Ajuntament de Sabadell

CODI DE VERIFICACIÓ	005M 6H10 3Z5U 2A2L 0SGS				
EXPEDIENT NÚM.	CMR/2023/61	DOCUMENT NÚM.	CMR17I00O6	DATA	17-04-2023
ÀREA	Àrea de Desenvolupament Econòmic i Impuls Administratiu				
UNITAT	Comerç				
ASSUMPTE	Contractació dels serveis d'administració i gestió de les zones comunes de l'edifici del Mercat Central 2024.				

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES

Serveis d'administració i gestió de les zones comunes de l'edifici del Mercat Central

1.Antecedents

El Mercat Central de Sabadell és un dels mercats municipals de la ciutat a través del qual es porta a terme l'activitat econòmica d'interès general de mercats, de conformitat amb el que disposa l'article (25.1-g) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de Bases de Règim Local.

Des de l'any 2004, coincidint amb la remodelació del Mercat Central, la gestió d'aquest equipament la porta a terme l'associació Unió de Comerciants del Mercat Central de Sabadell, en el marc del conveni de col·laboració signat entre l'Ajuntament i l'esmentada entitat, per a l'administració dels serveis operatius i de la promoció comercial del Mercat Central.

Per acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de data 27 de desembre de 2022 es va aprovar la pròrroga, fins el 31 de desembre de 2023, de l'esmentat conveni, aprovant-se, posteriorment, l'atorgament d'una subvenció directa de caràcter nominatiu a favor de la Unió de Comerciants del Mercat Central de Sabadell, destinada a l'administració dels serveis operatius i de la promoció comercial del mercat, en el marc del conveni de col·laboració signat entre l'Ajuntament i l'esmentada associació.

D'acord amb l'Informe IGAS/68/2021 de l'Interventor Municipal, relatiu a l'assumpte "Informe definitiu actuació subvencions directes nominatives Mercat Central i Mercat de Creu Alta de Sabadell concedides durant l'exercici 2020", en el que es recomana "Finalitzar l'estructura establerta actualment per la prestació de l'esmentat servei públic i, conseqüentment, revisar els convenis de col·laboració subscrits per les parts amb la finalitat que el servei públic es presti a través de personal propi o, en el seu cas, contractació amb tercers d'acord amb les estipulacions establertes a la LCSP, s'ha considerat que, havent analitzat les diferents alternatives per a la gestió del Mercat Central, cal portar a terme la contractació del servei de gestió del Mercat Central.

2.Objecte del contracte

L'objecte del contracte és la prestació dels serveis d'administració i gestió de les zones comunes de l'edifici del Mercat Central, i inclou els apartats que es relacionen tot seguit:

- Serveis de subministraments d'aigua, electricitat, telèfon i connexió a internet
- Servei de manteniment d'aparells i instal·lacions emplaçats a l'edifici del Mercat Central, així com de conservació de l'equipament municipal i reparacions d'obra derivades de la utilització ordinària
- Servei de neteja
- Servei de vigilància i personal auxiliar
- Servei d'administració general
- Servei de promoció comercial del mercat

Als efectes de la present contractació s'entén per mercat l'espai ubicat dins de l'edifici del Mercat Central format per la planta primera soterrani, la planta baixa i totes les plantes en alçada, i la coberta del mercat, així com els nuclis de comunicació vertical entre les diferents plantes que conformen l'edifici del Mercat Central. L'adjudicatari també ha de prestar els serveis esmentats en els elements comuns de comunicació de les plantes, com són les rampes i ascensors o d'altres elements. També hi queden incloses totes les portes d'accés al mercat. Queden expressament excloses de la present contractació les plantes del soterrani dedicades a aparcament públic –plantes segona i tercera del soterrani.

Tots els contractes corresponents als punts 3, 4 5, 6 i 8 d'aquest plec, que estiguin vigents en el moment de l'inici de la prestació del servei objecte d'aquesta contractació, es subrogaran a nom de l'adjudicatari del servei de gestió del Mercat Central fins a la data de finalització dels esmentats contractes.

