

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA CONTRATACIÓN, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN, POR LA EPE PMVU DE LOS SERVICIOS Y GESTIÓN ENERGÉTICA DE LA INSTALACIÓN CENTRALIZADA DE CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA (ACS) CON APOYO SOLAR Y SU MANTENIMIENTO INTEGRAL EN UN EDIFICIO DE 12 VIVIENDAS PROTEGIDAS, TRASTEROS Y GARAJES Y EN OTRO DE 15 VIVIENDAS PROTEGIDAS Y GARAJES, PARCELAS (P3+P14)a Y (P3+P14)b P.E.R.I. ACCION 38 "LAS PAJAS" 37003-SALAMANCA, DESTINADAS AL ALQUILER.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1-. OBJETO DEL CONTRATO.- Es el objeto de este contrato la prestación de servicios y la gestión energética de la instalación centralizada de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS) con apoyo solar y su mantenimiento integral en un edificio de doce (12) viviendas protegidas, trasteros y garajes y en otro de quince (15) viviendas protegidas y garajes, parcelas (P3+ P14)a y (P3+ P14)b P.E.R.I. Acción 38 "Las Pajas" 37003-Salamanca, destinadas al alquiler.

Las características de las obras y las condiciones en que deben realizarse se encuentran detalladas en el Proyecto, redactado por los Arquitectos D. José Ángel Perfontán Guerrero y D^a. Beatriz Diosdado Calvo, que formará parte del contrato.

Tendrá carácter contractual dicho proyecto (con los documentos que lo integran que contiene las prescripciones técnicas particulares que regirán en la ejecución de la obra) y el presente pliego de condiciones, así como la proposición económica y el resto de contenidos de la oferta del adjudicatario.

Artículo 2-. PRESUPUESTO DEL CONTRATO.- Para estimar el valor de los suministros y servicios de mantenimiento contratados se ha considerado los precios de mercado de mantenimiento de instalación termosolar, instalación de producción y distribución de calefacción y agua caliente sanitaria y el suministro de gas natural según los consumos estimados en la memoria del proyecto de ejecución.

A efectos de estimación para la calificación del contrato el coste anual por estos conceptos es de dieciséis mil euros 16.000,00€/año más IVA del 21% (tres mil trescientos sesenta euros 3.360 €) NO INCLUIDO, que a lo largo de los cuatro (4) años más la posible prórroga por otros dos (2) años supone un total de noventa y seis mil euros 96.000,00€ más IVA del 21% (veinte mil

ciento sesenta euros 20.160,00 €) NO INCLUIDO. Estas cantidades no suponen un abono a la Empresa de Servicios Energéticos y son la estimación del coste de los suministros y servicios de mantenimiento que en caso de quedar desierta la adjudicación tendría que realizar el Patronato.

La EPE PMVU es la propietaria de los equipos y la Empresa de Servicios Energéticos que resulte adjudicataria se comprometerá en las condiciones del presente pliego y del contrato que se realice a suministrar a los arrendatarios de las viviendas propiedad de la EPE PMVU de la energía transformada (agua caliente y calefacción) y a realizar el mantenimiento integral de las instalaciones correspondientes por el importe que oferte en los conceptos de facturación establecidos.

Artículo 3.- EXISTENCIA DE CRÉDITO.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 110.2 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre, se aplica a este expediente la tramitación anticipada del gasto.

Por ello la adjudicación y formalización del contrato queda sometida a la condición suspensiva de existencia de crédito adecuado y suficiente en el ejercicio correspondiente para hacer frente a las obligaciones derivadas del contrato.

Artículo 4.- PLAZO DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO.- El plazo de prestación de los servicios y la gestión energética de la instalación centralizada de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS) con apoyo solar y mantenimiento integral por la Empresa de Servicios Energéticos que resulte adjudicataria se realizará por un plazo de cuatro (4) años, desde la firma del acta entrega de la instalación y puesta en servicio, pudiendo prorrogarse de mutuo acuerdo este contrato por otros dos (2) años.

Artículo 5.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.- La competencia para contratar corresponde al Presidente de la EPE PMVU, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.1.f) de sus Estatutos.

Artículo 6.- TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.- No existiendo causa que motive su urgencia, el procedimiento de adjudicación se llevará a cabo por tramitación ordinaria sin reducción de plazos, mediante procedimiento abierto según el art. 157 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante TRLCSP), aprobado por Real Decreto Legislativo 3/11, de 14 de noviembre.

Artículo 7.- PERFIL DE CONTRATANTE.- El acceso al Perfil de contratante será a través del

portal del PMVU del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 53 TRLCSP, a través de la siguiente dirección:

<https://www.aytosalamanca.gob.es/es/perfilcontratante/perfilpmvu/index.html>

CAPÍTULO II

PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN

Artículo 8.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.- La adjudicación del contrato se llevará a cabo por procedimiento abierto con varios criterios directamente vinculados al objeto del contrato conforme a lo previsto en el art. 150.3.b del TRLCSP.

Artículo 9.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR.- Podrán acudir a la contratación, las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan capacidad de obrar y acrediten la solvencia económica, financiera y técnica o profesional y que no estén afectados por las prohibiciones para contratar recogidas en el art. 60 del TRLCSP. Referidas Empresas deberán tener como finalidad realizar actividades que tengan relación directa con el objeto del contrato y dispongan de una organización dotada de elementos personales y materiales suficientes para la debida ejecución del mismo, contando con la habilitación empresarial exigible de conformidad con el art. 54 del TRLCSP. Podrá contratarse con uniones de empresarios que se constituyan temporalmente al efecto, de acuerdo con lo establecido en el art. 59 del TRLCSP.

