

## **MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LA CONTRACTACIÓ DEL SERVEI DE MANTENIMENT DE L'EDIFICI DEL SÍNDIC DE GREUGES DE CATALUNYA PER A L'ANY 2025, DISTRIBUÏT EN 11 LOTS.**

La present memòria s'emet de conformitat amb l'estipulat a l'article 116 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (en endavant LCSP).

### **1. Objecte del contracte**

L'objecte del contracte és el servei de manteniment a les instal·lacions de l'edifici on s'ubica la seu del Síndic de Greuges de Catalunya, ubicat al Passeig Lluís Companys, número 7, de Barcelona per a l'any 2025, distribuït en 11 lots:

**Lot 1: Instal·lacions elèctriques (Termografia i Baixa Tensió) i enllumenat**

**Lot 2: Sistema de climatització, termo elèctric i plaques solars amb acumulador d'ACS i climatització CPD informàtica (2 màquines tipus Cassette)**

**Lot 3: Grup Electrògen**

**Lot 4: Sistema de parallamps**

**Lot 5: Sistema de protecció contra incendis**

**Lot 6: Sistema d'intrusió i de connexió a la central receptora d'alarmes (CRA)**

**Lot 7: Ascensors**

**Lot 8: SAI CPD Informàtica**

**Lot 9: Reparacions d'elements estructurals, constructius i funcionals de l'edifici.**

**Lot 10: Portes corredisses**

**Lot 11: Instal·lació anti-coloms**

### **2. Justificació de la necessitat de contractar i de la insuficiència de mitjans**

El Síndic de Greuges de Catalunya té la seva seu a l'edifici situat al Passeig Lluís Companys, núm.7, de Barcelona.

Els serveis objecte d'aquest contracte tenen com a finalitat primordial mantenir en perfecte estat de funcionament i conservació les instal·lacions generals de l'edifici, distribuïts en 11 lots, cada lot respon a una tipologia de servei diferenciat i es limita l'adjudicació a un màxim de dos lots al mateix adjudicatari per tal de facilitar l'accés al contracte d'empreses petites i mitjanes capacitades en algun o alguns dels serveis a prestar.

Amb aquesta distribució de lots es pretén:

- Garantir la permanent disponibilitat de les prestacions i funcions pròpies dels equips i elements a conservar.
- Assegurar el funcionament continu, eficaç i eficient d'aquests i garantir que les eventuals aturades per avaries es redueixin al mínim tècnicament imprescindible.
- Aconseguir un elevat grau de fiabilitat, seguretat i robustesa, evitant que es produeixin avaries que puguin afectar al normal desenvolupament de les activitats de l'edifici.
- Disposar de plans de treball per cada servei que permetin, amb una correcta explotació, conducció, i manteniment, una adequada gestió energètica encaminada a objectius d'estalvi i eficiència energètica incorporant mesures específiques.
- Mantenir actualitzada tota la documentació tècnica de les instal·lacions associades al servei.

Així doncs, la gestió d'aquest contracte té com a objectiu optimitzar els següents ratis: temps, costos, fiabilitat (servei expert per a reduir el número d'avaries), disponibilitat (servei àgil i diligent per a reduir el temps de maquinària fora de servei per avaria), qualitat, seguretat i eficiència.

Adicionalment, el servei té per objecte proporcionar a la Gerència la informació detallada sobre els equips i elements a conservar, de les activitats desenvolupades per al seu manteniment i dels resultats obtinguts en el desenvolupament d'aquestes activitats.

L'abast dels serveis que són objecte de contractació inclou els serveis de manteniment preventiu, predictiu, normatiu i correctiu per a totes i cadascuna de les instal·lacions de l'edifici (segons inventari previst per cada lot en el plec de prescripcions tècniques). Totes les operacions de manteniment necessàries hauran de quedar recollides al Pla de Manteniment, de forma perfectament estructurada.

Per dur a terme aquestes actuacions, es requereixen uns recursos tècnics i humans específics, dels quals no disposa aquesta institució. Per aquest motiu, esdevé necessari contractar empreses externes especialitzades que assumeixin la gestió del manteniment de l'edifici, sota criteris tècnics i d'eficiència, i que garanteixi el bon funcionament de totes les instal·lacions.

