREVENCION Y CONTROL DE LA LEGIONELOSIS.
- R.D. 1215 – DISPOSICION SOBRE EQUIPOS DE TRABAJO.
- R.D. 374/2001 – PROTECCION CONTRA RIESGOS RELACIONADOS CON LOS AGENTES QUIMICOS.
- R.D. 661/2007 – GENERACION ELÉCTRICA EN RÉGIMEN ESPECIAL.

Las dudas que se planteen en su aplicación o interpretación serán dilucidadas por la Administración Competente.

El Adjudicatario garantizará mediante documento escrito firmado con cada subcontratista que, por el mero hecho de intervenir en la obra, tanto él mismo como todos sus subcontratistas conocen y admiten el presente Pliego de Condiciones en todo lo que les afecte.

La Propiedad, incluirá el presente Pliego de Condiciones como documento a firmar, en todas sus hojas, por el Adjudicatario como documento contractual de adjudicación de los servicios a prestar.

El Adjudicatario tiene derecho a sacar copias, a su costa, de los planos, y demás documentación técnica de la instalación para la correcta explotación de la Central. Se recomienda concertar una visita a las instalaciones que se concretará previa cita.

3. OBJETO

El objeto es la prestación por parte del EXPLOTADOR a la PROPIEDAD de los servicios definidos en el presente DOCUMENTO, que consisten principalmente de manera no exclusiva en:

- Operación y supervisión de las Instalaciones durante 24h/24h los 365 días del año con el personal necesario para ello y organización definida al respecto.

- Atención a los Clientes con respecto al suministro en condiciones de calor y frío.

- Organización y Gestión del mantenimiento de todas las instalaciones.

- Información y transmisión de datos (lecturas de contadores, informes de explotación...).

- Gestión de la red de distribución y subestaciones de medida de cliente.

- Labores de mantenimiento básico: limpieza, organización, pintura, etc...

- Realización del mantenimiento preventivo y predictivo base de operación.

- Atención del mantenimiento correctivo de primer nivel con el personal de la Central.

De común acuerdo, las partes consideran como elementos constitutivos del contrato, los siguientes documentos:

- El presente documento incluyendo las obligaciones generales de las partes,

- El pliego de condiciones reguladoras del concurso,

-Los anexos considerados como parte integrante del DOCUMENTO, entre los que se encuentra el **Anexo I.-** Alcance de instalaciones a explotar.

Las partes establecen que en caso de desacuerdo entre el Pliego de bases reguladoras, pliego de condiciones generales y el Contrato, prevalecerá el orden siguiente: Contrato, pliego de prescripciones técnicas y pliego de condiciones reguladoras.

4. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

4.1. Obligaciones generales del EXPLOTADOR.

El EXPLOTADOR deberá:

- Realizar las prestaciones del Contrato conforme a las instrucciones y consignas establecidas por la PROPIEDAD y asegurar estas prestaciones según las reglas del arte para conseguir una optimización en cuanto a rendimientos y consumos específicos de la instalación. Para ello se indicarán en el ANEXO V los rendimientos y producciones mínimas exigibles, penalizando o primando las desviaciones anuales, se verificará a final de cada año.
- Operar, gestionar y mantener las Instalaciones de manera fiable para conseguir la calidad y continuidad del servicio y las prestaciones de las Instalaciones requeridas por LA PROPIEDAD.
- Destinar personal competente, con conocimientos suficientes para la ejecución del presente Contrato.
- Asumir la seguridad del personal, conforme a las leyes y reglamentos en vigor.
- Respetar la legislación y la reglamentación en vigor aplicables al presente Contrato, especialmente las prescripciones medioambientales que vienen establecidas en la Licencia de Actividad de la Central o del Centro de Negocios.

- Gestionar y realizar el mantenimiento programado (programado y preventivo) exigible según plan de mantenimiento del fabricante del equipo, a cada uno de los equipos e instalaciones existentes y gestionar el mantenimiento correctivo que del uso de la instalación se devenga para que la instalación esté siempre operativa al 100% de capacidad. Para el cumplimiento y seguimiento de toda la operación de mantenimiento se deberá instalar a cuenta del Adjudicatario un programa informático que permita conocer a la propiedad en cualquier momento las actividades, tiempos, ordenes de trabajo, gestión de averías, repuestos, etc. Dicho software deberá estar operativo pasados 3 MESES desde la adjudicación. El incumplimiento de dicho requisito devengará una indemnización mensual del 50% del coste del mantenimiento mensual por cada mes de no implantación. Se entenderá que el software está implantado una vez establecidos los programas de mantenimiento de cada uno de los equipos existentes en la planta, incluidos instalaciones menores, en la aplicación y su verificación por parte de la propiedad. Los costes derivados de la implantación del sistema de gestión del mantenimiento son por cuenta del ADJUDICATARIO.
- Evaluar y realizar las tareas de mantenimiento correctivo en una primera fase y en la medida de las posibilidades con el personal de la Central con los medios disponibles para ello, recurriendo, si no fuera posible su subsanación a la contratación de los medios externos.
- Informar lo antes posible a LA PROPIEDAD de toda anomalía relativa al funcionamiento o al estado de las Instalaciones.
- Responder lo antes posible a las peticiones de información y/u opiniones solicitadas por LA PROPIEDAD relativos al funcionamiento o al estado de las Instalaciones.
- No subcontratar de forma total o parcial el personal directo de explotación del presente Contrato.
- Utilizar las Instalaciones de LA PROPIEDAD únicamente para ejecutar el objeto del presente Contrato.
- Permitir el acceso del personal de LA PROPIEDAD a las Instalaciones.
- EL EXPLOTADOR no llevará a cabo ninguna modificación en los equipos, instalaciones y sistemas de control sin autorización previa por escrito del responsable de LA PROPIEDAD.

- Mantener los archivos (papel y soporte informático) de actuaciones e históricos de parámetros básicos durante la duración del contrato, siendo esta información propiedad en exclusiva de la PROPIEDAD. Se deberá hacer entrega de una copia anual en soporte informático a LA PROPIEDAD.
- Mantener en buen estado de limpieza las instalaciones.
- Dar al personal a su cargo, la formación prevista para el manejo inicial de las instalaciones.
- Participar, con la frecuencia necesaria, en las reuniones de evaluación y seguimiento solicitadas por LA PROPIEDAD.

4.2. Obligaciones generales de LA PROPIEDAD.

- LA PROPIEDAD deberá:
 - Suministrar al EXPLOTADOR todos los documentos e informaciones necesarios para la realización de las prestaciones previstas en el presente Contrato,
 - Informar al EXPLOTADOR de toda modificación de las Instalaciones,
 - Transmitir al EXPLOTADOR los dossiers y las autorizaciones administrativas vigentes para la explotación de las Instalaciones, y toda modificación que se produzca sobre estos documentos durante la ejecución del presente Contrato.
 - Asegurar el suministro de las energías primarias, suscribiendo los contratos oportunos.
 - Encargarse del pago de las tareas de mantenimiento de las Instalaciones excepto las operaciones incluidas en el presente Contrato.
 - Responder a toda solicitud de información o de instrucciones del EXPLOTADOR concerniente a la realización de las prestaciones objeto del presente Contrato.
 - Conceder el acceso del personal autorizado por EL EXPLOTADOR a las Instalaciones para la ejecución de las tareas que le corresponden.
 - Pagar el precio según las condiciones establecidas.