Artículo 10.- PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES DE PARTICIPACIÓN.- La documentación se entregará en la Secretaría de la EPE PMVU del Ayuntamiento de Salamanca, dentro del plazo de admisión de veinte (20) días naturales publicado el anuncio en el perfil del contratante (Límite las 13 horas). Cuando el último día sea inhábil, o coincida en sábado, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

Dentro del mismo plazo podrán presentarse por correo: en este caso, el licitador deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax (923 281 329) o telegrama. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la documentación, si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha y hora de terminación del plazo señalado en el anuncio.

Las empresas podrán examinar el proyecto, aprobado por la EPE PMVU, en la sede del Patronato, C/ Pozo Amarillo nº 2, 2ª planta.

La presentación de proposiciones presume la aceptación incondicional por parte del empresario de las cláusulas de este pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la EPE PMVU.

Artículo 11.- DOCUMENTACIÓN PARA LA PARTICIPACIÓN.- La documentación constará de tres sobres, numerados y cerrados en el exterior de los cuales deberá figurar la denominación de la obra, denominación y número del sobre y nombre del licitador.

Sobre nº 1: “*Documentación general*” (Se presentarán documentos originales, copias compulsadas o legalizadas ante Notario). En su interior se hará constar, en hoja independiente, un índice de su contenido, constando al menos los siguientes documentos:

- a) Los que acrediten la personalidad jurídica del empresario y, en su caso, su representación.
- b) Los que acrediten la clasificación de la empresa, en su caso, o justifiquen los requisitos de su solvencia económica, financiera y técnica o profesional: I) la económica-financiera, mediante declaración jurada relacionando la cifra de negocios de los últimos tres años o modelo normalizado del Ministerio de Hacienda “declaración anual de operaciones con terceras personas” de los últimos tres ejercicios; II) la técnica: mediante declaración jurada o certificación de buena ejecución de servicios prestados en el ámbito de la Administración Pública o en otro ámbito.

Si la empresa se encontrase pendiente de clasificación, deberá aportarse el documento acreditativo de haber presentado la correspondiente solicitud para ello, debiendo justificar el estar en posesión de la clasificación exigida en el plazo previsto en las normas de desarrollo de esta Ley para la subsanación de defectos u omisiones en la documentación.

- c) Una declaración responsable de no estar incurso en prohibición de contratar. Esta declaración incluirá la manifestación de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito deba presentarse, antes de la adjudicación, por el empresario a cuyo favor se vaya a efectuar ésta.
- d) En su caso, una dirección de correo electrónico en que efectuar las notificaciones.
- e) Para las empresas extranjeras, en los casos en que el contrato vaya a ejecutarse en España, la declaración de someterse a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran

surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

f) Estar al corriente de pago del Impuesto de Actividades Económicas (I.A.E.) para la actividad como: "Instaladora y Mantenedora de Instalaciones Térmicas en Edificios".

g) Contar con trabajadores en plantilla que cuente con un mínimo de dos carnés de "Mantenedor de Calefacción y ACS" y otros dos de "Instalador de Calefacción y ACS".

h) Estar registrada en la Comunidad Autónoma de Castilla y León como "Empresa Instaladora y Mantenedora de Instalaciones Térmicas de Edificios".

i) Estar registrada en el IDAE como "Empresa de Servicios Energéticos".

Sobre nº 2: "Otros contenidos de la oferta". En su interior se hará constar, en hoja independiente, un índice de su contenido, que podrá venir referido a:

1. Antigüedad en el mercado como Empresa Instaladora de Gestión Energética de Sistemas Centralizados de Calefacción y Agua Caliente Sanitaria (ACS) con apoyo solar, así como la experiencia acumulada de la empresa en la ejecución y mantenimiento de instalaciones de calefacción, refrigeración y producción de agua caliente sanitaria (ACS) de alta eficiencia energética y experiencia acumulada de la empresa en la gestión energética de edificios, especialmente del sector residencial.
2. Capacidad de mantenimiento, técnica, personal y experiencia reciente, en instalaciones con producción centralizada de calefacción, de ACS y de energía solar de envergadura similar.
3. Sistema de Telegestión que disponen para implantar en las instalaciones.
4. Modelo de contrato, a suscribir con los futuros inquilinos, del servicio de mantenimiento y gestión energética con venta individualizada de energía para calefacción y agua caliente sanitaria, según el anexo 2: "Condiciones de gestión y económicas de la instalación y servicio de calefacción y ACS centralizados, con apoyo solar" del presente Pliego. La empresa puede establecer mejoras en las condiciones en el modelo de contrato, así como descuentos en la facturación de los conceptos fijos y variables para las viviendas desocupadas
5. Modelo de aval según el anexo 3 del presente Pliego. La empresa puede ofrecer mayores garantías sobre los mínimos exigidos en el Pliego de Cláusulas siempre que no suponga coste adicional, como: seguros, garantías adicionales a las del contrato, ampliación del plazo de devolución u otras equivalentes.
6. Calendario detallado del compromiso de un programa de visitas periódicas para mantenimiento preventivo según la normativa vigente. La empresa puede ampliar con la

inclusión de un mantenimiento correctivo (piezas, equipos, etc.); las revisiones, inspecciones y pruebas de instalaciones; y otras mejoras equivalentes.

7. Precio de la mano de obra a aplicar por trabajos a realizar en las instalaciones, de conformidad con la EPE PMVU.
8. La presentación de documento de compromiso de la empresa (Gestor Energético) en la cual se comprometerá a supervisar las instalaciones objeto de su especialidad durante la obra.
9. El estudio y revisión de la documentación técnica del proyecto objeto del concurso que demuestre el completo conocimiento de la misma, su aprobación por parte de la empresa y las propuestas de cambios que, sin aumento de presupuesto, supongan una mejora de la instalación. La EPE PMVU podrá aceptar o rechazar dichos cambios.