Igualment, les diferents empreses adjudicatàries dels lots d'aquest contracte assumiran, com a empreses mantenidores de les instal·lacions, les gestions i treballs necessaris davant el Departament d'Indústria i Energia de la Generalitat de Catalunya, i de les Entitats d'Inspecció i Control que corresponguin.

### **3. Procediment i tramitació**

**Procediment:** Es proposa l'adjudicació del contracte mitjançant procediment obert, atès que la quantia del Valor Estimat del Contracte es troba per sobre del llindar previst a l'article 159.1.a) de la LSCP i per sota del llindar dels contractes subjectes a regulació harmonitzada.

**Tramitació:** Anticipada

#### **4. Pressupost de licitació i valor estimat del contracte**

##### **4.1. Determinació del preu del contracte:**

###### **a) Quota fixa recurrent (26.483,45 €):**

El preu s'ha calculat sobre la base del valor del contracte adjudicat en l'exercici precedent, d'acord amb el que estableix l'article 101.10 de l'LCSP.

###### **b) Quota variable (25.839,43 €):**

En la quota variable estarà inclòs el material a emprar en el manteniment correctiu (a excepció dels petits materials i consumibles necessaris per al manteniment i per al correcte funcionament de les instal·lacions, que estan inclosos en la quota fixa recurrent) així com la mà d'obra del manteniment correctiu que no sigui de primer nivell. S'indica el preu màxim d'una hora de mà d'obra del tècnic oficial de primera. (import màxim de 55€/hora, desplaçament inclòs).

Per a definir el preu màxim per hora de la mà d'obra d'un tècnic oficial de primera, per al cas que, puntualment, la institució requereixi la seva presència física per a la supervisió i/o execució de treballs s'ha pres com a referència el XIX Conveni col·lectiu per a la indústria siderometal·lúrgica de la província de Barcelona publicat en el BOP de Barcelona de 13 de gener de 2023 i el text de l'acord pel XIX conveni col·lectiu per a la indústria siderometal·lúrgica de la província de Barcelona.

Per a l'estimació del preu de correctiu, s'ha tingut en compte l'històric de despesa associada a reparacions d'avaries dels darrers exercicis .

Detall de les quotes per lots:

Núm. de Lot	Objecte del Lot	Quota recurrent	Quota variable	TOTAL (s/IVA)
1	Instal·lacions elèctriques (Termografia i Baixa Tensió) i enllumenat	1.760,00	1.160,00	2.920,00
2	Sistema de climatització, termo elèctric i plaques solars amb acumulador d'ACS i climatització CPD informàtica (2 màquines tipus Cassette)	3.650,00	2.385,00	6.035,00
3	Grup Electrogen	1.721,10 €	1.295,00 €	3.016,10 €
4	Sistema de parallamps	200,00 €	638,75 €	838,75 €
5	Sistema de protecció contra incendis	2.810,00 €	1.965,00 €	4.775,00 €

6	Sistema d'intrusió i de connexió a la central receptora d'alarmes (CRA)	1.200,00 €	1.085,00 €	2.285,00 €
7	Ascensors	3.142,35 €	1.571,18 €	4.713,53 €
8	SAI CPD Informàtica	2.500,00 €	1.662,50 €	4.162,50 €
9	Reparacions d'elements estructurals, constructius i funcionals de l'edifici.	0,00 €	8.400,00 €	8.400,00 €
10	Portes corredisses	7.000,00 €	3.972,50 €	10.972,50 €
11	Instal·lació anti-coloms	2.500,00 €	1.704,50 €	4.204,50 €
	TOTAL	26.483,45 €	25.839,43 €	52.322,88 €

Tenint en compte que per a l'any 2023 l'import global de licitació dels diversos manteniments preventius i correctius que integren l'objecte del contracte va ser de 42.900 € (IVA exclòs), i que en aquest import no consten algunes partides ara incloses en aquest contracte (com són, per exemple, els treballs de manteniment d'elements estructurals, constructius i funcionals propis de l'edificació o la fontaneria), s'ha considerat adient incrementar l'estimació de despesa per cobrir aquests treballs.