5. REPRESENTANTE DEL ADJUDICATARIO

Como representante del Adjudicatario a todos los efectos se constituirá el Responsable de planta. Dicho Responsable de planta será el designado por el Adjudicatario en su oferta. Tendrá una titulación mínima de Ingeniero Técnico, con EXPERIENCIA DEMOSTRABLE **COMO MÍNIMO DE 3 AÑOS** en instalaciones similares. Tendrá una dedicación total y exclusiva a turno partido a la instalación y deberá mantener el correcto funcionamiento y gestión de la planta y será el responsable de mantener la comunicación entre la propiedad y el adjudicatario. Será así mismo el responsable de mantener la estructura de personal en la central, confeccionar los turnos de trabajo y organizar la estructura de los operarios y la asignación de tareas a cada puesto de trabajo. Dentro de las tareas a realizar por el responsable de planta estará el de servir de apoyo a las tareas a desarrollar por el personal a turnos, debiendo realizar así mismo tareas de operación, supervisión y mantenimiento de la planta. Deberá poseer conocimientos de electricidad, electrónica, neumática e instalaciones frigoríficas, y deberá obtener si no los poseyera los carnets de operador de calderas e instalaciones frigoríficas.

El responsable de planta deberá atender cuantas tareas y prioridades le exprese el responsable técnico de LA PROPIEDAD en el desempeño de las tareas siempre que estas no se encuentren fuera de las obligaciones del EXPLOTADOR. Dichas tareas deberán quedar reflejadas mediante su comunicación por escrito y a través del programa de gestión de mantenimiento.

El Adjudicatario habilitará, a su costa, la correspondiente oficina de trabajo. El Responsable de planta, o la persona que el designe, estará localizable telefónicamente las 24 h del día durante todo el tiempo de ejecución del trabajo, desde la fecha de firma del contrato hasta tres meses después de la fecha de finalización del contrato.

En el caso de que se presenten desavenencias entre el Responsable de planta y LA PROPIEDAD, el Adjudicatario estará obligado a sustituirle poniendo en su lugar a otro técnico que reúna características equivalentes y que sea de conformidad con LA PROPIEDAD.

El Adjudicatario no podrá sustituir al Responsable de planta, sin la autorización expresa por LA PROPIEDAD por escrito durante el tiempo de permanencia en vigor del contrato.

El Responsable de planta deberá asistir a cuantas reuniones le convoque LA PROPIEDAD para tratar del estado de operación del contrato, debiendo asistir a una reunión mínima mensual en el que se presente de manera personal el resumen de operaciones y tareas de mantenimiento desarrolladas durante el mes anterior y presentación de las tareas a desarrollar en el mes posterior. Así mismo será el encargado de aportar soluciones a cuantas aclaraciones se le solicite por parte de LA PROPIEDAD en la función de sus responsabilidades.

Será necesario tener una persona con características similares para la sustitución del Responsable de Planta en los supuestos de vacaciones, baja laboral, etc. Dicha persona deberá ser aprobada por la PROPIEDAD.

6. OPERARIOS

El Adjudicatario deberá ejecutar los trabajos con operarios de aptitud reconocida.

La organización del personal de explotación de la Central comprenderá una asistencia ininterrumpida de 24h/24h los 365 días del año, con una implantación de:

- Mañana (6:00 h – 14 h.): dos personas.
- Tarde I (14 h. – 22 h.): una persona.
- Tarde II (14h. – 21 h.): otra persona.
- Noche (22 h. – 6:00 h.): una persona.
- Festivos, sábados y domingos, mañana, tarde y noche: una persona. Adicionalmente es preciso cubrir el servicio de retirada de residuos estipulado en 2 horas al día mediante otra persona. El cómputo de estas horas completa el turno de tarde II.
- Uno de estos operarios será un técnico de motores de cogeneración que estará disponible las 24 horas del día y será capaz de realizar las tareas de mantenimiento de primer nivel de los motores de cogeneración. Esta persona trabajará a turnos de mañana y tarde, como operario y a demanda en el caso de necesidad de intervención sobre los motores de cogeneración. Las horas trabajadas a demanda serán o bien compensadas o abonadas.

- Una de estos operarios será un frigorista que estará disponible las 24 horas del día y será capaz de realizar las tareas de mantenimiento de primer nivel de la instalación de frío. . Esta persona trabajará a turnos de mañana y tarde, como operario y a demanda en el caso de necesidad de intervención sobre los equipos de frío. Las horas trabajadas a demanda serán o bien compensadas o abonadas.
- Los cambios de turno se solaparán 10 minutos para la transmisión de incidencias entre los turnos, es decir, se incorporarán 5 minutos antes y los salientes se retirarán 5 minutos después.

Las urgencias que requieran especial asistencia del frigorista o motorista serán abonadas por administración o compensadas según normativa aplicable, a criterio de la PROPIEDAD y su asistencia será obligatoria hasta su puesta en marcha.

El personal asignado anteriormente se complementará con el responsable de planta a turno partido indicado en el punto anterior. Dichas necesidades de personal podrán ser incrementadas y duplicadas en función de las necesidades de la Central y bajo petición de la propiedad con una antelación mínima de 1 semana. Dicha ampliación de servicios será facturada por el Adjudicatario de acuerdo con las tarifas establecidas para ello.

Cualquier tipo de baja de los operarios o del responsable de planta deberá ser cubierta por el adjudicatario sin perjuicio del servicio contratado por la propiedad.

El personal de la Central estará a las indicaciones del personal técnico de LA PROPIEDAD, que podrá marcar la urgencia de las tareas debiendo quedar por escrito los requerimientos exigidos.

El personal técnico asignado a obra contará con la capacitación profesional correspondiente y exigible a las tareas a realizar, con una formación mínima a nivel de formación profesional de segundo grado. La formación profesional de las tareas a realizar será por cuenta del Adjudicatario.

El personal ofertado y existente en la Central será el que mantenga el lazo de comunicación entre LA PROPIEDAD y el Adjudicatario cuando no se encuentre presente el Responsable de planta.

Cuando el Adjudicatario o las personas de él dependientes incurran en actos u omisiones que comprometan o perturben la buena marcha de la explotación de la Central o el cumplimiento de los programas de trabajo, LA PROPIEDAD podrá exigir al Adjudicatario la adopción de medidas concretas y eficaces para restablecer el buen orden en la ejecución de lo contratado, así como indemnizaciones por los daños causados o gastos extra incurridos por la no realización de las tareas encomendadas.

Se podrá prohibir el uso dentro de todo el ámbito de la instalación cualquier tipo de reproductor de música tanto con altavoces como con auriculares individuales, cuando a juicio de LA PROPIEDAD se considere que éste puede afectar a la seguridad.

Está terminantemente prohibido fumar en todo el perímetro de las instalaciones. Se considerará falta MUY GRAVE el incumplimiento de esta norma.

En cualquier caso se atenderán todos los requerimientos que a este respecto formule LA PROPIEDAD.

7. OFICINAS EN LA INSTALACIÓN

LA PROPIEDAD pondrá a disposición del personal del EXPLOTADOR oficinas, servicios, cocina-office y vestuarios para un mínimo de 10 personas.

El equipamiento (mesas, sillas, accesorios cocina...) de éstos locales esta a cargo del EXPLOTADOR.

EL EXPLOTADOR utilizará los locales, equipos, utillaje y elementos de manutención puestos a su disposición para la sola ejecución del presente Contrato.

La oficina de control de instalaciones será obligación de LA PROPIEDAD habilitarla para su uso específico.