3.Subministraments

3.1. Subministrament d'aigua

L'adjudicatari pagarà les despeses corresponents al subministrament d'aigua imputable a les parts comuns de l'edifici (lavabos públics, lavabos i vestidors destinats a la planta mercat, i altres possibles preses d'aigua que tinguin el caràcter de comuns).

S'ha de garantir el subministrament d'aigua a les zones comunes contemplades i no pot prendre cap tipus d'acció que restringeixi el normal ús i subministrament d'aigua corrent.

Per a una major racionalització dels consums, els lavabos públics instal·lats en el Mercat (un a la planta mercat i l'altre a la planta baixa, a nivell de carrer) restaran oberts només en els horaris de venda de la planta mercat. A tal efecte, una de les funcions que ha de desenvolupar el servei d'auxiliars, que més endavant es detalla, és la obertura i tancament d'aquests espais.

La majoria de parades i magatzems consumeixen aigua dels serveis comuns, i cadascun d'ells té un comptador intern que permet controlar-ne el consum. L'adjudicatari haurà de facturar l'import que correspongui a cadascun d'ells.

3.2. Subministrament d'electricitat

L'adjudicatari pagarà les despeses de subministrament elèctric corresponent a les parts comuns del mercat. S'inclouen dins d'aquest concepte els següents elements:

a) Enllumenat central i de passadissos de la planta mercat i enllumenat del hall d'entrada pel carrer Coromines. S'ha de garantir una suficient il·luminació en tot moment que les respectives plantes (mercat i planta baixa) estiguin

CODI DE VERIFICACIÓ	005M 6H10 3Z5U 2A2L 0SGS				
EXPEDIENT NÚM.	CMR/2023/61	DOCUMENT NÚM.	CMR17I00O6	DATA	17-04-2023
ÀREA	Àrea de Desenvolupament Econòmic i Impuls Administratiu				
UNITAT	Comerç				
ASSUMPTE	Contractació dels serveis d'administració i gestió de les zones comunes de l'edifici del Mercat Central 2024.				

obertes al públic. En aquest sentit, la intensitat lumínica no podrà ser inferior als 200 luxs o el que dicti la normativa a cada moment. Per aconseguir aquesta intensitat també computaran els que s'aconsegueixin amb la il·luminació dels fluorescents perimetrals de les parades.

En horaris diferents als d'obertura al públic, normalment en els moments de muntatge i desmuntatge de les parades, es garantirà una intensitat lumínica suficient perquè els concessionaris puguin realitzar en bones condicions aquestes tasques.

b) Enllumenat dels fluorescents perimetrals de les parades.

Aquests fluorescents han de romandre encesos en tot moment que la planta mercat estigui oberta al públic.

c) Enllumenat dels lavabos públics

L'adjudicatari ha de garantir una correcta il·luminació de tots els espais que conformen els lavabos públics mentre aquests romanguin oberts al públic.

d) Enllumenat dels nuclis de comunicació vertical. S'ha de garantir la suficient intensitat lumínica en els nuclis de comunicació vertical del mercat i en els elements instal·lats en ells (ascensors i muntacàrregues). Els nuclis que comuniquen verticalment amb les plantes d'aparcament públic han de romandre il·luminats permanentment i, en cas de tall de subministrament, les llums d'emergència han de funcionar adequadament.

El nucli d'accés de les rampes romandrà il·luminat amb una intensitat lumínica no inferior als luxs durant l'horari d'obertura de les plantes de venda.

e) Enllumenat d'emergència.