Igualment, atesa l'actual conjuntura internacional del mercat, que ha comportat un increment de costos de producció i una inflació creixent en tots els sectors d'activitat, es considera necessari preveure una estimació de despesa superior, per raons de prudència, als efectes de cobrir l'increment de l'IPC.

#### 4.2. Pressupost de licitació:

El pressupost màxim base de licitació del total de lots per a l'any 2025 és de **63.310,68€**, IVA inclòs, d'acord amb el detall següent:

Pressupost base 2025	52.322,88 €
Import de l'IVA (21%)	10.987,80 €
Total pressupost base de licitació	63.310,68 €

- Pressupost base de licitació per lots:

Núm. de Lot	Objecte del Lot	Quota recurrent	Quota variable	TOTAL (s/IVA)	PBL (21% IVA inclòs)
1	Instal·lacions elèctriques (Termografia i Baixa Tensió) i enllumenat	1.760,00	1.160,00€	2.920,00€	<b>3.533,20€</b>
2	Sistema de climatització, termo elèctric i plaques solars amb acumulador d'ACS i climatització CPD informàtica (2 màquines tipus Cassette)	3.650,00 €	2.385,00 €	6.035,00 €	<b>7.302,35€</b>
3	Grup Electrogen	1.721,10 €	1.295,00 €	3.016,10 €	<b>3.649,48 €</b>
4	Sistema de parallamps	200,00 €	638,75 €	838,75 €	<b>1.014,89 €</b>
5	Sistema de protecció contra incendis	2.810,00 €	1.965,00 €	4.775,00 €	<b>5.777,75 €</b>
6	Sistema d'intrusió i de connexió a la central receptora d'alarmes (CRA)	1.200,00 €	1.085,00 €	2.285,00 €	<b>2.764,85 €</b>
7	Ascensors	3.142,35 €	1.571,18 €	4.713,53 €	<b>5.703,37 €</b>
8	SAI CPD Informàtica	2.500,00 €	1.662,50 €	4.162,50 €	<b>5.036,63 €</b>
9	Reparacions d'elements estructurals, constructius i funcionals de l'edifici.	0,00 €	8.400,00 €	8.400,00 €	<b>10.164,00 €</b>
10	Portes corredisses	7.000,00 €	3.972,50 €	10.972,50 €	<b>13.276,73 €</b>
11	Instal·lació anti-coloms	2.500,00 €	1.704,50 €	4.204,50 €	<b>5.087,45 €</b>
	<b>TOTAL €</b>	26.483,45 €	25.839,43 €	52.322,88 €	<b>63.310,68 €</b>

En el pressupost s'entenen incloses totes les despeses que l'empresa adjudicatària hagi d'assumir per al compliment normal de les prestacions contractades, com ara les despeses generals i financeres, els beneficis, el transport i els desplaçaments, els honoraris del personal a càrrec seu, les despeses de comprovació i encàrrec, les taxes, els recàrrecs, les comissions i tota classe d'impostos que gravin l'activitat contractada.

La facturació es farà sempre en funció dels serveis efectivament prestats.

El pressupost de licitació té caràcter màxim, estimatiu i no vinculant. L'import esmentat constitueix el límit màxim de despesa (IVA inclòs) que pot comprometre l'òrgan de contractació. La despesa final estarà sempre condicionada als treballs realment realitzats pel contractista, sense que en cap cas es tingui dret a exigir el compliment de l'import màxim establert.

En el pressupost base de licitació (sense IVA) queden incloses totes les despeses generals i costos associats a la prestació del servei:

QUOTA FIXA: Costos directes + D'altres costos/benefici industrial

QUOTA VARIABLE: Import del material i de la mà d'obra en actuacions de manteniment correctiu que no sigui de primer nivell.