8. EQUIPOS, MAQUINARIA Y MEDIOS AUXILIARES

El Adjudicatario se obliga a mantener en la Central el equipo de maquinaria y medios auxiliares facilitado por LA PROPIEDAD que sean precisos para la correcta ejecución de las tareas a realizar.

La lista del utillaje y elementos de manutención puesta a disposición del EXPLOTADOR está definida en el ANEXO VI.

EL EXPLOTADOR asume la conservación y reposición de las mismas y serán devueltas a LA PROPIEDAD en perfecto estado de utilización al final del Contrato.

Si el equipo o la dotación previstos en la oferta fuesen insuficientes para la ejecución de los trabajos, el Adjudicatario no tendrá derecho a reclamación alguna ante LA PROPIEDAD a la cual se deberá comunicar para su subsanación para lo cual tendrá un plazo de 45 días, debiendo en ese periodo la empresa adjudicataria suministrarse de dicho material a su costa y sin que medie posibilidad ninguna de resarcimiento.

EL EXPLOTADOR será responsable de la definición y gestión del stock de recambios que será definido conjuntamente con los instaladores, así como del utillaje y elementos de manutención puestos a disposición todos ellos por LA PROPIEDAD. Este stock deberá ser aprobado por LA PROPIEDAD.

Esta gestión incluye las propuestas a LA PROPIEDAD de compra de piezas de reposición, con la antelación suficiente y las justificaciones necesarias, así como propuestas a LA PROPIEDAD de modificación del contenido del stock para adaptarlo a las necesidades de la explotación.

9. TAREAS DE EXPLOTACION DEL ADJUDICATARIO

9.1. Operación y Supervisión de las instalaciones.

EL EXPLOTADOR asegurará la Operación y la Supervisión de las Instalaciones durante 24h/24h los 365 días del año.

Esta forma de operar tiene principalmente los siguientes objetivos:

Suministrar sin interrupción a los Clientes las energías que requieren, con las características siguientes, en los primarios de las subestaciones:

Energía calorífica 1: agua a 80 °C como mínimo.

Energía calorífica 2: vapor a 10 kg/cm² como mínimo.

Energía frigorífica 1: agua glicolada a 6°C como máximo. Ç

Energía frigorífica 2: agua glicolada a -10°C máximo

Energía frigorífica 3: CO₂ líquido a -10°C °C como máximo. Retorno CO₂ gas a -10°C

Energía frigorífica 4: CO2 líquido a -10°C como máximo. Retorno CO2 gas a -32°C

Energía frigorífica 5: CO2 líquido a -10°C como máximo. Retorno CO2 gas a -45°C

Operación de la planta de cogeneración de 10 Mw. para la venta de energía y recuperación de calor para la generación de energía a clientes.

Operación del pozo de bombeo (existente) de la futura depuradora de aguas residuales y gestión de los consumos de agua y vertidos de clientes. La depuradora se construirá con posterioridad a la finalización del presente contrato por lo que su gestión queda fuera de las tareas a realizar en la actualidad. Hasta la construcción de la depuradora se recogerán los vertidos residuales de las industrias instaladas y se gestionarán en la CIC mediante un evaporador-concentrador de residuos hasta un volumen de 100 m³/día, para lo cual LA PROPIEDAD pondrá a disposición los elementos de transporte necesarios para dicha operación.

Operación de las instalaciones de tratamiento de agua, eléctricas, mecánicas y auxiliares contenidas en las instalaciones de la CIC y del Centro de Negocios.

Optimizar el uso y operación de las instalaciones garantizando el rendimiento óptimo de los equipos e instalación así como dominio absoluto del sistema de control actualmente implantado en la CAT (SCADA).

Consiste en:

9.1.1. Operación:

Comprende el conjunto de tareas que regulan el funcionamiento de las instalaciones, es decir:

La puesta en marcha y paros de cada equipo, manuales o automáticos.

Los ajustes de los equipos, con el objetivo de una optimización de su funcionamiento, tanto técnico como económico (elección, fijación y control de parámetros y de las diversas válvulas, y mandos del funcionamiento del material).

Las pruebas y las operaciones de verificación habituales del buen funcionamiento.

Estas tareas se realizarán durante 24h/24h los 365 del año, habitualmente desde la Sala de Control de la Central de Infraestructuras Comunes.

9.1.2. Supervisión:

Realizar un control de las instalaciones con los medios disponibles, ya sea a través de los equipos, de los aparatos de medidas y de alarma, con el objetivo de asegurar el buen funcionamiento de la misma y de prevenir los posibles incidentes, averías o desajustes.

Realizar las inspecciones (rondas, informaciones del sistema de control, etc.) que representan una actividad de supervisión y deberán quedar registradas como el resto de actividades en el programa de Gestión de Mantenimiento.

Realizar las lecturas de los contadores y de los parámetros de medidas.

Llevar a cabo el seguimiento y archivo de los documentos de explotación.

Realizar el control de equipos y productos en stock en almacén realizando un inventario donde quede registrado la instrumentación, los equipos y los productos químicos que tenemos en todo momento en planta, dentro también del programa de Gestión de Mantenimiento (software).

Supervisión y control de las tareas realizadas por terceros en la planta, especialmente aunque no de forma exclusiva las operaciones realizadas sobre los motores de cogeneración, introduciendo en el programa de gestión de mantenimiento las tareas desarrolladas por dichas empresas.

Estas tareas se realizarán durante 24h/24h los 365 del año, habitualmente en las salas de cada una de las instalaciones.

9.1.3. Vigilancia:

Asumir el cuidado y la atención a los accesos y bienes de la instalación, así como del almacén de recambios, en su caso.

9.1.4. Atención a los Clientes:

EL EXPLOTADOR atenderá todas las llamadas de Clientes relativas al funcionamiento del suministro de calor y frío.

El personal del EXPLOTADOR contestará como representante de LA PROPIEDAD y presentándose como tal.

Si como consecuencia de la llamada EL EXPLOTADOR identificara que el problema está en las instalaciones interiores del cliente, informará a este para que tome las medidas oportunas. EL EXPLOTADOR garantizará la disponibilidad y atención permanente a las demandas de Clientes y de LA PROPIEDAD con los medios que sean precisos, ejemplo: teléfonos móviles siempre activos y atendidos.

Por el contrario, en caso que el problema estuviera en las instalaciones objeto de este contrato, EL EXPLOTADOR procederá a solucionarlo lo antes posible.

9.1.5. Gastos varios de gestión.

EL EXPLOTADOR asumirá todos los gastos de gestión relacionados con su actividad de explotación de las Instalaciones, particularmente, de forma no limitativa: teléfono, material informático (excepto el de regulación y control de las instalaciones), vehículos, gastos de desplazamiento, gastos de limpieza...

9.2. Mantenimiento.

Gestión del Mantenimiento de todas las instalaciones de la Central, tanto preventivo como correctivo.

El EXPLOTADOR integrará todas las tareas de mantenimiento en un programa informático que deberá ser aprobado por LA PROPIEDAD. La licencia necesaria para la integración de dicho programa será asumida por LA PROPIEDAD que quedará como propietaria del programa así como del contenido y bases del mismo.

EL EXPLOTADOR asumirá a su cargo todas las tareas de mantenimiento siguientes.

9.2.1. Mantenimiento Preventivo

Definimos como mantenimiento preventivo el conjunto de las operaciones sistemáticas realizadas sobre las instalaciones y los equipos para mantenerlos en las mejores condiciones de trabajo con el fin de que no se produzcan interrupciones de uso, alteraciones en su función o perturbaciones en sus parámetros de funcionamiento y/o resultados, alargando su vida útil y manteniendo su rendimiento a niveles similares al de su diseño.

