

Consell de Govern

Dia: 5 de novembre de 2012

Punt: 9.04

**Model per a la repercussió de costos de manteniment als edificis UPC
(document ampliat).**

Acord núm. 160 / 2012 del Consell de Govern pel qual s'aprova:

Model per a la repercussió de costos de manteniment als edificis UPC (document ampliat).

perque l'aprovi, si escau, el Consell Social.

Document proposta informat favorablement per:

Comissió d'Economia i Infraestructures

Document CG 10/11 2012

Gerència

Barcelona, 5 de novembre de 2012

MODEL PER A LA REPERCUSSIÓ DE COSTOS DE
MANTENIMENT ALS EDIFICIS UPC

La situació econòmica que viu actualment la universitat ha fet necessària l'aprovació d'un pla de viabilitat que permeti d'una banda retallar la despesa de forma equànime i racional, i d'altra augmentar els ingressos disponibles.

Una de les mesures del pla de viabilitat aprovat pel Consell de Govern el passat 9 de febrer recull la necessitat d'assegurar la viabilitat futura dels nostres edificis (I.0.2.1.), definint un model de co-responsabilització de les unitats en les despeses vinculades a noves instal·lacions i infraestructures, amb l'objectiu d'assegurar amb els fons disponibles un correcte manteniment dels nostres edificis i evitar el creixement periòdic de les necessitats de pressupost de la UPC destinades a manteniment. De la mateixa manera és també necessari definir uns criteris comuns i coordinar els procediments de totes les unitats d'infraestructures i manteniment dels campus de la UPC.

És per tot això que aquest document proposa un model mitjançant el que puguin ser repercutides aquelles actuacions dels nostres serveis de manteniment que:

- vagin adreçades a entitats no UPC (amb NIF propi) que utilitzin espais en els nostres edificis,

o bé

- no formin part del catàleg de serveis de manteniment estàndard dels edificis

Per definir aquest model serà necessari d'una banda establir tant els edificis afectats, com els agents implicats i les seves responsabilitats, i d'altra, determinar aquells serveis de manteniment que formin part del catàleg general i que per tant seran finançats amb els fons de manteniment que estableix la universitat per aquestes finalitats. Així mateix serà també necessari establir com es calcularan aquests costos repercutits i quins seran els procediments per a la seva implementació.

1. Conceptes generals en l'aplicació de costos.

Àmbit d'aplicació

Aquest model de repercussió de costos serà d'aplicació a tots els edificis de titularitat de la UPC, inclosos els gestionats per Parc UPC, tot i que en aquest últim cas el cost del manteniment serà incorporat al preu que pagaran les entitats per l'ús de l'espai en aquests edificis. Queden excloses d'aquest model les concessions (restaurants, reprografia, dispensaris,...) donat que els serveis de manteniment que reben i el cost associat està regulat en els contractes que subscriuen amb la universitat.

Autorització, coordinació i supervisió de les obres i instal·lacions

Actualment els fons que la UPC destina al manteniment dels edificis estan repartits entre els diferents campus i edificis, de forma que són els gestors d'aquests fons (adjunts a gerència, cap del Servei d'Infraestructures, ...) qui autoritzen la seva planificació i execució. En aquest sentit, seran també els encarregats d'avaluar les

actuacions proposades per unitats i entitats, autoritzar la seva execució i, si s'escau, la repercussió dels costos. Per aquestes avaluacions podran comptar amb el suport tècnic del Servei d'Infraestructures de la Universitat.

Així mateix, qualsevol actuació en els nostres edificis portades a terme per empreses externes, al marge de l'origen del seu finançament, no només hauran de ser autoritzades sinó també supervisades pels serveis de manteniment de la Universitat. D'aquesta manera totes les actuacions que es realitzin mitjançant empreses externes hauran de coordinar-se amb les respectives unitats d'infraestructures i manteniment, que supervisaran les actuacions per tal que s'acompleixin les directrius marcades per la normativa vigent i d'acord amb els criteris generals de qualitat i eficiència de les infraestructures de la Universitat..