El desglossament de costos directes, costos indirectes, altres despeses i benefici industrial, de cada lot, estan annexats a aquesta memòria en **l'Annex A- Concreció dels conceptes que conformen els pressuposts.**

#### 4.3. Valor estimat del contracte :

El VEC és de **156.968,64 €** s'ha calculat d'acord amb el que preveu l'article 101 de l'LCSP:

	VEC
<b>Any 2025</b>	52.322,88 €
<b>Any 2026 (1a pròrroga)</b>	52.322,88 €
<b>Any 2027 (2a pròrroga)</b>	52.322,88 €
<b>TOTAL VEC</b>	<b>156.968,64 €</b>

#### - Detall del valor estimat per lots (sense IVA):

Núm. de Lot	Objecte del Lot	Pressupost 2025	Pressupost 2026 (1a pròrroga)	Pressupost 2027 (2a pròrroga)
1	Instal·lacions elèctriques (Termografia i Baixa Tensió) i enllumenat	2.920,00 €	2.920,00 €	2.920,00 €
2	Sistema de climatització, termo elèctric i plaques solars amb acumulador d'ACS i climatització CPD informàtica	6.035,€	6.035,00 €	6.035,00 €
3	Grup Electrogen	3.016,10 €	3.016,10 €	3.016,10 €
4	Sistema de parallamps	838,75 €	838,75 €	838,75 €
5	Sistema de protecció contra incendis	4.775,00 €	4.775,00 €	4.775,00 €
6	Sistema d'intrusió i de connexió a la central receptora d'alarmes (CRA)	2.285,00 €	2.285,00 €	2.285,00 €

7	Ascensors	4.713,53 €	4.713,53 €	4.713,53 €
8	SAI CPD Informàtica	4.162,50 €	4.162,50 €	4.162,50 €
9	Reparacions d'elements estructurals, constructius i funcionals de l'edifici.	8.400,00 €	8.400,00 €	8.400,00 €
10	Portes corredisses	10.972,50 €	10.972,50 €	10.972,50 €
11	Instal·lació anti-coloms	4.204,50 €	4.204,50 €	4.204,50 €
	<b>TOTAL €</b>	<b>52.322,88 €</b>	<b>52.322,88 €</b>	<b>52.322,88 €</b>

## 5. Durada del contracte

Des de l'1 de gener de 2025, o des de la signatura del contracte si és posterior, fins al 31 de desembre de 2025.

## 6. Pròrroga

Es preveu la possibilitat de pròrroga del contracte d'annualitat a anualitat (fins a dos anys addicionals), per la qual cosa el contracte pot arribar a tenir una durada màxima de tres (3) anys en total, pròrrogues incloses.

## 7. Criteris de solvència tècnica, professional, econòmica i financera

### 7.1. Solvència econòmica i financera:

- a) **Volum anual de negocis en l'àmbit corresponent a l'objecte del contracte** que, referit al millor exercici dins els últims tres anys disponibles, sigui almenys d'un import anual mínim equivalent al valor estimat del contracte de cada LOT. El volum declarat ha de concordar amb el que es reflecteix en els comptes anuals aprovats i dipositats en el registre Mercantil o en el registre oficial en què hagi d'estar inscrit.

Forma d'acreditació: mitjançant els comptes anuals aprovats i dipositats al Registre Mercantil, si l'empresari està inscrit en aquest registre, i en cas contrari pels dipositats en el registre oficial en què hagi d'estar inscrit. Els empresaris individuals no inscrits al Registre Mercantil acreditaran el seu volum anual de negocis mitjançant els seus llibres d'inventaris i comptes anuals legalitzats pel Registre Mercantil.

- b) **Assegurança de Responsabilitat Civil professional:** L'empresa adjudicatària serà responsable dels danys i perjudicis que ocasioni, per acció o omissió, a les persones usuàries o a tercers com a conseqüència de les actuacions de prestació del servei i haurà d'indemnitzar els perjudicis morals i/o els danys físics que se'n derivin.

Forma d'acreditació aportant certificat d'alta d'una pòlissa de responsabilitat civil amb una cobertura mínima de 300.000,00 euros.

A les empreses que, per una raó vàlida, no estiguin en condicions de presentar les referències sol·licitades per acreditar la seva solvència econòmica i financera, se les autoritzarà a acreditar-la per mitjà de qualsevol altre document que l'òrgan de contractació consideri apropiat.

Les Unions temporals d'empreses (UTE) han d'acreditar la classificació o la solvència exigida en aquest plec conforme a les prescripcions legals i reglamentàries vigents, tot d'acord amb la previsió de l'article 69 LCSP.

Si una empresa presenta oferta a diversos lots haurà d'acreditar la solvència o classificació requerida d'acord amb el lot de pressupost més elevat al que presenti oferta.