Sobre nº 3: "Proposición Económica". Los licitadores presentarán las ofertas conforme al modelo de solicitud que figura como Anexo 1 y teniendo en cuenta los criterios económicos que figuran en el Anexo 2. Cada licitador no podrá presentar más que una sola proposición. No se podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otra empresa, si lo hubiere hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. El incumplimiento de lo establecido en este párrafo dará lugar a la desestimación de todas las proposiciones por él presentadas.

Consistirá en el compromiso de tomar a su cargo la oferta de servicios y gestión energética de la instalación centralizada de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS) con apoyo solar y mantenimiento integral, según las condiciones y servicios de este Pliego y el modelo del anexo 1.

Artículo 12.- CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN.- La mesa de Contratación de carácter permanente de esta entidad que figura en el perfil de contratante (artículo 7), finalizado el plazo de admisión de la documentación, procederá a su calificación:

La Mesa de Contratación procederá al examen y calificación de la documentación correspondiente al "SOBRE Nº 1: DOCUMENTACIÓN GENERAL", si se observaren defectos u omisiones subsanables se concederá un plazo no superior a tres días hábiles para que el licitador corrija o subsane los mismos. Si la documentación contuviese defectos substanciales o deficiencias materiales no subsanables, se rechazará la proposición.

Previamente a la apertura del sobre nº 3, se procederá, bien por la Mesa de contratación o por el órgano de adjudicación, a la apertura en acto público del "SOBRE Nº 2: OTROS CONTENIDOS DE LA OFERTA", elaborándose el informe de valoración correspondiente a las distintas ofertas y dejando constancia documental de ello.

La apertura del "SOBRE N° 3: PROPOSICIÓN ECONÓMICA" se llevará a cabo en el lugar, día y hora señalado en el perfil de contratante, teniendo el carácter de acto público. En dicho acto, la Mesa de Contratación dará lectura Integra al contenido de las proposiciones económicas formuladas por los licitadores, declarando válidas y admitidas, las que cumplan con los requisitos previstos en este Pliego y en el TRLCSP, dándose por terminado el acto sin efectuar la adjudicación, elevando las proposiciones al Servicio Técnico para la elaboración del correspondiente informe.

Sin perjuicio de las disposiciones del TRLCSP, relativas a la publicidad de la adjudicación y a la información que debe darse a los candidatos y a los licitadores, éstos podrán designar como confidencial parte de la información facilitada por ellos al formular las ofertas, en especial con respecto a los secretos técnicos o comerciales y a los aspectos confidenciales de las mismas. El órgano de contratación no podrá divulgar esta información sin su consentimiento.

De igual modo, el contratista deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato a la que se le hubiese dado el referido carácter en los pliegos o en el contrato, o que por su propia naturaleza deba ser tratada como tal. Este deber se mantendrá durante un plazo de cinco años desde el conocimiento de esta información.

Transcurridos TRES (3) MESES desde el acuerdo de adjudicación definitiva del contrato o, en su caso, se declare desierto el procedimiento, sin que el licitador no adjudicatario de que se trate haya retirado la documentación aportada al procedimiento, se entenderá que el interesado renuncia a ella, pudiendo este PMVU, sin necesidad de previo aviso o comunicación alguna, dar a la documentación no retirada el destino que tenga por conveniente, incluso proceder a su destrucción. Cualquier reclamación que se presente por este motivo será rechazada.

Artículo 13.- CLASIFICACIÓN DE LAS OFERTAS.- El Órgano de Contratación, tal como señala el art. 151.1 del TRLCSP, clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas. Para realizar dicha clasificación, atenderá a los criterios de adjudicación y valoración establecidos.

Artículo 14.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN. A la vista de las proposiciones presentadas, la EPE PMVU resolverá sobre la adjudicación del contrato a la Empresa que en su conjunto haga la proposición más ventajosa que será la que alcance la mayor puntuación, atendiendo a criterios directamente vinculados al objeto del contrato, sin perjuicio del derecho a declararlo desierto; todo ello tal y como se detalla en el anexo n° 4.

La adjudicación podrá declararse desierta cuando, para los consumos estimados en el

Proyecto y los precios de mercado de los mantenimientos, las ofertas presentadas resulten más costosas.

La fórmula para evaluar la oferta económica, será la siguiente:

Conceptos de facturación Importe en euros (no incluye I.V.A.):

- Derechos de Alta: **A** €
- Cuota fija de Agua Caliente Sanitaria (ACS) - Mensual: **B** €/mes
- Cuota fija de Calefacción - Mensual: **C** €/mes
- Consumo Energía Calefacción: **D** €/Kwh
- Consumo Agua Caliente Sanitaria (ACS): **E** €/m3

Por lo tanto obtenemos un valor estimado de factura mensual para cada oferta de:

$$(0,02 \times A) + (1 \times (B + C)) + (530 \times D) + (10 \times E) = X$$

Siendo los valores de cada oferta:

$$X_1 ; X_2 ; \dots ; X_n ; \dots$$

La puntuación para la oferta n, se obtendrá de forma PROPORCIONAL de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$(7 \times (1 - (X_n / X_{max})) / (1 - (X_{min} / X_{max})))$$

Artículo 15.- REQUERIMIENTO AL LICITADOR.- El Órgano de Contratación, de acuerdo con el art. 151.2 del TRLCSP, requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias con las administraciones local, estatal y autonómica, y con la Seguridad Social, o autorice al órgano de contratación para obtener de forma directa la acreditación de ello, de disponer efectivamente de los medios que se hubiese comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato y de haber constituido la garantía definitiva, conforme a lo estipulado en la cláusula 17.