S'ha de garantir un correcte funcionament dels llums d'emergència.

f) Enllumenat de passadissos de la planta de serveis

S'ha de garantir una intensitat lumínica no inferior als 100 luxs en les franges horàries en que la planta de serveis romangui oberta. En els moments en que la planta estigui tancada s'ha de garantir la suficient intensitat lumínica per executar les tasques pertinents (entrada de concessionaris fora de l'horari habitual, recollida de residus....)

g) Enllumenat d'altres espais comuns

S'ha de garantir la correcta il·luminació en altres espais comuns del Mercat, com ara, els espais reservats a serveis, sales tècniques i d'administració, punt d'informació i, en general, tots aquells no considerats anteriorment i que tinguin la consideració d'espais comuns de l'edifici del Mercat.

h) Força elèctrica dels diferents aparells elèctrics instal·lats

L'adjudicatari es farà càrrec d'un correcte subministrament dels diferents elements instal·lats a l'edifici del Mercat (portes automàtiques, elements de climatització, dispositiu d'obertura automàtica de finestres, equip de megafonia, rampes, ascensors i muntacàrregues, persianes automàtiques, sistema de control d'accessos i de vigilància, sistema d'extracció de fums de la planta de serveis, compactadores d'escombraries) i en general, la força als endolls comuns de tot l'edifici.

i) Enllumenat de les marquesines exteriors del mercat

S'ha de garantir la il·luminació a les marquesines exteriors del mercat, restant obertes les llums de manera que les parades de pagesos que s'hi ubiquen disposin d'una il·luminació correcta, ajustant-se els horaris segons l'època de l'any.

Al Mercat Central hi ha un comptador per al sistema general i un altre de secundari, que cal mantenir.

Cal que el sistema elèctric del mercat sigui mantingut per un electricista autoritzat i que periòdicament es contracti la inspecció elèctrica preceptiva que haurà de realitzar una empresa autoritzada.

3.3. Subministrament de telèfon

L'adjudicatari garantirà un correcte funcionament de les línies telefòniques necessàries pel correcte funcionament del Mercat. A aquests efectes, es farà càrrec de les línies telefòniques d'emergència dels ascensors i muntacàrregues i com, a mínim, d'una línia telefònica general, que s'utilitzarà tant pel punt d'informació com per a l'administració del Mercat.

També es farà càrrec d'una connexió a Internet mitjançant fibra òptica.

4.Manteniments

L'adjudicatari ha de contractar i fer-se càrrec de les despeses dels contractes de manteniments que es detallen a continuació:

a) Portes (automàtiques i no automàtiques) i persianes automàtiques de l'edifici del Mercat, inclosa la planta de serveis

b) Rampes, ascensors i muntacàrregues de l'edifici del Mercat. Inclou la inspecció periòdica preceptiva.

c) Elements de protecció contra incendis (incloses les portes tallafocs i el sistema de control del monòxid de carboni)

d) Sistema de climatització i ventilació

CODI DE VERIFICACIÓ	005M 6H10 3Z5U 2A2L 0SGS				
EXPEDIENT NÚM.	CMR/2023/61	DOCUMENT NÚM.	CMR17I00O6	DATA	17-04-2023
ÀREA	Àrea de Desenvolupament Econòmic i Impuls Administratiu				
UNITAT	Comerç				
ASSUMPTE	Contractació dels serveis d'administració i gestió de les zones comunes de l'edifici del Mercat Central 2024.				

e) Sistema de control d'accessos (incloses les barreres de la planta -1), circuit tancat de càmeres de seguretat i de vigilància. Interfonia i alarmes.

f) Sistemes de protecció col·lectiva contra riscos de caiguda en alçada (línies de vida, ancoratges i escales de gat amb rail).

g) Sistema d'extracció de fums de la planta de serveis (monòxid i zona escombraries)

h) Els vinculats amb els serveis compartits amb SABA

i) Parallamps

j) Informàtica (hardware i software)

k) Manteniment contenidors intel·ligents de residus

l) Manteniment de les finestres de la coberta. Inclosos canvi de filtres (si escau)

m) Finestres automàtiques

n) Megafonia

o) Manteniment terres i embornals

p) Pintura

q) Elements de contacte amb el terreny :

- Pantalles de micropilots: comprovació d'absència d'humitats anualment
- Murs pantalla: comprovació del correcte funcionament dels canals d'evacuació d'aigua anualment i després d'un període de pluges importants / comprovació de la no obstrucció de les obertures de ventilació del trasdossat anualment
- Murs de contenció: comprovació de l'absència d'humitats anualment
- Soleres: comprovació de l'absència de filtracions per fissures i esquerdes anualment

Aquests contractes hauran de garantir un correcte funcionament de les esmentades instal·lacions i, amb un temps de resposta, per part de les empreses, i sempre que sigui possible, que no sigui superior a 48 hores un cop detectats els possibles problemes de funcionament.