### **Solvència tècnica o professional:**

**Experiència en la relació amb els principals serveis de naturalesa igual o similar a l'objecte del contracte**, realitzats en els darrers tres anys, l'import anual acumulat dels quals, en l'any de més execució, sigui igual o superior al 70 per cent de l'annualitat mitjana del contracte.

Forma d'acreditació mitjançant una declaració dels serveis esmentats- que inclogui per a cada any: import, dates i els destinataris, públics o privats- i certificats acreditatius dels serveis declarats, expedits o visats per l'òrgan competent, quan el destinatari sigui una entitat del sector públic; quan el destinatari sigui un subjecte privat, mitjançant un certificat expedit per aquest o, a falta d'aquest certificat, mitjançant una declaració de l'empresari acompanyada dels documents que estiguin en el seu poder i que acreditin la realització de la prestació.

En el cas que es tracti d'una empresa de nova creació, entenent per tal aquella que tingui una antiguitat inferior a cinc anys, la seva solvència tècnica s'acreditarà mitjançant la declaració sobre la plantilla mitjana anual de l'empresa i del nombre de directius durant els darrers tres anys, acompanyada de la documentació justificativa corresponent, quan sigui requerida pels serveis dependents de l'òrgan de contractació.

Si una empresa presenta oferta a diversos lots haurà d'acreditar la solvència o classificació requerida d'acord amb el lot al que es presenti

### **Adscripció de mitjans materials i/o personals a l'execució del contracte:**

Les empreses contractistes dels serveis de manteniment dels diferents lots de les diferents instal·lacions de l'edifici han de disposar, com a mínim, dels mitjans següents:

#### a) Mitjans personals

Perfil professional	Grup professional	Divisió funcional	Nombre mínim de treballadors*	% dedicació
Responsable del contracte	1	Tècnics	1	50%
Tècnic/a-Operari/a amb la categoria d'oficial de primera	4	Operaris	1	100%

\*pot tractar-se de la mateixa persona.

Com a mínim ha de coincidir amb l'especificat en aquest apartat i l'especificat, per a cada tipus d'instal·lació, en el plec de prescripcions tècniques de cada Lot.

b) Mitjans materials

Han de ser com a mínim, els que s'hagin especificat, amb caràcter general i per cada tipus d'instal·lació, en el PPT de cada Lot.

En el cas del LOT 8: Tenir la condició de distribuïdor o servei tècnic oficial certificat per l'empresa fabricant de l'equip SAI o autoritzat per aquesta, segons estableix plec de prescripcions tècniques. El contractista haurà de disposar un certificat expedit pel fabricant que acrediti la condició de servei tècnic oficial de l'adjudicatari, del qual es desprengui la capacitació tècnica suficient de l'empresa i l'accés als recanvis originals i al software necessari per dur a terme l'execució dels treballs.

La classificació dels perfils s'ha realitzat prenent com a referència el XIX Conveni col·lectiu per a la indústria siderometal·lúrgica de la província de Barcelona publicat en el BOP de Barcelona de 13 de gener de 2023 i el text de l'acord pel XIX conveni col·lectiu per a la indústria siderometal·lúrgica de la província de Barcelona.

El grup i categoria indicats a la taula són els mínims exigits, es a dir, es poden adscriure categories superiors a les indicades.

Aquest compromís té caràcter d'obligació essencial i el seu incompliment podrà ser objecte de penalització i/o de resolució contractual.

L'empresa contractista ha d'estar **registrada o inscrita com empresa instal·ladora/mantenidora** de les diferents tipologies d'instal·lacions que han de ser objecte del manteniment (Registre Integrat Industrial, Registre d'Agents de la Seguretat Industrial de Catalunya o equivalent).