Classificació dels ens sol·licitants

Haurèm de tenir en compte també en aquest model la tipologia de les unitats de la UPC i de les entitats que s'ubiquen en els nostres edificis. En aquest sentit és un factor determinant que puguin disposar o no de pressupostos propis que els hi permetin assumir els costos de les actuacions sol·licitades que no estiguin incorporades en el catàleg del manteniment general dels edificis. Seguint aquest criteri, la repercussió de costos es basarà en l'esquema recollit en el quadre exposat a continuació:

		Actuacions recollides en el catàleg de manteniment general dels edificis UPC	Actuacions no recollides en el catàleg de manteniment general dels edificis UPC
Unitats UPC	Amb pressupost propi	Sense cost	Cost segons actuació
	Sense pressupost propi	Sense cost	Sense cost
Entitats amb NIF propi		Cost fix anual	Cost segons actuació

En termes generals, per a les unitats de la UPC que no disposin de pressupost propi les actuacions derivades de noves necessitats seran realitzades sense cost per a elles, sempre que aquestes actuacions hagin estat previstes i planificada pressupostàriament la seva execució.

2. Catàleg de serveis inclosos en el manteniment general dels edificis.

Per tal de poder aplicar aquest model de repercussió de costos, és bàsic establir i acordar el catàleg dels serveis que estaran inclosos en el manteniment generals dels edificis i que, per tant la Universitat assumeix dins del seu pressupost per a les seves unitats i repercutirà a les entitats amb NIF propi que ocupen espais als nostres edificis.

Els serveis inclosos en el següent catàleg són aquells que afecten tant al manteniment correctiu com al manteniment preventiu i normatiu. Es refereixen sobretot a les infraestructures de les que estan dotats els edificis i exclouen de forma general noves

instal·lacions i remodelacions i aquelles actuacions derivades de la realització d'actes i esdeveniments.

En funció de les diverses tipologies dels elements que integren les infraestructures de la universitat, els serveis prestats per les unitats de manteniment es presenten classificats de la següent manera:

- Arquitectura i elements constructius dels edificis. (paleteria, fusteria, pintura,...) Conservació i reparació d'elements constructius tals com parets, sostres, revestiments, paviments, vidres,... Manteniment de les estructures i elements de fusteria com finestres, portes i tarimes, entre d'altres. Conservació de la pintura d'espais exteriors i interiors (parets, sostres, estructures de ferro,...) d'acord amb el pla de manteniment establert.

Queden excloses les remodelacions i la incorporació de nous elements constructius.

- Electricitat. Conservació i reparació de les instal·lacions d'alta i baixa tensió, presses de corrent, enllumenat interior i exterior, sistemes d'automatització, enllumenat d'emergència i grups electrògens.

Queden excloses les ampliacions o modificacions sobre les instal·lacions existents i les noves instal·lacions.

- Climatització. Conservació i reparació dels elements estructurals de climatització i instal·lacions de climatització, calefacció i aire condicionat (plantes refredadores, fan coils, radiadors, calderes, conductes,...) i dels sistemes d'automatització d'aquestes.

Queden excloses les instal·lacions de climatització específiques.

- Instal·lacions d'aigua i gas. Manteniment estàndard de les instal·lacions de gas i aigua, sistemes de drenatge, arquetes, clavegueram i d'altres elements com aparells sanitaris. Inclou la desinfecció i control de les xarxes de distribució d'aigua.

Queden excloses les ampliacions i noves instal·lacions d'aigua i gas i altres elements específics.

- Sistemes contra incendis, seguretat i riscos laborals. Manteniment i verificació dels sistemes contraincendis i dels seus elements com, extintors, BIE's, detectors de fum, alarmes contra incendis,..

Queda exclosa l'adequació de les instal·lacions existents amb motiu de la remodelació d'espais o la instal·lació de sistemes específics per instal·lacions especials.

- Mobiliari, complements i trasllats. Conservació del mobiliari i la instal·lació de complements com taulers, quadres, penjadors, etc.

Queda exclòs el subministrament de mobiliari nou o la redistribució del mobiliari propi de les unitats.

- Retolació i senyalització. Manteniment de la retolació interior i exterior dels estàndards incorporats als edificis. Manteniment de la senyalització d'emergència.
- Jardineria. Manteniment i conservació de zones verdes, parterres, arbrat, jardineres exteriors,... així com les instal·lacions de reg.

Queda exclòs el manteniment de plantes d'interior.

- Altres serveis. Gestió dels serveis de desinsectació i desratització, de conservació d'aparells elevadors i manteniment de parallamps.

3. Càlcul dels costos repercutits i destinació dels mateixos.

Aquest model proposa dos tipus de costos repercutits a aplicar: un cost fix anual per aquelles entitats que ocupen un espai en els nostres edificis i que els hi proporciona el dret a gaudir dels serveis incorporats en el catàleg anterior, i un cost segons l'actuació sol·licitada, quan aquestes actuacions no estiguin incorporades en el catàleg general de manteniment.

Càlcul del cost fix anual.