El Programa de Mantenimiento Preventivo cumplirá, como mínimo, lo prescrito por la legislación vigente (IT. IC., RITE), y las recomendaciones de los fabricantes de los equipos, a los que se le añadirán aquellas operaciones que se consideren adecuadas para conseguir la mejor adaptación a la demanda exigida de las instalaciones, su mayor vida útil, el menor coste de correctivo y el máximo aprovechamiento energético. Este programa estará introducido en el Programa de Gestión de Mantenimiento (software), para su mejor control. Para ello es imprescindible que cada una de las máquinas, con la programación que se determine, tenga una parada técnica a lo largo del año con el fin de realizar el mantenimiento pesado; abrir las calderas, comprobar los aislamientos, verificar y cambiar aceites de compresores, etc.

El programa de mantenimiento será ajustado periódicamente con la finalidad de asegurar permanentemente el servicio de las instalaciones y su funcionalidad en el equilibrio óptimo servicio/coste. Todos los cambios serán notificados a LA PROPIEDAD, para su aprobación.

EL EXPLOTADOR, informará periódicamente de cualquier defecto en las instalaciones que pueda afectar a su funcionalidad o su rendimiento, aumente los gastos energéticos o de consumibles, o sea motivo de futuras averías y/o anomalías, por lo tanto efectuará los informes técnico-económicos necesarios para poder tomar las decisiones oportunas.

El explotador asumirá los manuales y recomendaciones de mantenimiento indicados por los suministradores de las distintas instalaciones para adecuarlas e implementarlas en su gestión de mantenimiento.

Las labores de mantenimiento preventivo deberán ser realizadas por el personal propio de la Central en la categorización de las intervenciones que se fijen para ello, por lo que el coste de realización de dichas tareas debe quedar integrado en el coste de explotación de la central ofertado en el concurso de adjudicación. Quedan excluidos los costes de cualquier tipo de material consumible de la instalación que deberán ser facilitados por LA PROPIEDAD debiendo ser solicitado por el explotador con la antelación suficiente para el correcto desarrollo de las tareas. Dicho material consumible también puede ser facilitado por el Adjudicatario mediante oferta aceptada por LA PROPIEDAD.

Quedan fuera las tareas de mantenimiento programado que por su complejidad y volumen de la tarea se deba recurrir a empresas externas especialistas en dichas tareas. El personal de la Central quedará a disposición de realizar las tareas de apoyo necesarias para la realización de las mismas. La empresa adjudicataria también podrá realizar las tareas excluidas del presente contrato mediante la correspondiente oferta aceptada por la propiedad.

El centro de negocios también está incluido en las tareas de mantenimiento tanto preventivo como correctivo del que luego hablaremos.

9.2.2. Mantenimiento Normativo

Técnicamente no difiere del mantenimiento preventivo y también se lleva a cabo mediante ciclos preestablecidos sujetos a calendario planificado. Se deberá implantar en el sistema de gestión de mantenimiento previsto la revisión de dichas instalaciones sujetas a control reglamentario.

Serán a cargo de LA PROPIEDAD los gastos de las inspecciones obligatorias a las instalaciones incluidas en el servicio, realizadas por las empresas u organismos de certificación oficial, OCA'S, salvo las siguientes que serán a cargo del explotador;

- Revisión Anual subestación y de centros de transformación.
- Cuatro revisiones técnico legales de protección contra incendios.
- Revisión anual de tratamiento contra la Legionelosis en el aljibe de incendios.
- Análisis termográfico en instalaciones de BT, AT, climatización, calderas y motores semestral.
- Análisis de vibraciones en motores de cogeneración trimestral.

Están sujetos a mantenimiento normativo entre otros los siguientes elementos cuyo listado no es exhaustivo ni excluyente:

Subestaciones, C.T. 's, Cuadros y redes eléctricas.

Máquinas frigoríficas y bombas de calor.

Sistemas de detección y extinción de incendios.

Puertas, escaleras, salidas de emergencia y sus señalizaciones.

Salas de calderas, calderas, quemadores y chimeneas.

Aparatos a presión.

Redes y sistemas de distribución de gas y otros combustibles líquidos o gaseosos.

Redes de puesta a tierra y pararrayos.

En todo momento se seguirá e informará a LA PROPIEDAD del cumplimiento de los reglamentos y las instrucciones técnicas vigentes en el desarrollo de las actividades.

Especialmente en lo que afecte a lo establecido en:

Norma Tecnológica de la Edificación

Reglamento de instalaciones de protección contra incendios

Reglamento de subestaciones eléctricas y centros de transformación

Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión

Reglamento de la utilización de combustibles líquidos para calefacción y otros usos no industriales.

Reglamento de aparatos que utilicen combustibles gaseosos y sus anexos.

Reglamento de instrucciones técnicas y complementarias de instalaciones de climatización, calefacción y A.C.S.

Reglamentos de seguridad en plantas e instalaciones frigoríficas.

Reglamento de Aparatos a Presión.

Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.

Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el trabajo.

Normas U.N.E aplicadas.

Resto de normas locales; autonómicas, provinciales y municipales.

9.2.3. Mantenimiento Correctivo

EL EXPLOTADOR realizará los trabajos de gestión del mantenimiento correctivo necesario para la reparación, sustitución y renovación necesarios para garantizar el buen estado de funcionamiento de las instalaciones y equipos para garantizar un funcionamiento ininterrumpido de las instalaciones.

El EXPLOTADOR deberá realizar en primer lugar las tareas de mantenimiento correctivo empleando el personal de la Central en la medida que pueda ser subsanado de esa manera, debiendo notificar a LA PROPIEDAD la necesidad de recurrir a la subcontratación de las empresas externas apropiadas.

EL EXPLOTADOR se responsabiliza de la consecución del buen estado de funcionamiento de las instalaciones efectuando las gestiones de reparaciones y reposiciones de todo tipo de materiales precisos tanto en casos de desgaste normal como accidental, por cualquier razón que sea. El coste de las piezas y mano de obra externo al propio de la central será satisfecho por la propiedad.

Queda incluida en la gestión del mantenimiento correctivo la notificación a las empresas que cuentan con un contrato de mantenimiento integral de las instalaciones por ellas suministradas, la comunicación de producciones energéticas con el gestor del Explotador frente a la CNE (Comisión Nacional de la Energía), así como a las instalaciones con periodo de garantía en vigor.

Mantenimiento de grupos cogeneración y frío.

En concreto se consideran actividades de mantenimiento incluidas en este contrato los mantenimientos de primer nivel en motores de cogeneración, básicamente las actividades de cambio de; bujías, precámaras, válvulas de gas, filtros de aceite, escapes, culatas, así como el reglaje de los motores.

En el caso de los equipos de frío, se considera mantenimiento de primer nivel el vaciado y llenado de la instalación, así como el cambio de elementos auxiliares (retenes, bombas, válvulas, etc.).

Estas instalaciones disponen de contrato integral y su titularidad corresponde a LA PROPIEDAD

EL EXPLOTADOR asume la responsabilidad de la programación y de la correcta realización de las tareas de mantenimiento según se defina en el contrato integral que la PROPIEDAD dispone en estos equipos.

A tal efecto, para cada tarea de mantenimiento de esta categoría, EL EXPLOTADOR entregará a LA PROPIEDAD, con la antelación suficiente para dejar a LA PROPIEDAD un plazo de decisión mínimo de 1 mes, una orden de trabajo indicando:

Naturaleza de la operación.

Fechas previstas de realización y duración.