## **8. Criteris d'adjudicació**

La màxima puntuació que podran obtenir les diferents empreses licitadores que són objecte d'aquest contracte és de 100 punts, que s'obtindran dels criteris avaluable de forma automàtica:

<b>Criteris d'adjudicació</b>	<b>Puntuació màxima: 100 punts</b>
<b>H.1 CRITERIS AVALUABLES DE FORMA AUTOMÀTICA</b>	<b>100 PUNTS</b>
<b>H.1.1) Proposta econòmica:</b>	<b>80 punts</b>
▪ Oferta econòmica de la quota fixa recurrent	60 punts
▪ Oferta econòmica de la quota variable:	
- % de baixa lineal preu de tarifa material de manteniment correctiu	10 punts
- % de baixa lineal del preu hora de mà d'obra inclòs el desplaçament, del tècnic oficial de primera (presència efectiva)	10 punts
<b>H.1.2) Altres criteris diferents del preu:</b>	<b>20 punts</b>
▪ Millora de les condicions ambientals i de qualitat	10 punts
▪ Millores socials	10 punts

Per tots els Lots s'aplicaran els criteris descrits a la taula anterior, excepte el **Lot 9-Reparacions d'elements estructurals, constructius i funcionals de l'edifici** que no té quota fixa recurrent i els 80 punts aniran distribuïts a l'oferta econòmica de la quota variable de la següent manera:

- % de baixa lineal preu de tarifa material de manteniment correctiu: fins a 40 punts
- % de baixa lineal del preu hora de mà d'obra inclòs el desplaçament, del tècnic oficial de primera (presència efectiva): fins a 40 punts.

#### **1. CRITERIS AVALUABLES DE FORMA AUTOMÀTICA: fins a un màxim de 100 punts.**

##### **a) Proposta econòmica (fins a 80 punts):**

L'oferta econòmica s'ha de formular d'acord amb el model d'oferta econòmica que s'adjunti al plec de clàusules administratives particulars.

Les empreses que, en la seva oferta econòmica, superin el pressupost màxim de licitació i les empreses que no presentin una oferta econòmica quedaran excloses de la licitació.

**a) Oferta econòmica de la quota fixa recurrent**, per a 12 mesos, per al manteniment preventiu, predictiu i correctiu de primer nivell de les infraestructures i de les instal·lacions de la seu del Síndic de Greuges: **fins a 60 punts**

La màxima puntuació s'atorgarà a l'oferta amb un preu global més baix (IVA exclòs) i la resta d'ofertes seran puntuades d'acord amb la fórmula següent:

$$P_v = \left[ 1 - \left( \frac{O_v - O_m}{IL} \right) \times \left( \frac{1}{VP} \right) \right] \times P$$

On:

$P_v$  = Puntuació de l'oferta a valorar

$P$  = Punts criteri econòmic

$O_m$  = Oferta millor

$O_v$  = Oferta a valorar

$IL$  = Import de Licitació

$VP$  = Valor de ponderació=1

**b) Oferta econòmica de la quota variable;** en aquest cas l'import a facturar per a cada Lot s'entén com a quantitat màxima i cap cas es podrà superar.

**b.1) Percentatge de baixa lineal respecte al preu de tarifa del material de manteniment correctiu** (a excepció dels petits materials i consumibles necessaris per al manteniment i per al correcte funcionament de les instal·lacions, que estan inclosos en la quota fixa recurrent): **fins a 10 punts**

Amb relació al percentatge de baixa lineal del preu de tarifa d'aquest material, es prendrà com a referència la base de preus vigent de l'Institut de Tecnologia de la Construcció de Catalunya i dels catàlegs de mercat, d'acord amb el que estableix el plec de prescripcions tècniques.

Cal aplicar la distribució automàtica següent de punts:

0% de baixa lineal del preu de tarifa de material	0 punts
5% de baixa lineal del preu de tarifa de material	2 punts
10% de baixa lineal del preu de tarifa de material	4 punts
15% de baixa lineal del preu de tarifa de material	6 punts
20% de baixa lineal del preu de tarifa de material	8 punts
25% de baixa lineal del preu de tarifa de material	10 punts

**b.2) Percentatge de baixa lineal del preu hora de mà d'obra inclòs el desplaçament, del tècnic oficial de primera (presència efectiva)** respecte el preu màxim de 55€/hora (sense IVA): **fins a 10 punts**

Amb relació al percentatge de baixa lineal del preu hora indicat, prenent com a referència el XIX Conveni col·lectiu per a la indústria siderometal·lúrgica de la província de Barcelona publicat en el BOP de Barcelona de 13 de gener de 2023 i el text de l'acord pel XIX conveni col·lectiu per a la indústria siderometal·lúrgica de la província de Barcelona.