Para acreditar el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social deberá presentar originales y copias auténticas de los siguientes documentos:

- Certificaciones expedidas por los organismos competentes en cada caso, acreditativas de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.
- Alta en el IAE.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá

que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la documentación del licitador siguiente por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

Artículo 16.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO Y NOTIFICACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.

Transcurrido el plazo establecido en el artículo anterior, el órgano de contratación adjudicará el contrato en el plazo de los cinco (5) días hábiles siguientes.

Cuando no proceda la adjudicación definitiva por no cumplir el adjudicatario las condiciones necesarias para ello, la EPE PMVU podrá efectuar sucesivamente una nueva adjudicación el licitador siguiente por su orden y siempre que éste preste su conformidad, en cuyo caso le concederá un plazo de cinco (5) días hábiles para aportar la documentación detallada en el artículo anterior.

Artículo 17.- FIANZA. Para responder del cumplimiento de los plazos contractuales, de la buena prestación del servicio, de la conservación y mantenimiento de las instalaciones, de las indemnizaciones que le pudieran corresponder al Patronato por incumplimiento o resolución del contrato, daños ocasionados por culpa o negligencia o cualquier otro motivo imputable a la Empresa y en general de los compromisos y obligaciones asumidos por la Empresa con ocasión o como consecuencia de la suscripción de este contrato sin excepción, la Empresa vendrá obligada a constituir una fianza de garantía en el plazo señalado, según el modelo del anexo nº3, por el 5% del valor de las instalaciones cuyo mantenimiento es objeto de contrato (según los precios de contrata de los Proyectos de Ejecución, capítulo 12: Instalaciones de calefacción, solar y ACS).

El incumplimiento de este requisito por causas imputables al propuesto como adjudicatario, faculta al órgano de contratación para declarar decaída la propuesta de adjudicación a su favor, siendo de aplicación lo dispuesto en el art. 151.2 del TRLCSP.

La garantía podrá constituirse en cualquiera de las formas establecidas en el art. 96 del TRLCSP, con los requisitos establecidos en el art. 55 y siguientes del R.G.L.C.A.P. o mediante garantía global con los requisitos establecidos en el art. 98 del TRLCSP.

La fianza será devuelta, previo calculo y practica de las minoraciones o penalizaciones que correspondan en su caso, de conformidad con lo establecido en este contrato, en la parte correspondiente a la garantía definitiva y constituida por aval, una vez finalizado el contrato de cuatro años, revisadas las instalaciones y emitido informe favorable por los Servicios Técnicos del PMVU.

La existencia de esta fianza no implica en modo alguno una limitación en la responsabilidad de la Constructora por la ejecución de las obras.

Dado que la fianza señalada responderá de los posibles incumplimientos por parte de la Empresa de las obligaciones pactadas en este contrato, así como de los defectos de mantenimiento o de la mala prestación de los servicios, el Patronato podrá realizar con cargo a esta fianza, las actuaciones necesarias, en caso de que la Empresa no solucionase por su cuenta y cargo dichas incidencias en el plazo que se le indique por el Patronato o por la Dirección Facultativa.

En ningún caso se interrumpirá por causa de la Empresa el suministro de calefacción y agua caliente sanitaria a los usuarios, interviniendo en ese caso de urgencia el Patronato para restablecer los suministros con cuantas acciones sean necesarias, incluida la toma de posesión de la instalación y la formalización de nuevos contratos con las compañías suministradoras, cuyos gastos serán repercutidas a la empresa y objeto de penalización.

La garantía responderá de todos los conceptos enumerados en el Art. 100 del TRLCSP. La ejecución y la cancelación de la garantía definitiva se regulara según lo dispuesto por los art. 102 TRLCSP y art. 63, 64 y 65 RGLCAP, y por los restantes preceptos que afecten a estas materias entre los reseñados en los apartados anteriores.

CAPÍTULO III

FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

Artículo 18.- DOCUMENTO DE FORMALIZACIÓN.- La formalización del contrato se efectuará en plazo no superior a diez días a contar desde el siguiente a aquel en el que se hubiera recibido el requerimiento de formalización. El contenido mínimo del contrato se ajustará a los términos establecidos en el art. 26 y 115.3 del TRLCSP. No podrá iniciarse la ejecución del contrato sin su previa formalización. Cuando por causas imputables al contratista no pudiese formalizarse el contrato dentro del plazo señalado, se resolverá el mismo con pérdida de la fianza e indemnización de los daños y perjuicios ocasionados, pudiéndose adjudicar al licitador o licitadores siguientes a aquél, por orden de sus ofertas, contando con la conformidad del nuevo adjudicatario.

Artículo 19.- GASTOS. En virtud de la adjudicación definitiva, el contratista quedará obligado a pagar el importe de cuantos gastos se ocasionen con motivo de los trámites preparatorios y de formalización del contrato.

CAPÍTULO IV DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Artículo 20.- RESPONSABLE DEL CONTRATO. La EPE PMVU, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 52 del TRLCSP podrá ejercer de una manera continuada y directa la inspección y vigilancia en la ejecución de las obras, así como en la prestación y gestión de los servicios, a través del responsable del contrato designado al efecto, sin perjuicio de las facultades que le corresponden al Director facultativo.

Artículo 21.- OBLIGACIONES EXIGIBLES AL CONTRATISTA.

22.1- El contratista está obligado al cumplimiento de la normativa vigente en materia laboral, de Seguridad Social, de Seguridad y Salud en el trabajo y de Gestión de Residuos, respecto al objeto del contrato, sin que en caso de incumplimiento, se derive responsabilidad para el Patronato.