Igualment, haurà de contractar i pagar els serveis de manteniment elèctric de reemplaçament i les petites reparacions a l'obra civil de l'edifici del mercat que puguin sorgir de la normal activitat i que no estiguin originades per un defecte de construcció, com ara canvis d'ubicació d'endolls, pintura i obres de paleta i fusteria a les parets per possibles cops, conservació dels ascensors i muntacàrregues pels cops que es puguin produir en la normal activitat dels mateixos, etc.

5.Neteja

L'adjudicatari ha de prestar un servei de neteja de l'edifici i instal·lacions del mercat que garanteixi, com a mínim, el que es detalla a continuació:

Element	Periodicitat
Neteja de passadissos comuns Planta mercat	Diària. 2 cops al dia
Neteja vidres barana Planta mercat	Diària. 1 cop al dia
Neteja de catifes i contenidors higiènics	
Neteja i desinfecció del parc infantil	Cada dos mesos
Neteja portes automàtiques Planta Mercat	Diària. 1 cop al mes i quan calgui
Neteja passadís hall carrer Coromines	Diària. 1 cop al dia
Neteja vidres portes mercat	1 cop al mes i quan calgui
Neteja lavabos operaris mercat	Diària. 2 cops al dia
Neteja rajoles lavabos operaris	1 cop mes
Neteja de lavabos clients	Diària. Cada hora i quan calgui
Neteja de rajoles i finestres lavabos clients	1 cop al mes
Neteja zona d'escombraries	Diària. 2-3 cops al dia
Neteja terra rampes i vestíbul rampes	Diària. 1 cop setmana
Neteja baranes rampes	1 cop al mes
Neteja dels desguassos	Zona peixateries: 2 cops l'any / planta supermercat: 2 cops l'any/ planta -1 : 2 cops l'any / pou i arquetes p-3: 1 cop l'any I sempre que calgui en cas d'embussos
Neteja preventiva teulada mercat	3-4 cops l'any
Neteja d'ascensors entre P-2 i P-3	1 cop/setmana
Neteja d'ascensors nuclis 1 i 2	1 cop al dia/cada 2 dies
Neteja de muntacàrregues	Diària. 2 cops al dia
Neteja vidres exteriors ascensors	1-cops/any
Neteja de passadissos comuns P-1	Diària. 1 cop al dia
Neteja escales cúpula	1 cop a la setmana
Neteja sales cúpula	2 cops a la setmana
Neteja passadís comptadors	1 cop al trimestre
Neteja escales + passadissos nuclis ascensors	Diària. 1 cop al dia
Neteja dels contenidors de brossa	1 cop al mes
Neteja de parades buides i magatzems usats per l'associació de comerciants	Regularment quan sigui necessari

També s'ha d'efectuar una vegada cada trimestre el control de plagues (desratització i desinsectació), així com qualsevol altre que calgués.

L'adjudicatari es farà càrrec dels consums de productes higiènics i de neteja necessaris per a la correcta higiene i neteja de les diferents instal·lacions comuns del Mercat.

A aquestes neteges caldrà afegir-hi aquelles neteges i desinfeccions o altres mesures sanitàries que la situació sanitària o la normativa dicti a cada moment.

CODI DE VERIFICACIÓ	005M 6H10 3Z5U 2A2L 0SGS				
EXPEDIENT NÚM.	CMR/2023/61	DOCUMENT NÚM.	CMR17I00O6	DATA	17-04-2023
ÀREA	Àrea de Desenvolupament Econòmic i Impuls Administratiu				
UNITAT	Comerç				
ASSUMPTE	Contractació dels serveis d'administració i gestió de les zones comunes de l'edifici del Mercat Central 2024.				