Cal aplicar la distribució automàtica següent de punts:

0% de baixa lineal del preu hora de mà d'obra	0 punts
5% de baixa lineal del preu hora de mà d'obra	2 punts
10% de baixa lineal del preu hora de mà d'obra	4 punts
15% de baixa lineal del preu hora de mà d'obra	6 punts
17% de baixa lineal del preu hora de mà d'obra	8 punts
20% de baixa lineal del preu hora de mà d'obra	10 punts

**2) Altres criteris de valoració automàtica diferents del preu (fins a un màxim de 20 punts)**

**- Millores ambientals i de qualitat: fins a 10 punts**

<b>Criteris</b>	<b>Puntuació màxima</b>
<p><b>Millora de les condicions ambientals i de qualitat:</b></p> <p>S'atorgarà <b>5 punts per cada certificat</b> acreditatiu del compliment de les normes de garantia de la qualitat i de gestió mediambiental. (ISO, EMAS) (es valorarà un màxim de 2 certificats)</p>	10 punts

**- Millores socials: fins a 10 punts**

<b>Criteris</b>	<b>Puntuació màxima</b>
<p><b>Millora de les condicions salarials:</b></p> <p>Es valoraran, fins a un màxim de 7 punts, les ofertes que millorin el salari de les persones treballadores que intervinguin directament en l'execució del contracte, en relació amb l'establert en el conveni col·lectiu aplicable.</p> <p>Per a la valoració d'aquest criteri, els licitadors hauran d'oferir el percentatge d'increment sobre el salari aplicable a cada treballador segons conveni col·lectiu (en un màxim del 5%), i es puntuarà mitjançant la fórmula següent:</p> $\text{Puntuació} = \frac{7 \times Oi}{Om}$ <p>On: Oi és el percentatge ofertat que es valora Om és el percentatge màxim ofertat.</p>	7 punts
<p><b>Pla d'igualtat:</b></p> <p>S'atorgaran 3 punts a les empreses que tinguin elaborat i apliquin voluntàriament un pla d'igualtat efectiva de dones i homes al personal adscrit a l'execució del contracte, malgrat no estar-hi obligades, d'acord amb la normativa d'aplicació; o bé a aquelles empreses que, estant-hi obligades, en millorin les condicions.</p>	3 punts

En aquest darrer cas (l'empresa ja té Pla d'Igualtat, perquè hi està obligada), cal especificar les millores en matèria d'igualtat que s'aplicaran al personal adscrit a l'execució del contracte. Per cada millora s'obtindrà 1 punt (amb un màxim de 3 punts).

En cas de no aplicar voluntàriament un Pla d'Igualtat o no indicar les millores d'igualtat que s'apliquen (quan l'empresa ja disposi de pla d'igualtat, per estar-hi obligada), s'obtindran 0 punts

Els licitadors hauran d'emplenar el model d'oferta econòmica i la declaració responsable de compliment de criteris automàtics que s'adjuntin al plec de clàusules administratives particulars, als efectes de poder procedir a la seva valoració. Sens perjudici d'això, l'empresa que resulti adjudicatària haurà de disposar de la documentació acreditativa corresponent, que li serà requerida als efectes de verificació i comprovació corresponents.

### **Justificació dels criteris d'adjudicació**

Per a la selecció de l'adjudicatari que presenti la millor relació qualitat-preu s'han establert criteris de valoració automàtics que, per una banda, valoren la millor oferta econòmica (80%), sobre el preu que es diferencia:

-en quota fixa recurrent, que es facturarà en 12 mesos, per al manteniment preventiu, predictiu i correctiu de primer nivell de les infraestructures i de les instal·lacions de la seu del Síndic de Greuges, i

-en quota variable, que inclou un import màxim anual indicat a cada lot, en concepte de material a emprar en el manteniment correctiu (a excepció dels petits materials i consumibles necessaris per al manteniment i per al correcte funcionament de les instal·lacions, que estan inclosos en la quota fixa recurrent) així com la mà d'obra del manteniment correctiu que no sigui de primer nivell.