Recambios necesarios.

En base a dichas indicaciones LA PROPIEDAD comunicará al EXPLOTADOR las condiciones de realización de la operación en cuestión.

Una vez tomada la decisión de LA PROPIEDAD, EL EXPLOTADOR organizará la realización de la operación, su control y su seguimiento hasta la conformidad final y la puesta en marcha.

En caso de avería necesitando una reparación urgente de esta categoría, LA PROPIEDAD y EL EXPLOTADOR definirán de común acuerdo las medidas que hubiera que tomar y en que plazos.

En caso de falta de acuerdo, LA PROPIEDAD tendrá la facultad de aplicar las medidas alternativas que considere necesarias.

10. PUESTA EN SERVICIO DE SUBESTACIONES NUEVAS Y AMPLIACIONES DEL SISTEMA.

EL EXPLOTADOR realizara la propuesta económica para insertar en el sistema de gestión las ampliaciones de instalaciones que no formen parte del presente concurso. No se tendrá en cuenta las acciones del personal de la Central asignados a la puesta en marcha de dichas instalaciones.

11. DOCUMENTOS E INFORMES DE EXPLOTACIÓN.

Los documentos mencionados en el presente documento serán presentados en soporte informático, según modelos aprobados por LA PROPIEDAD.

EL EXPLOTADOR deberá utilizar un sistema de gestión y mantenimiento asistido por ordenador de libre acceso a LA PROPIEDAD.

11.1. Plan de calidad.

EL EXPLOTADOR establecerá y revisará periódicamente el plan de calidad que deberá estar confeccionado e integrado en el programa de mantenimiento, en el primer trimestre después de la adjudicación del contrato.

11.2. Manual de operación.

EL EXPLOTADOR redactará el manual de operación de las Instalaciones en base a los objetivos de explotación y de las indicaciones de los suministradores de equipos. Para lo cual LA PROPIEDAD suministrará la documentación necesaria de los fabricantes y suministradores, con un mes de antelación.

Este manual forma parte del Plan de Calidad.

También debe de ser el documento soporte de formación de los operadores.

El manual de operación será sometido a LA PROPIEDAD para comentarios y/o aprobación como máximo un mes después de la entrega por LA PROPIEDAD a EL EXPLOTADOR de la documentación disponible de los fabricantes y suministradores.

Será revisado de forma periódica en función de la experiencia adquirida y/o de las evoluciones de las instalaciones.

11.3. Programa de mantenimiento preventivo.

EL EXPLOTADOR establecerá como máximo un plazo de tres meses después de la entrega por LA PROPIEDAD al EXPLOTADOR de la documentación disponible de los fabricantes y suministradores el programa de mantenimiento para 10 años en base a los manuales de explotación de los equipos facilitados por los suministradores, la legislación vigente y recomendaciones específicas de LA PROPIEDAD y EL EXPLOTADOR.

Este programa será sometido a aprobación previa escrita de LA PROPIEDAD y a revisión semestral, con el objetivo de disponer de una herramienta actualizada y acorde a la realidad de la planta.

El programa incluirá, para cada equipo:

Las tareas de mantenimiento previstas

El nivel de mantenimiento

Las fechas y duraciones previstas de ejecución

La referencia a la gama de mantenimiento

11.4. Gamas de mantenimiento.

EL EXPLOTADOR establecerá y revisará periódicamente las gamas de mantenimiento de los equipos, en base a los manuales de explotación de los equipos facilitados por los suministradores, la legislación vigente y recomendaciones específicas de LA PROPIEDAD y EL EXPLOTADOR.

EL EXPLOTADOR mantendrá estos documentos a disposición de LA PROPIEDAD en la Central.

11.5. Ordenes de trabajo.

EL EXPLOTADOR establecerá un modelo de orden de trabajo. Estas se utilizarán para la preparación y la evaluación posterior de las operaciones de mantenimiento.

Históricos de mantenimiento.

Para cada equipo principal, EL EXPLOTADOR establecerá y mantendrá al día una lista "on line" de las operaciones de mantenimiento realizadas indicando:

Las fechas y duraciones de indisponibilidad.

Las operaciones realizadas y repuestos empleados.

Comentarios y propuestas de mejora, si las hubiera.

Dichas listas deberán estar permanentemente actualizadas ya que sirven para los análisis de fiabilidad y disponibilidad de los equipos y preparar medidas correctivas eventualmente necesarias.

11.6. Libro de parte de turno.

En cada turno de trabajo, y a fin de asegurar un buen seguimiento de las diferentes operaciones y de transmitir a LA PROPIEDAD las observaciones no urgentes de las Instalaciones, los operarios del EXPLOTADOR completarán el libro de parte de turno de las Instalaciones situado en la sala de control. Este libro será preferiblemente en soporte digital.

Todas las operaciones y observaciones que conciernen a las Instalaciones deberán estar anotadas en el libro de parte de turno.

En todo caso estarán incluidas las operaciones siguientes (lista no exhaustiva):

Fecha,

Nombre del operario,

Puesta o fuera de servicio Central energética o parte de Central energética,

Ensayos y tests de rutina,

Observaciones sobre las Instalaciones,

Eventualmente, cambios temporales de consignas operacionales.

En el libro de turno se indicarán también las informaciones requeridas por la reglamentación vigente.

El libro estará en todo momento a la disposición de LA PROPIEDAD para las anotaciones pertinentes y para su consulta.

LA PROPIEDAD escribirá en el mismo aquellos datos, órdenes o circunstancias que estime convenientes.

El Adjudicatario deberá utilizarlo haciendo las anotaciones correspondientes en los siguientes casos:

1. Para pedir aclaraciones sobre cualquier duda surgida en la interpretación de las actividades a realizar solicitadas por LA PROPIEDAD.
2. Para mostrar su desacuerdo con las decisiones y ordenes de LA PROPIEDAD.

Cada vez que se anote en el libro se firmará expresando la hora y fecha en que se hace la anotación.

Cualquier intento de manipulación fraudulenta del libro de control será causa suficiente de rescisión de contrato.

Corresponde al responsable de planta de comunicar al responsable técnico de CAT de las incidencias anotadas en el libro en el momento en que se produce cualquier anotación al respecto.

11.7. Informes de anomalías.

En caso de anomalía o incidente EL EXPLOTADOR hará un informe de anomalía. Este informe indicara los datos concernientes al estado del equipo antes, durante y después del incidente, indicando especialmente:

En que equipo se produjo la anomalía o incidente,

Los hechos observados,

Las consecuencias sobre la producción de las Instalaciones,

Las alarmas principales,

El estado de las partes del equipo y eventualmente su indisponibilidad,

Los valores de los parámetros que correspondan a la anomalía o incidente,

Observaciones,

Las acciones tomadas.

El informe será notificado inmediatamente a LA PROPIEDAD.

En caso de desviación significativa en relación con la continuidad del suministro y/o los rendimientos de las Instalaciones se programará, a demanda de cualquiera de las partes, una reunión lo más rápido posible entre EL EXPLOTADOR y LA PROPIEDAD para analizar la situación.

11.8. Lecturas de contadores.

Mensualmente, el primer día laborable, EL EXPLOTADOR hará llegar a LA PROPIEDAD la lista de lecturas de contadores realizadas el último día del mes anterior a las 24 horas.

Esta lista incluirá, para cada contador:

Número del Cliente.

Referencia del contador.

Energía calorífica (MWh).

Volumen de agua caliente (m3).

Energía frigorífica (MWh).

Volumen de agua fría (m3).....