21.2- El contratista elaborará y cumplirá el plan de seguridad y salud en el trabajo correspondiente a las tareas que desarrolle.

Artículo 22.- CUMPLIMIENTO DE PLAZOS Y PENALIDADES POR MORA. INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS. El contratista está obligado al cumplimiento del plazo total de ejecución del contrato. Si llegado el término de cualquiera de los plazos, el contratista hubiere incurrido en demora por causas imputables al mismo, la EPE PMVU podrá optar indistintamente por la resolución del contrato o por la imposición de penalidades siguiendo el régimen previsto en los arts. 212 y 213 del TRLCSP. La aplicación y pago de estas penalidades no excluye la indemnización a que la EPE PMVU pueda tener derecho por daños y perjuicios ocasionados con motivo del retraso imputable al contratista. En todo caso la constitución en mora del contratista no requerirá intimación previa por parte de la EPE PMVU.

El incumplimiento por parte de la empresa del compromiso del suministro de los servicios de calefacción y ACS a los usuarios; y de la prestación de los servicios de mantenimiento, dará lugar a la ejecución subsidiaria de las reparaciones, a costa del contratista, junto a la aplicación de

penalizaciones económicas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 212 del TRLCSP. El importe de la penalización será del 10% del coste de los servicios y de las obras ejecutadas subsidiariamente por este Patronato

Artículo 23.- LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.- El contratista está obligado a gestionar, si ello fuera preciso, cuantas autorizaciones administrativas se requieran para la ejecución total de las obras y la puesta en funcionamiento del edificio, conforme a los documentos que, en su caso, a tal efecto figuren en el proyecto de las obras.

Artículo 24.- PÓLIZA DE SEGUROS.- El contratista está obligado a suscribir a su costa una póliza de cobertura de un seguro de responsabilidad civil por daños a terceros por un importe de al menos seiscientos mil euros (600.000 €), debiéndose acreditar mediante copia de la póliza o justificante del pago de la prima en la primera certificación que se presente.

Artículo 25.- AUTORIZACIONES DE LAS INSTALACIONES.- Si la normativa vigente así lo precisase, el contratista vendrá obligado a sufragar y realizar cuantas gestiones fueren precisas (incluida la redacción de proyectos e informes específicos y el pago de tasas, arbitrios, etc.) al objeto de obtener las autorizaciones y permisos de funcionamiento de las instalaciones.

Artículo 26.- PRESTACIÓN DEL SERVICIO.-

26.a) Inspección.- La EPE PMVU, a través de sus Servicios Técnicos, efectuará la inspección, comprobación y vigilancia de los servicios contratados, ajustándose en su actuación a lo dispuesto en el art. 94 del RGCAP. Durante la ejecución del contrato, el adjudicatario asumirá las responsabilidades inherentes a la ejecución de los mantenimientos y suministros, y al control y vigilancia de materiales y obra que ejecute, conforme a las instrucciones de obligado cumplimiento dadas por escrito por la EPE PMVU a través del facultativo designado para la inspección de los servicios.

26.b) Programa de trabajo.- El contratista presentará, en su caso, un programa de trabajo con las visitas y actuaciones necesarias para el mantenimiento preventivo de las instalaciones, que, conteniendo los plazos y las actividades críticas, será un documento contractual inseparable. En caso de modificación de las condiciones contractuales, el contratista deberá actualizar y poner al día este programa de trabajo, de acuerdo con la EPE PMVU.

26.c) Suspensión del contrato.- Si la EPE PMVU acordara la suspensión del contrato se levantará inexcusablemente el acta correspondiente con el contenido y a los efectos que se

determinan en el art. 220 del TRLCSP y en el art. 103 del RGCAP.

Artículo 27.- ACTUALIZACIÓN DE PRECIOS.- Los importes correspondientes a "Consumo Energía Calefacción" y a "Consumo Agua Caliente Sanitaria (ACS)" serán actualizados anualmente en función de los precios de los combustibles, tal y como se define a continuación:

$$P'1 = P1 \times (G'/G^\circ)$$

En la cual:

P'1 = Precio revisado (€).

P1 = Precio que figura en la oferta económica a la fecha de formalización del contrato (€).

G° = Precio del Gas Natural, a la fecha de inicio del contrato.

G' = Precio del Gas Natural, del año anterior que se revise.

Los importes correspondientes a "Cuota fija de Agua Caliente Sanitaria (ACS) - Mensual" y a "Cuota fija de Calefacción - Mensual" serán revisados anualmente en función del índice de precios oficial, según la fórmula siguiente:

$$P'2 = P2 (1 + I.P.C.)$$

En la cual:

P'2 = Precio revisado (€).

P2 = Precio del periodo anual precedente (€).

I.P.C. = Índice de Precios al Consumo.

El importe de los Derechos de Alta no se revisará durante la vigencia del contrato.

CAPÍTULO V

CONCLUSIÓN DEL CONTRATO

Artículo 28.- FINALIZACIÓN.- Transcurrido el plazo de prestación de servicios del contrato y de conformidad con lo establecido anteriormente, los Servicios Técnicos del PMVU revisaran las instalaciones y en caso de que se encuentren en las condiciones correctas y que se hayan cumplido los compromisos contractuales, emitirán un informe favorable para la finalización del contrato y la devolución de las garantías pertinentes.

Artículo 29.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.- El contrato podrá extinguirse por cualquiera de las causas de resolución enunciadas en los arts. 223 a 225 y 237 a 239 del TRLCSP.

Artículo 30.- CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN.- La cesión y subcontratación del contrato se

regularán, respectivamente, por lo dispuesto en los arts. 226 Y 227 del TRLCSP.