6.Servei de vigilants i personal auxiliar

Les funcions del servei de vigilants i personal auxiliar seran les següents:

a) Obrir i tancar els diferents accessos als diferents espais de l'edifici del Mercat a les hores estipulades.

b) Controlar l'intrusisme mentre els diferents espais del Mercat romanguin tancats.

c) Avisar els serveis d'urgències i els de manteniments en cas que es produeixi alguna anomalia en el funcionament de les instal·lacions en els horaris en que els diferents espais del Mercat romanguin tancats.

d) Controlar els accessos de paradistes en hores en que els diferents espais del Mercat romanguin tancats.

e) Avisar amb diligència a la gerència i/o als responsables municipals de les anomalies en el funcionament de les instal·lacions i d'aquells comportaments estranys que els hi provoquin sospites.

f) Vetllar perquè no es produeixin actes vandàlics dins de les instal·lacions del Mercat i a les seves proximitats.

g) Col·laborar en la mida de les seves possibilitats en el bon funcionament del mercat i en el tracte correcte i la informació als clients.

h) Intentar evitar les molèsties que poden ocasionar els pidolaires tant a la clientela com als concessionaris dins del recinte del Mercat.

i) Tancar i obrir els lavabos dels clients en horaris en que no s'exerceixin activitats de venda dins del recinte.

j) Tutelar de forma diligent les claus i, per extensió, altres mecanismes d'accés a qualsevol recinte del Mercat i facilitar l'accés a les persones autoritzades.

Aquestes tasques podran ser portades a terme per personal auxiliar, tret d'aquelles que, d'acord amb la normativa vigent, calgui que porti a terme un vigilant de seguretat.

Aquest servei serà prestat, com a mínim, per 1 vigilant o auxiliar durant les 24 hores del dia, tots els dies de l'any, festius inclosos, d'acord amb els horaris següents:

Dies feiners:

Dilluns i dissabte: vigilant de 8.30 a 14.30 hores auxiliar: entra a les 14 hores

Dimarts, dimecres, dijous i divendres: vigilant de 8 a 19 h

Resta de de dies i horaris (tenint en compte que dilluns i dissabtes l'auxiliar entra a les 14 hores i el vigilant plega a les 14.30h) hi haurà auxiliars fins a complir que durant les 24 hores dels 365 dies de l'any (inclosos per tant els diumenges, festius i nits) hi hagi una persona (auxiliar o vigilant).

7.Administració general

L'adjudicatari haurà de prestar el servei de gerència del Mercat Central, per tal d'assumir les tasques de coordinació i de gestió administratives i econòmiques que requereix l'administració dels serveis i les activitats que són objecte d'aquesta contractació.

El personal que porti a terme les funcions de gerència haurà de tenir una presència mínima al mercat d'acord amb l'horari següent:

Dilluns: de 9 a 14,30

De dimarts a divendres: de 9 a 14,30 i de 17 a 19

Dissabte: de 10 a 14

També es farà càrrec de les despeses produïdes en elements fungibles de material d'oficina i assimilats.

El personal que presti el servei de gerència del mercat haurà d'acreditar una experiència mínima de 2 anys en tasques similars.

8.Promoció comercial

L'adjudicatari portarà a terme la promoció comercial del Mercat Central de Sabadell. S'entén per promoció comercial les actuacions de màrqueting que tinguin per objectiu donar a conèixer per qualsevol mitjà habitual a la població l'oferta comercial, les promocions i els serveis que ofereix el Mercat Central en el seu conjunt. Aquesta podrà ser presencial o/i digital.

També tindran aquesta consideració les activitats de màrqueting relacional o de relacions públiques que tinguin per objectiu aconseguir o consolidar una imatge de marca unitària del Mercat Central entre la població

S'hauran de prestar, entre d'altres, els següents serveis als clients:
Targeta client de fidelització
20.000 hores d'aparcament gratuït per als clients

9.Pressupost

El pressupost base de licitació de la contractació es fixa en la quantitat de 688.970,26€ de pressupost net més 144.683,75€ en concepte d'IVA (21%), el que fa un total de 833.654,01€, IVA inclòs.