11.9. Informe mensual llamadas Clientes.

Para cada mes, en los 10 primeros días del mes siguiente, EL EXPLOTADOR hará llegar a LA PROPIEDAD un informe indicando, de forma exhaustiva, las llamadas de Clientes (con nombre y fecha), en cada caso, la actuación realizada por EL EXPLOTADOR. El informe indicará también, si fuera necesario, las medidas que tendría que tomar LA PROPIEDAD para solucionar ciertos problemas.

11.10. Informe mensual de explotación.

El informe mensual de explotación se entregará antes del día 10 de cada mes e incluirá:

a) Datos de operación:

Curva horaria de temperaturas exteriores.

Curva horaria de potencias (calorífica y frigorífica) suministradas.

Energías producidas durante el mes.

Energías suministradas durante el mes.

Curva diurna de rendimiento de distribución.

Curva diurna de consumo de energías (electricidad, vapor, gas).

Energías consumidas durante el mes (electricidad, vapor, gas).

Lista de los excesos de potencia eléctrica, respecto a las contratadas.

COP promedio de las maquinas de absorción.

COP promedio de las maquinas de compresión.

Consumo de agua de reposición por circuito.

Análisis de agua.

Análisis de vertidos.

Emisiones CO, O2 según lo estipulado en la licencia ambiental.

Rendimiento eléctrico equivalente.

Rendimiento eléctrico de motores.

Disponibilidad de motores.

Notificación a nuestro representante eléctrico de desvíos en la venta de electricidad.

b) Datos de mantenimiento:

Operaciones de mantenimiento, programadas y no programadas, que han requerido paradas de equipos de producción, con especial atención al ratio de disponibilidad de motores y las incidencias de los mismos.

Operaciones de mantenimiento programadas y no efectuadas indicando la causa y fecha prevista de realización.

Otras operaciones de mantenimiento "importantes".

c) Incidentes de explotación, incluyendo registro de incumplimiento de las condiciones de temperatura de temperaturas y presiones (valores y duración)

d) Análisis y recomendaciones.

12. REUNIONES DE SEGUIMIENTO

Con la periodicidad que se acuerde, previsiblemente mensual, se celebrarán reuniones de seguimiento y control de operaciones de explotación y mantenimiento. Será obligatoria la asistencia del Responsable de planta y de LA PROPIEDAD.

De cada reunión el Responsable de planta, levantará un **acta**, adquiriendo por ello, los compromisos que en ella se recojan. Antes de las 48 horas de haberse celebrado la reunión, el Responsable de planta, enviará una "propuesta de acta". En caso de que lo expresado en ella, no sea de la conformidad de los asistentes, deberán expresarlo por escrito antes de 24 horas de recibida esa propuesta, para que figure en el acta definitiva que será firmada en la siguiente reunión; de no hacerlo así, se entenderá que esa "propuesta" es conforme y puede elevarse a acta definitiva, lista para ser firmada.

Si por cualquier causa, el acta de una reunión no fuera enviada en el plazo acordado, esto no será óbice para que cada uno de los asistentes cumpla con los compromisos acordados en dicha reunión.

Las actas tendrán carácter vinculante para los firmantes y podrán ser sustitutivas del propio libro de control. La inasistencia voluntaria y reiterada a las reuniones o la negativa a la firma de las actas podrán ser causa de rescisión de contrato si así lo acuerda LA PROPIEDAD.

Será obligación del Adjudicatario entregar a LA PROPIEDAD el Plan de trabajo semanal, para cada una de las instalaciones, realizados en la semana saliente y los previstos para la semana entrante.

13. SEGURIDAD

Antes de comenzar la actividad y durante todo su desarrollo se tendrán en cuenta las indicaciones del Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre, en la que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud.

El Adjudicatario se compromete a presentar la documentación relativa a la acreditación de cumplimiento de los requisitos de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, a listados de personal que ha de realizar las tareas y servicios contratados con documentos individuales de declaración de pertenencia a la empresa Adjudicataria, documentos de aceptación de equipos de protección individual, documentos de aceptación de metodología 5S y aquellos otros que en adelante LA PROPIEDAD estime oportunos.

El Adjudicatario se compromete a entregar a LA PROPIEDAD, para su análisis y posterior aprobación de su propio Manual de prevención de Riesgos Laborales.

LA PROPIEDAD realizará un estudio y evaluación de riesgos que facilitará al EXPLOTADOR y que podrá ser completado por EL EXPLOTADOR si lo considera oportuno.

El Adjudicatario deberá tener legalmente asegurado a todo el personal que intervenga en las obras por su cuenta y bajo su dependencia, así como a exigir a todas las empresas individuales o colectivas que trabajen o colaboren bajo sus órdenes en las tareas de explotación o bajo cualquier tarea de mantenimiento de la instalación, que cumplan igualmente dicho requisito, con relación al personal que intervenga en ellas. En este sentido se compromete a cumplir las leyes relativas a Seguridad Social y los seguros obligatorios de accidentes de trabajo, subsidio familiar, seguro de enfermedad, R.D. 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y de salud y otras que pueden afectarle, ya estén actualmente en vigor o se dicten en lo sucesivo, así como a exigir su cumplimiento a cuantos colaboren en la explotación.

El Adjudicatario comprobará fehacientemente antes de su entrada en las instalaciones que todo el personal que trabaje en las empresas subcontratadas esté al día en sus obligaciones de pago de la S. Social y debidamente asegurado.

Asimismo, el Adjudicatario deberá tener un seguro de responsabilidad civil ante cualquier daño que por negligencia en el uso y/o operación ocasione a la instalación.

En caso de inobservancia de estas normas, el Adjudicatario será el único responsable. LA PROPIEDAD, por su parte, en cualquier momento, podrá exigir al Adjudicatario que acredite tener asegurado a todo el personal que trabaje en ella.

EL EXPLOTADOR establecerá y revisará periódicamente el plan de seguridad y salud que deberá estar confeccionado antes de la entrada en las instalaciones del propietario.

EL EXPLOTADOR es el único responsable de la definición y de la aplicación de las medidas de seguridad en las instalaciones.

En caso de necesidad, EL EXPLOTADOR deberá proponer a LA PROPIEDAD modificaciones de las instalaciones para poner las en conformidad con la legislación vigente.

Serán de cuenta y riesgo del Adjudicatario la correcta instalación de todos los andamios, cimbras, máquinas, los medios auxiliares de protección y señalización de seguridad y demás medios auxiliares que para la debida marcha y ejecución de los trabajos se necesiten, no cabiendo por tanto, al Propietario responsabilidad alguna por cualquier accidente personal que pueda ocurrir en la ejecución de los trabajos por insuficiencia de dichos medios auxiliares.

El Responsable de planta será responsable de la correcta observancia, de la legislación vigente en materia de Seguridad y Salud Laboral por parte del Adjudicatario y de todos sus Subcontratados.

14. METODO '5S'

Las "5S" se corresponden con las iniciales de cinco palabras japonesas y en la aplicación concreta a esta obra son:

1. **Organización**
2. **Orden**
3. **Limpieza**
4. **Control visual**
5. **Disciplina y Hábitos de calidad.**

14.1. Organización

El objetivo es conseguir que cada uno de los puestos de trabajo de cada uno de los operarios tenga todo lo necesario para la realización de su trabajo pero nada más que lo necesario.

Hace referencia a los medios con que debe contar el puesto de trabajo para ser eficaz: Medios auxiliares, herramientas, maquinaria, iluminación de la zona, cuadros eléctricos cercanos, etc.