Artículo 31.- DEVOLUCIÓN Y CANCELACIÓN DE LA GARANTÍA DEFINITIVA.- La garantía definitiva se devolverá conforme a lo establecido en el art. 102 del TRLCSP.

CAPÍTULO VI RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO

Artículo 32.- NORMAS GENERALES Y TRIBUNALES.- De acuerdo con lo establecido en el art. 21 del TRLCSP, en las cuestiones suscitadas en relación con la preparación, adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción de los contratos, será competente para resolver el orden jurisdiccional civil.

Artículo 33.- SUPLETORIEDAD.- Para lo no previsto en el presente pliego de condiciones, se estará a lo dispuesto en las Instrucciones para contratar, aprobadas por el Consejo de Administración de la EPE PMVU el día 6/10/2008, y subsidiariamente, si procede, a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. Supletoriamente será de aplicación lo dispuesto en la Ley reguladora de Haciendas Locales.

Salamanca, 23 de diciembre de 2014

El Gerente EPE PMVU

El Secretario Accidental

ANEXO Nº1
MODELO DE PROPOSICION GESTOR ENERGÉTICO

D. /D^a. _____, provisto con
D.N.I. Núm.: _____, actuando en su propio nombre y derecho, o en representación de la
empresa _____, C.I.F.: _____
_____, con domicilio en _____ C/
Núm.: teléfono: _____, fax: _____, e-mail: _____ y
persona de contacto: _____, cuya representación acredita con la escritura de
poder que acompaña, ante la **EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo de Salamanca**

DECLARA RESPONSABLEMENTE:

Que enterado del Pliego de Condiciones para la prestación de los servicios y gestión energética de la instalación centralizada de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS) con apoyo solar de un EDIFICIO DE 12 VPP, TRASTEROS Y GARAJES y otro de 15 VIVIENDAS PROTEGIDAS Y GARAJES PARCELAS (P3+ P14)a y (P3+ P14)b en el P.E.R.I. ACCION 38 "LAS PAJAS" DEL PGOU DE SALAMANCA, DESTINADAS AL ALQUILER, según licitación convocada por el Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo de Salamanca, se compromete a tomarlo a su cargo, con arreglo a las condiciones de dicho Pliego, por el precio de:

Conceptos de facturación Importe en euros (No incluye I.V.A.):

- Derechos de Alta: €
- Cuota fija de Agua Caliente Sanitaria (ACS) - Mensual: €/mes
- Cuota fija de Calefacción - Mensual: €/mes
- Consumo Energía Calefacción: €/Kwh
- Consumo Agua Caliente Sanitaria (ACS): €/m3

Las actualizaciones de precios se realizarán conforme a lo dispuesto en el art. 27 del Pliego de Condiciones para la contratación.

Asimismo, se obliga en lo legislado o reglamentado en materia laboral, en especial Previsión y Seguridad Social.

(Lugar, fecha, firma y sello de la empresa)

(Nombre y/o razón social de la empresa Contratista Principal que se presenta a la licitación)

ANEXO N° 2

CONDICIONES DE GESTIÓN Y ECONÓMICAS DE LA INSTALACIÓN Y SERVICIO DE CALEFACCIÓN Y ACS CENTRALIZADOS, CON APOYO SOLAR.

1. DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA

1.1. Promotor. - La EPE PMVU, es el propietario en pleno dominio del solar sobre que se propone realizar un edificio de viviendas en alquiler. En adelante lo denominaremos "**PATRONATO**".

1.2. Gestor Energético. - Es la empresa encargada de la gestión de las instalaciones de calefacción, producción de agua caliente sanitaria y energía solar y cuyas funciones y responsabilidades se recogen más adelante. En lo sucesivo lo denominaremos "**GE**".

1.3. Propietario.- Es el titular del conjunto de viviendas o locales del inmueble, en este caso que el PROMOTOR construye el edificio para el alquiler de sus viviendas, el Propietario será el propio PROMOTOR. En adelante lo denominaremos "**PATRONATO**".

1.4. Usuario. - Es el representante de los habitantes de una vivienda en **alquiler** que disfruta de los servicios de calefacción y agua caliente sanitaria con producción centralizada y gestión energética con venta individualizada. En adelante lo denominaremos "**USUARIO**".

1.5. Edificación. - A efectos de este documento, es el conjunto de viviendas o locales que disfrutan de los servicios de calefacción y agua caliente sanitaria con producción centralizada y gestión energética con venta individualizada. En adelante lo denominaremos "**EDIFICACIÓN**".

1.6. Llaves de abonado. - Son las válvulas de cierre que interrumpen el servicio de calefacción o de agua caliente sanitaria a cada vivienda, independizándolas del resto de las instalaciones de la **EDIFICACIÓN**. Junto con los contadores individuales son la frontera física entre la Instalación Común y las Instalaciones Individuales, descritas más adelante. Se trata de dos válvulas de esfera colocadas en los circuitos de ida y retorno del servicio de calefacción y una válvula de esfera en el servicio de agua caliente sanitaria.

Estas válvulas preceden a los contadores y forman parte de la Instalación Colectiva. En adelante las denominaremos "**LLAVES DE ABONADO**".

1.7. Instalación Común.- Esta compuesta por todos los elementos comunes de las instalación de calefacción, producción de agua caliente sanitaria, energía solar, aprovisionamientos de combustible, telefonía y agua para el llenado de los circuitos cerrados y producción de agua caliente sanitaria, hasta los contadores individuales, incluidos éstos. En adelante la denominaremos "**INSTALACIÓN COMÚN**".