El càlcul de l'import amb el que les entitats amb NIF propi han de contribuir al manteniment dels espais que ocupen en els nostres edificis es basarà en el número de metres quadrats ocupats per les mateixes als que s'aplicarà el cost mitjà de manteniment per metre quadrat. Per calcular aquest cost mitjà per metre quadrat s'utilitzarà la suma del pressupost que la universitat dedica al manteniment i del cost del personal de manteniment de la universitat, aquest total serà dividit pel número de metres quadrats útils totals dels edificis UPC. La xifra resultant, a la que s'haurà d'aplicar el corresponent IVA, es facturarà a aquestes entitats de forma trimestral i serà incorporada en el pressupost anual de la universitat. Per al 2012 el cost mitjà per metre quadrat útil és de 16,49 euros/any.

Càlcul del cost segons l'actuació.

El càlcul del cost de les actuacions sol·licitades que no quedin recollides en el catàleg general de manteniment dels edificis, i que hagin estat autoritzades pel gestor del manteniment de l'edifici corresponent, es realitzarà segons aquests treballs els realitzin empreses externes o les nostres unitats de manteniment:

- Serveis realitzats amb empreses externes. Els nostres serveis de manteniment sol·licitaran la valoració de les actuacions a realitzar a les empreses externes i proposaran aquelles que s'adaptin millor a les necessitats i proporcionin una millor relació qualitat/preu. Els treballs que s'encarreguin a empreses externes hauran de ser supervisat pels nostres serveis de manteniment, que derivaran a la unitat UPC sol·licitant de la actuació la factura corresponent del proveïdor..

- Serveis realitzats per les pròpies unitats de manteniment. Aquests serveis es valoraran en funció del cost dels materials i de la mà d'obra. Amb aquest efecte, serà també incorporat en el pressupost el cost per hora dels tècnics de manteniment de la universitat. Per al 2012 el cost en euros d'un tècnic de manteniment serà de 25 euros/hora.

D'altra banda, cas que d'aquestes actuacions autoritzades se'n derivin nous costos de manteniment, aquests hauran de ser assumits per les unitats o entitats sol·licitants de l'actuació. Aquesta circumstància haurà de quedar reflectida en el full de sol·licitud/autorització de l'actuació que s'inclou a l'annex.

Els ingressos obtinguts, tant els que hagin estat obtinguts a través de les factures trimestrals a entitats que ocupen espais en els edificis UPC com els que es deriven de la realització d'actuacions excloses en el catàleg general de manteniment realitzades pels nostres serveis de manteniment, seran destinades a incrementar el pressupost disponible per al manteniment dels edificis de cada campus.

4. Procediment per l'aplicació de la repercussió de costos.

En relació a l'aplicació de la facturació d'un cost fix per metre quadrat pel manteniment per aquelles entitats de NIF propi que ocupen espais en els nostres edificis, aquesta es realitzarà mitjançant factures trimestrals a l'inici de cada trimestre. Els gestors del manteniment dels edificis (adjunts a gerència i cap del serveis d'infraestructures) seran els que facin el seguiment d'aquesta facturació, que serà efectiva des del dia 1 de setembre del 2012.

Respecte a les actuacions excloses en el catàleg de manteniment general que hagin estat sol·licitades per les unitats o entitats que ocupen els edificis, un cop hagin estat valuades com a tals pels gestors del manteniment dels edificis, aquests es posaran en contacte amb la unitat/entitat sol·licitant per confirmar que es procedeix a valorar econòmicament la sol·licitud, sempre i quan no conflueixin d'altres circumstàncies que la desaconsellin.

La valoració econòmica de l'actuació es realitzarà en el format que es troba a l'annex 1 (sol·licitud i autorització d'actuacions de manteniment als edificis de la UPC) i es farà arribar a la unitat/entitat sol·licitant per que el seu director, o persona en qui delegui, autoritzi el pressupost i les condicions de la seva execució. Així mateix, en el cas d'unitats de la UPC, aquestes tindran també que consignar la partida pressupostària (Capítol 2) des d'on es realitzarà el trasllat de recursos una vegada executada l'actuació, cas que aquesta es realitzi per les unitats de manteniment de la Universitat.

Si els serveis de manteniment que gestionen o executen l'acció detecten una desviació a l'alça de més d'un 10% del pressupost pactat, aquesta circumstància haurà de ser comunicada a la unitat/entitat sol·licitant perquè autoritzi l'increment del cost de l'actuació.

Un cop finalitzada l'actuació, els gestors del manteniment dels edificis procediran, segons el cas, a facturar l'actuació, fer el trasllat del crèdit corresponent o a derivar la factura de l'empresa a la unitat o entitat sol·licitant.