Se considera muy importante que todas las zonas de paso designadas: pasillos, escaleras, viales exteriores estén **permanentemente despejadas** de modo que se pueda circular con comodidad y sin ningún impedimento.

Es obligación del adjudicatario la correcta señalización de las zonas de trabajo y mantenimiento para que no se interfiera entre el trabajo de rutina y el de mantenimiento eliminando la posibilidad de accidentes durante las tareas de mantenimiento.

14.2. Orden

Se trata de que en la obra haya un sitio para cada cosa y cada cosa tenga su sitio.

De esta manera todos los materiales podrán ser encontrados por cualquier persona de manera rápida.

14.3. Limpieza

Se trata de que todos los puestos de trabajo permanezcan limpios, libre de desperdicios y restos.

Será obligación del adjudicatario el mantenimiento de las zonas de trabajo en las condiciones adecuadas de limpieza para lo que realizará las tareas pertinentes con el personal asignado a la central.

14.4. Control visual

Se trata de identificar en la central las principales zonas: instalaciones, zonas de acopio, pasillo, zonas de trabajo, etc. La rotulación será bien visible desde la distancia desde donde pueda ser observada.

Asimismo, todo el personal llevará en la ropa la identificación de nombre y empresa a la que pertenece.

14.5. Disciplina y hábitos de calidad

Se trata de la revisión permanente de las medidas de operación, mantenimiento y seguridad en la central de acuerdo con el Plan de actuación presentado por el Adjudicatario en su oferta, y sea aprobado por LA PROPIEDAD.

14.6. Operarios Para Control De 5s

Dentro del aspecto de la buena operación, el Adjudicatario deberá mantener **TODA LA CENTRAL** y sus dependencias (almacenes de materiales, oficinas, salas de instalaciones, vestuarios y aseos) **PERMANENTEMENTE en perfectas condiciones de 5S** ya que ello se considera de condición **IMPRESINDIBLE**, para el control de la calidad de los trabajos y de la seguridad.

El coste de estas tareas deberá tenerse en cuenta dentro de los gastos indirectos aplicados al contrato de explotación. La falta de limpieza de las instalaciones por un deficiente uso de la empresa ADJUDICATARIA podrá ser motivo de contratación por parte de LA PROPIEDAD y sin previo aviso, de un tercero para su vuelta a la normalidad a cuenta de la adjudicataria.

LA PROPIEDAD podrá marcar la prioridad en los trabajos correspondientes a las 5S, aunque la responsabilidad y control de su eficacia recaerá sobre el Responsable de planta.

Diariamente y con la finalización de cada tarea todas las zonas deben quedar en perfecto estado de orden y limpieza.

14.7. Partes de indemnización

En caso el de que el Adjudicatario incumpla las normas "5S" establecidas y acordadas, LA PROPIEDAD, mediante justificación, realizará los correspondientes Partes Diarios de Indemnización en el que se valorará de acuerdo con la tabla adjunta las sanciones económicas y el importe de los trabajos que hayan tenido que realizar dichas personas debido a los incumplimientos del Adjudicatario.

Además se impondrán sanciones de acuerdo con las tablas siguientes:

- a) Incumplimientos de Organización y Seguridad

Indemnizaciones

ACTUACIÓN	INDEMNIZACIÓN
No llevar calzado de seguridad o guantes o gafas o casco	60 euros
No tener materiales adecuados de balizamiento y de protección para proteger los trabajos	60 euros
Tener las herramientas sin las oportunas medidas de seguridad	60 euros
No utilizar mascarillas cuando se genere polvo	60 euros
Chapuzas en la ejecución de la organización del puesto de trabajo	60 euros
No proteger adecuadamente los trabajos recién terminados	60 euros
Aparato de música encendido	60 euros

- b) Incumplimientos de Orden

Indemnizaciones

ACTUACIÓN	INDEMNIZACIÓN
Tener material fuera de la zona del puesto de trabajo	60 euros
Dejar material en la zona del puesto de trabajo al terminar la jornada	60 euros
Tener "pulmones" distintos del adjudicado	60 euros
Tener desordenado el pulmón para material	60 euros
Tener desordenado el almacén	60 euros
Retirada de material fuera de su sitio	60 euros

c) Incumplimientos en Limpieza

Indemnizaciones

ACTUACIÓN	INDEMNIZACIÓN
Fuente de suciedad sin medidas paliativas	60 euros
Suciedad en puesto de trabajo, con residuos al finalizar la jornada	60 euros
Suciedad en zonas de acopio, pulmones o almacenes	60 euros
No separación de reciclaje	60 euros
No protección previa al trabajo de las zonas que puedan verse influidas por el posterior trabajo	60 euros
No disponer de material para limpieza en el puesto de trabajo	60 euros

d) Incumplimientos en Control Visual

Indemnizaciones

ACTUACIÓN	INDEMNIZACIÓN
No ir con chaleco identificador.	60 euros

No ir con tarjeta identificadora	60 euros
No tener señalizados los pulmones o los almacenes	60 euros
No tener identificada la maquinaria	60 euros
No colocar carteles de señalización de accesos	30 euros
Carteles "chapuceros" o mal colocados	60 euros

e) Incumplimientos en Disciplina

Indemnizaciones

ACTUACIÓN	INDEMNIZACIÓN
Pintadas en aseos, paredes	Será falta grave
Ropa fuera de vestuarios	60 euros y será llevada a zona de rechazos

15. VIGILANCIA

Existirán momentos en la que el personal de la empresa adjudicataria permanecerá de manera exclusiva en la Central por lo que deberá realizar las tareas de vigilancia en la parcela y no deberá permitir la entrada y circulación por la misma de personal ajeno a la Central, por lo que deberá mantener cerrados en todo momento los accesos a la parcela y deberá comunicar a la empresa de seguridad cualquier incumplimiento de las normas establecidas.

16. SUPUESTOS DE CONTRADICCIONES

En el supuesto de contradicciones entre los documentos prevalecerá lo descrito en el contrato, y en el caso de controversias que no obtengan un acuerdo entre LA PROPIEDAD y El Adjudicatario se decidirá de común acuerdo un arbitraje independiente designado por ambas partes. De no llegar a un acuerdo en la manera de solucionar las diferencias se estará a lo dispuesto en el Pliego de condiciones reguladoras sometiéndose a los Tribunales de Justicia de Pamplona.

17. GARANTÍAS – CALIDAD Y CONTINUIDAD DEL SERVICIO.

EL EXPLOTADOR se compromete a suministrar a cada Cliente las potencias caloríficas y frigoríficas demandadas, siempre que no sean superiores a las potencias contratadas, 24h/24 los 365 días del año.

En caso de suministro deficiente por causas únicamente imputables a una deficiente operación o gestión de la planta, LA PROPIEDAD se reserva el derecho a aplicar las penalizaciones o reclamaciones que a ella le sean aplicadas por los clientes del suministro defectuoso.

18. CONDICIONES CONTRACTUALES.

18.1. Comienzo de la explotación

Se considerará como fecha de comienzo de explotación la reflejada en el contrato de adjudicación.

18.2. Acta de Inicio De Actividad

El inicio de explotación en planta se efectuará en las fechas indicadas en el contrato, realizándose previamente un acta de inicio de actividad con aceptación de las condiciones de inicio de trabajos.

18.3. Plazo de inicio de Actividad

El plazo de inicio de actividad será el indicado en el condicionado del Concurso o en la oferta del adjudicatario.