1.8. Instalaciones Individuales. - Es el conjunto de instalaciones particulares de calefacción y agua

caliente sanitaria desde los contadores individuales, excluidos éstos, hasta los distintos emisores de calor, grifos o puntos de consumo de cada vivienda. En adelante las denominaremos **"INSTALACIONES INDIVIDUALES"**.

2. COMPROMISOS DEL GESTOR ENERGÉTICO "GE".

El **PATRONATO** suscribirá con el **GE** un **Contrato** en el que se fijen las características, plazos y precios del servicio de Gestión Energética **con venta individualizada a cada usuario**, que debe incluir, al menos, los siguientes compromisos por parte del **GE**:

2.1. El **GE** asumirá los derechos de explotación de la misma, con todas las responsabilidades y obligaciones que se especifiquen en el Contrato entre el **GE** y **EL PROMOTOR**.

2.2. El **GE** facilitará el combustible necesario para el suministro de los servicios de Calefacción y ACS.

2.3. El **GE** facilitará el agua necesaria para el consumo de agua caliente sanitaria por parte de los **USUARIOS**, así como la necesaria para el llenado de las instalaciones de Calefacción, tanto comunes como individuales, y el circuito primario de ACS.

2.4. El **GE** se encargará del servicio de **Tele gestión de la Sala de Calderas**, asumiendo el coste telefónico de dicho servicio.

2.5. El **GE** efectuará las operaciones de **Mantenimiento Preventivo** mediante visitas programadas de técnicos y oficiales de mantenimiento debidamente acreditados. **Dichas operaciones serán realizadas con la periodicidad marcada en contrato.**

2.6. El **GE** atenderá los avisos de averías (**Mantenimiento Correctivo**), de la **INSTALACIÓN COMÚN**, en un plazo máximo de 24 horas a partir de la recepción de los mismos. Este servicio se prestará 24 horas, 365 días al año y deberá disponer de un número de teléfono a disposición de propiedad y usuarios.

2.7. El **GE** reparará o sustituirá, si fuera necesario, los elementos averiados de la **INSTALACIÓN COMÚN** durante el período de **vigencia del contrato**, salvo catástrofe natural, incendio o cualquier otra causa no imputable al **GE**.

2.8. El **GE** realizará las **lecturas mensuales de contadores y la correspondiente facturación a los USUARIOS**.

2.9. El **GE** atenderá cualquier trabajo que fuera necesario realizar en las **INSTALACIONES INDIVIDUALES**, no incluido en las prestaciones del contrato de Gestión Energética. En general, estos trabajos deberán ser expresamente autorizados por el **PATRONATO**, previa presentación del informe técnico y/o presupuesto correspondiente, en el que se hará constar la descripción de las

operaciones, materiales y cuantías, siendo facturados por el **GE** conforme a los precios acordados oportunamente.

Sin embargo, en aquellos casos en los que los trabajos sean de pequeña cuantía o en los que la urgencia de la reparación sea clara, por ejemplo una inundación, el **GE** podrá realizar los trabajos necesarios con la aceptación responsable del presupuesto por parte del **PATRONATO**, entendiéndose el trabajo a realizar "**Por Administración**", en cuyo caso el oficial del **GE** realizará el parte de administración correspondiente, que será conformado por el **PROPIETARIO**. Los precios de mano de obra a aplicar en estos casos quedarán reflejados en el contrato suscrito.

2.10. El **GE** facilitará la documentación al **PATRONATO** que acredite el cumplimiento del calendario de mantenimiento preventivo que forma parte del contrato y de la información de todas las actuaciones realizadas, así como de los consumos e incidencias de todos los usuarios. Dicha documentación se entregará mensualmente con un resumen anual.

La duración del contrato será de cuatro (4) años, siendo susceptible de prórroga por mutuo acuerdo por un periodo máximo de dos años.

3. COMPROMISOS DEL PROMOTOR.

El PROMOTOR deberá adquirir los siguientes compromisos:

3.1. Los contratos de alquiler que se formalicen con los inquilinos recogerán de forma expresa la existencia del "Servicio de Gestión Energética con Venta Individualizada", con expresa mención a las condiciones pactadas en el contrato suscrito entre el **PATRONATO y el GE**.

3.2. Destinar en la **EDIFICACIÓN** un local especialmente habilitado para la ubicación de la **Sala de Calderas**, según indicaciones hechas en el **Proyecto de Ejecución realizado con anterioridad**, con toma eléctrica para iluminación, alumbrado de emergencia y alimentación de los equipos en ella instalados, así como rejillas de ventilación, alimentación de agua y sumidero de desagüe.

3.3. Habilitar los patinillos por los que deben discurrir las tuberías verticales de Calefacción y Agua Caliente Sanitaria, así como los armarios de contadores divisionarios, en los descansillos de escalera, según indicaciones hechas en el Proyecto de Ejecución realizado con anterioridad, provistos de puertas RF con cerradura.

4. COMPROMISOS DEL PATRONATO.

Para que el **GE** pueda ejecutar las operaciones de gestión descritas anteriormente o de seguimiento que estime oportunas, el **PATRONATO** deberá adquirir los siguientes compromisos:

4.1. El PATRONATO pagarán la electricidad necesaria para el funcionamiento de los elementos de la **INSTALACIÓN COMÚN**, suministrada desde el contador de usos comunes de la **EDIFICACIÓN**.

4.2. El **GE** gozará de exclusividad sobre los trabajos relacionados directamente con el Mantenimiento Preventivo y Correctivo, así como de aquellas reparaciones que devenguen como consecuencia del mismo.

4.3. El PATRONATO permitirá al personal del **GE**, debidamente acreditado, el acceso a los locales o espacios donde esté situada la **INSTALACIÓN COMÚN**, para que pueda desarrollar el servicio. Del mismo modo, se compromete a incluir en los contratos de arrendamiento que suscriba, idéntica condición para el paso y control por zonas privadas.