CODI DE VERIFICACIÓ	005M 6H10 3Z5U 2A2L 0SGS				
EXPEDIENT NÚM.	CMR/2023/61	DOCUMENT NÚM.	CMR17I00O6	DATA	17-04-2023
ÀREA	Àrea de Desenvolupament Econòmic i Impuls Administratiu				
UNITAT	Comerç				
ASSUMPTE	Contractació dels serveis d'administració i gestió de les zones comunes de l'edifici del Mercat Central 2024.				

Els licitadors hauran d'igualar o disminuir en la seva oferta l'esmentada quantitat. No s'admetran les ofertes que excedeixin del pressupost net indicat.

La determinació del preu és a tant alçat segons les següents partides:

Concepte	Total
Subministrament d'aigua	4.339,54
Subministrament electricitat	196.046,43
Subministrament telèfon	1.530,58
Manteniments	120.900,12
Neteja	116.805,89
Servei de vigilants i personal auxiliar	144.444,74
Administració general	63.613,03
Promoció comercial	149.944,53
Assegurances responsabilitat civil	3.657,35
TOTAL	801,282,21
Despeses generals 2%	16.025,64
TOTAL	817.307,85
Benefici industrial 2%	16.346,16
TOTAL	**833.654,01**

10. Obligacions de l'adjudicatari

a) Vetllar perquè les diferents dependències i les instal·lacions comuns del Mercat romanguin en perfecte estat de manteniment, higiene i neteja. L'adjudicatari serà responsable de la qualitat tècnica dels treballs que desenvolupi i de les prestacions i serveis realitzats.

b) Informar en tot moment i amb diligència a l'Ajuntament dels problemes que puguin sorgir en el funcionament de les esmentades instal·lacions. En cas de

reclamacions, incidències en el desenvolupament dels serveis o deficiències que es detectin en les instal·lacions, s'informarà a l'Ajuntament tan bon punt se'n tingui coneixement

c) Complir les disposicions vigents en matèria fiscal, administrativa i de prevenció de riscos laborals, així com de la normativa interna del sector que reguli cadascun dels contractes que, en el seu cas, subscrigui. Informarà a l'Ajuntament, quan aquest ho sol·liciti, sobre el compliment de les seves obligacions en aquestes matèries.

d) A la reposició dels elements comuns del Mercat Central que calgui, sempre que no estiguin motivades per defectes de construcció o d'instal·lació.

e) Subscriure una pòlissa de responsabilitat civil, així com abonar les primes corresponents, amb un capital assegurat d'un mínim de 1.200.000 €, que ha d'incloure, també, les activitats de promoció i dinamització comercial que es portin a terme i el parc infantil.

f) Facilitar en tot moment la inspecció municipal de tots els aspectes relacionats amb el funcionament de les instal·lacions. L'Ajuntament, amb una periodicitat anual, podrà practicar una auditoria de les condicions arquitectòniques i tècniques de l'edifici del Mercat i de totes les seves instal·lacions.

g) Reservar un espai en el taulell d'atenció per la difusió de materials d'interès municipal adreçats al públic en general.

h) L'adjudicatari haurà d'instrumentar mecanismes de recepció de reclamacions i suggeriments i de transmissió d'informació vers a tots els concessionaris i titulars de llicències del Mercat Central observant la màxima transparència en els processos.

i) Executar al seu risc i ventura l'administració dels serveis que es contemplen en aquesta contractació.

j) Complir amb les prescripcions del Pla d'Emergència del Mercat Central, així com les seves possibles actualitzacions.

k) L'adjudicatari haurà d'informar per escrit mensualment a l'Ajuntament de tots els serveis prestats descrits en els apartats 3 a 8 d'aquestes prescripcions tècniques. Igualment, en finalitzar l'any haurà de lliurar una memòria de tots els serveis prestats i de les activitats de promoció i dinamització comercial realitzades.

Sabadell, a la data de la signatura digital.