No se admitirá ningún plazo de demora en el inicio de los servicios de explotación, estipulándose una penalidad del 15% por cada semana de demora sobre el precio anual ofertado. En el caso de superar una demora de un mes en el inicio de actividad, LA PROPIEDAD podrá proceder, sin más, a la rescisión unilateral del contrato, con pérdida de la fianza y responsabilidad en los posibles daños y perjuicios que el retraso haya generado.

18.4. Devolución de Fianza

La fianza depositada será devuelta al Adjudicatario a los seis meses de finalización del contrato objeto de la presente licitación.

La fianza definitiva se devolverá con las deducciones que procedan por las incidencias, desperfectos, vicios, pagos a terceros, etc., que se hubieran producido durante el servicio y que fueran imputables al adjudicatario.

18.5. Trabajos defectuosos, mal ejecutados y no autorizados

Si el trabajo en cualquier etapa no cumpliera los requisitos del contrato se considerará defectuoso, estando LA PROPIEDAD autorizada para ordenar que se rectifique y reconstruya por cuenta del Adjudicatario. En caso de que éste no comenzase la rectificación ordenada dentro del término de 15 días naturales a contar de la fecha de la correspondiente notificación, LA PROPIEDAD podrá proceder a la rectificación y reconstrucción necesarias con un tercero. El costo de estas operaciones se deducirá del saldo que, en ese momento, tenga LA PROPIEDAD, o llegue a tener, o del monto de la fianza definitiva.

Se considera como trabajo no autorizado, el efectuado antes de que LA PROPIEDAD hubiera ordenado su aceptación e igualmente cualquier trabajo extraordinario que se ejecute sin su autorización. Los trabajos no autorizados no se pagarán pudiendo LA PROPIEDAD hacerlos demoler en los términos establecidos en esta cláusula. El Adjudicatario no tendrá derecho a percibir remuneración alguna por la ejecución del trabajo rechazado. La ejecución correcta del trabajo que se hiciera después conforme le será pagada a los precios acordados.

18.6. Resolución de contrato

Podrán ser causas de resolución **automática** del contrato, sin necesidad de ningún trámite judicial, las siguientes:

1. El incumplimiento de las medidas de Seguridad y Salud en el trabajo.
2. El incumplimiento notorio del plazo, de no mediar causa de fuerza mayor. Es condición suficiente para ello la acumulación por cuenta del Adjudicatario de indemnizaciones por incumplimiento de plazo parcial, que sumen el importe que se ha indicado en la cláusula, "INDEMNIZACIONES POR INCUMPLIMIENTOS DE PLAZO".

3. El incumplimiento reiterado (6 meses consecutivos) de 2 ó más ratios productivos, que se detallan en el ANEXO V.
4. La muerte, o incapacidad del Adjudicatario o la extinción de su personalidad jurídica.
5. La mera solicitud de declaración de concurso del Adjudicatario.

En los dos casos anteriores (puntos 4 y 5) y si los herederos o administradores concursales se comprometieran a llevar a cabo las obras bajo las condiciones del contrato, LA PROPIEDAD podrá admitir o desechar dicho compromiso, sin que en éste último caso, tengan aquéllos derecho a indemnización alguna.

6. Las alteraciones del Contrato.
7. La reiterada falta de acatamiento de las instrucciones emanadas de LA PROPIEDAD.
8. El mutuo acuerdo de los contratantes.
9. El incumplimiento de cualquiera de las prescripciones contenidas en el contrato de adjudicación firmado entre el Adjudicatario y LA PROPIEDAD. Como se ha indicado anteriormente, este Pliego de Condiciones Administrativas forma parte del contrato de adjudicación. El Adjudicatario dispondrá de un plazo de diez días, para subsanar los motivos de incumplimiento que le hayan sido notificados.
10. La manipulación fraudulenta del Libro de órdenes y documentación de operación y mantenimiento.
11. La paralización de la actividad por tiempo superior a 15 días naturales por parte del Adjudicatario.
12. El abandono de la instalación sin causa justificada.
13. La mala fe en la ejecución de los trabajos.

La resolución del contrato, por cualquiera de las causas anteriores, faculta a LA PROPIEDAD a contratar inmediatamente la realización de los servicios con un tercero.

18.7. Indemnizaciones por cuenta del adjudicatario

El Adjudicatario será responsable durante la ejecución de sus obligaciones de todos los daños y perjuicios, directos e indirectos, que puedan ocasionar a cualquier persona, propiedad o servicio público o privado, con ocasión o como consecuencia de los actos, omisiones o negligencias del personal a su cargo, o de una deficiente organización de las tareas a realizar.

18.8. No paralización de trabajos por falta de pago

En ningún caso podrá el Adjudicatario, alegando retraso en los pagos, suspender los trabajos que les corresponda.

18.9. Seguro de responsabilidad civil

El Adjudicatario estará obligado a poseer un seguro de responsabilidad civil que opera y explota, durante todo el tiempo que dure su contrato; la cuantía del seguro tendrá un valor mínimo de dos millones y medio de euros.

18.10. Arbitrio

Para la resolución definitiva de cuantos litigios, divergencias o reclamaciones surjan de la interpretación o ejecución del presente contrato, las partes intervinientes se someten al arbitraje institucionalizado de la Cámara Oficial de Comercio e Industria de Navarra, a la cual encomiendan la administración del arbitraje de acuerdo con lo previsto en el Estatuto y el Reglamento de su Corte de Arbitraje.

En caso de que esta vía no conduzca a la solución de los problemas expuestos, éstos serán llevados ante los Tribunales de Navarra.

18.11. Accidentes

En casos de accidentes ocurridos a los operarios, con motivo y en el ejercicio de los trabajos el Adjudicatario se atenderá a lo dispuesto, a estos respectos, en la legislación vigente, siendo, en todo caso, único responsable de su incumplimiento y sin que, por ningún concepto pueda quedar afectada LA PROPIEDAD por responsabilidad en cualquier aspecto.

El Adjudicatario está obligado a adoptar todas las medidas de seguridad que las disposiciones vigentes perpetúan, para evitar, en lo posible, accidentes a los operarios.

De los accidentes o perjuicios de todo género que, por no cumplir el Adjudicatario lo legislado sobre la materia, pudieran acaecer o sobrevenir, será éste el único responsable.

18.12. Indemnizaciones por accidentes

El Adjudicatario será responsable de todos los accidentes que, por inexperiencia o descuido, sobrevinieran en la operación y mantenimiento de las instalaciones. Será, por tanto, de su cuenta, el abono de las indemnizaciones a quien corresponda y cuando a ello hubiera lugar, de todos los daños y perjuicios que puedan causarse.

El Adjudicatario cumplirá los requisitos que prescriben las disposiciones vigentes sobre la materia, debiendo exhibir, cuando a ello fuere requerido, el justificante de tal cumplimiento.

18.13. Obligaciones tributarias del adjudicatario

El adjudicatario deberá mantenerse al corriente de sus obligaciones tributarias y especialmente de las relativas a tributos que deban repercutirse o cantidades que deban retenerse a trabajadores, profesionales u otros empresarios en la parte que corresponda a la obra objeto del presente contrato.

El adjudicatario solicitará a la Agencia Tributaria correspondiente y aportará a la propiedad el certificado específico de encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias relativas a los tributos que deban repercutirse o cuantías que deban retenerse a trabajadores profesionales u otros empresarios en la parte correspondiente a la obra objeto del presente contrato. Dicho certificado deberá estar emitido durante los doce meses anteriores al pago de cada factura. El adjudicatario, en su caso, deberá renovar dicho certificado transcurridos doce meses desde el inicialmente presentado.