5. FUNCIONAMIENTO DEL SERVICIO.

El funcionamiento del servicio de Gestión Energética con Venta Individualizada, cumplirá los siguientes requisitos:

5.1. En el supuesto de “alquiler”, cada **USUARIO** formalizará con el **GE** el Contrato de Suministro de los Servicios de Calefacción y Agua Caliente Sanitaria (ACS), según modelo aportado en la licitación y aceptado por el Patronato. Una vez firmado y visado por la Administración correspondiente el “contrato de arrendamiento” que regirá la condiciones del arrendamiento, será preceptivo para la entrega de llaves haber formalizado con el **GE** el citado Contrato de Suministro de los Servicios de Calefacción y Agua Caliente Sanitaria.

5.2. Los datos necesarios para la formalización de cada **Contrato de Suministro** y la fecha de puesta en servicio de cada **INSTALACIÓN INDIVIDUAL** serán indicados por el **PATRONATO** al **GE**, en función de la información obtenida en el acto de entrega de llaves a cada **USUARIO**, o bien, pondrá en contacto a éste con el **GE** para acordar los mismos.

5.3. Tras la firma del Contrato de Suministro de los servicios de Calefacción y Agua Caliente Sanitaria y una vez llenados los circuitos, el responsable de mantenimiento de la **INSTALACIÓN COMUN** procederá a la puesta en servicio de **LA INSTALACIÓN INDIVIDUAL** y, junto al **USUARIO** o alguno de sus representantes, comprobará el correcto funcionamiento de la misma y hará entrega del “Manual de usuario”, informando de las características y teléfonos del **Servicio de Atención al Cliente** del **GE**.

5. 4. El servicio de Agua Caliente Sanitaria deberá prestarse de forma ininterrumpida, salvo avería o causa de fuerza mayor, **durante las 24 horas del día, 365 días al año** y el **servicio de Calefacción** se prestará durante las **24 horas, del 12 de Octubre al 31 de Mayo**.

ANEXO Nº 3
MODELO DE AVAL GESTOR ENERGÉTICO

La entidad (razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca) _____, NIF: _____, con domicilio (a efectos de notificaciones y requerimientos) en _____ C/ _____ Núm.: _____, CP: _____, y en su nombre (nombre y apellidos de los apoderados): _____ con poderes suficientes para obligarse en este acto, según resulta de la representación de la parte inferior de este documento.

AVALA

A: (Nombre de la empresa avalada) _____ NIF: _____, ante la **EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo de Salamanca (Beneficiario ante el cual efectúa el aval) por importe de DIEZ MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS EUROS, 10.662,00€.**

En concepto garantizado de fianza definitiva.

Para responder de las obligaciones derivadas del cumplimiento del Contrato de Gestión Energética de **UN EDIFICIO DE 12 VPP, TRASTEROS Y GARAJES y OTRO DE 15 VIVIENDAS PROTEGIDAS Y GARAJES PARCELAS (P3 + P14)a y (P3 + P14)b en el P.E.R.I. ACCION 38 "LAS PAJAS" DEL PGOU DE SALAMANCA, DESTINADAS AL ALQUILER**, según licitación convocada por la EPE Patronato Municipal de Vivienda y Urbanismo de Salamanca; con expresa renuncia de los beneficios de excusión y división, se hará efectivo al beneficiario, hasta la cantidad máxima avalada, al primer requerimiento del mismo.

Este aval tendrá validez en tanto que el beneficiario no autorice su cancelación.

(Lugar, fecha, firma y sello de la empresa)

ANEXO N°4 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Los criterios de valoración de las ofertas serán los siguientes:

CRITERIOS EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA POR APLICACIÓN DE FÓRMULAS

A. Precio: un máximo de 7,00 puntos.

Hasta 7,00 puntos, considerando la oferta más ventajosa la que oferte el menor importe para los conceptos de facturación establecidos en el Pliego para suministrar a los arrendatarios de las viviendas propiedad de la EPE PMVU la energía transformada (agua caliente y calefacción).

CRITERIOS NO EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA POR APLICACIÓN DE FÓRMULAS

A. Mejoras relativas al mantenimiento: Un máximo de 1,00 puntos.

Se valora la calidad del calendario detallado con el compromiso del programa de visitas periódicas para mantenimiento preventivo; la inclusión de un mantenimiento correctivo (piezas y equipos); las revisiones, inspecciones y pruebas de instalaciones; y otras mejoras equivalentes.

B. Mejoras relativas al propietario de las instalaciones (EPE PMVU): Un máximo de 1,00 puntos.

Se valoran las condiciones de servicio con respecto al propietario de las instalaciones (EPE PMVU) como las mejoras en las condiciones del propietario sobre el modelo de contrato del pliego; descuentos en la facturación de los conceptos fijos y variables para las viviendas desocupadas; compromiso de supervisar las instalaciones objeto de su especialidad durante la obra; y otras mejoras equivalentes.

C. Mejoras relativas a las garantías ofrecidas: Un máximo de 0,50 puntos.

Por ofrecimiento de mayores garantías de la obra sobre los mínimos exigidos en el Pliego de Cláusulas siempre que no suponga coste adicional, como: seguros, garantías adicionales a las del contrato, ampliación del plazo de devolución u otras equivalentes.

D. Rigor de la oferta: Un máximo de 0,50 puntos.

Se valora la profundidad del estudio del documento del proyecto objeto del concurso; la coherencia de la oferta; la capacidad de mantenimiento, técnica, personal y experiencia reciente; el

Sistema de Telegestión a implantar; y otras mejoras equivalentes.