Per altra banda, s'han introduït criteris socials, per tal d'utilitzar la contractació pública com a un instrument estratègic al servei de finalitats públiques. Concretament, amb la introducció de criteris socials, es volen potenciar polítiques d'igualtat i millorar les condicions salarials del personal adscrit a l'execució del contracte.

### **9. Condicions especials d'execució**

- L'empresa s'ha de fer càrrec de la gestió correcta dels residus que es generen en les activitats i en les operacions que són objecte de contracte. En aquest sentit, caldrà que l'empresa contractista presenti periòdicament, segons la tipologia de residu, els contractes de tractament i els fulls de seguiment homologats per l'Agència de Residus de Catalunya. Queden inclosos en aquests els residus d'aparells elèctrics i electrònics (RAEE) així com els residus d'envasos i embalatges, que es generin en les operacions de manteniment de les instal·lacions.

- Utilitzar pintures d'interior, per a l'acabat de les actuacions que ho requereixin, que compleixin amb els requisits pel que fa a compostos químics en la formulació del producte (continguts de metalls pesants i d'altres substàncies tòxiques i de compostos orgànics volàtils) tal com es descriuen a l'Etiqueta ecològica europea o altres ecoetiquetes tipus I equivalents.
- és condició d'execució que l'empresa adjudicatària organitzi formació professional en el lloc de treball que millori l'ocupació i l'adaptabilitat de les persones adscrites a l'execució del contracte i les seves capacitats i qualificació.
- L'empresa adjudicatària està obligada a afavorir l'estabilitat d'ocupació, la igualtat d'oportunitats entre homes i dones i la integració social dels col·lectius més desfavorits, i ha de disposar de mitjans propis per al desenvolupament de la prestació objecte del contracte.
- L'adopció d'una conducta èticament exemplar, evitant la corrupció en qualsevol de les seves possibles formes, adequant la seva activitat a l'efecte i assumint, particularment, les obligacions recollides en el plec de clàusules administratives particulars.
- El compliment de les disposicions vigents en matèria laboral i de seguretat social, així com garantir la seguretat i la protecció de la salut en el lloc de treball i el compliment dels convenis col·lectius aplicables.

El contractista ha de mantenir, durant la vigència del contracte, les condicions laborals i socials de les persones treballadores ocupades en l'execució del contracte, fixades en el moment de presentar l'oferta, segons l'últim conveni col·lectiu sectorial vigent en què s'enquadri i desenvolupi la prestació contractual, sens perjudici de les millores que pugui establir. Aquesta condició es pot acreditar mitjançant una declaració responsable que presenti el contractista, quan li sigui requerida.

- El compliment estricte de les obligacions de pagament a empreses subministradores.
- El compliment de les regles especials respecte del personal de l'empresa contractista previstes en el plec de clàusules administratives particulars; especialment, el compliment de les obligacions de pagament dels salaris del personal adscrit a l'execució del contracte.
- L'adscripció a la prestació del servei dels mitjans personals i materials compromesos.-
- L'obligació del contractista de sotmetre's a la normativa nacional i de la Unió Europea en matèria de protecció de dades.
- Tenir la condició de distribuïdor o servei tècnic oficial certificat per l'empresa fabricant de l'equip SAI o autoritzat per aquesta. El contractista haurà de disposar un certificat expedit pel fabricant que acrediti la condició de servei tècnic oficial de l'adjudicatari del qual es desprengui la capacitació tècnica suficient de l'empresa i l'accés als recanvis originals i al software necessari per dur a terme l'execució dels treballs.

## **10. Modificació del contracte**

No es preveuen.

### **11. Obligacions essencials del contracte**

Tenen la consideració d'obligacions contractuals essencials del contracte les condicions especials d'execució abans relacionades.

L'incompliment d'aquestes obligacions essencials és causa de resolució del contracte, d'acord amb allò que disposa l'article 211 de la LCSP.

### **12. Obligació de visitar les instal·lacions objecte de licitació:**

Amb caràcter previ a la presentació d'ofertes, s'organitzarà una visita programada a l'edifici (Passeig Lluís Companys, 7, de Barcelona), perquè tots els licitadors vegin totes les instal·lacions que són objecte del contracte. Aquesta visita és obligatòria per presentar oferta.

El responsable de manteniment del Síndic de Greuges emetrà un certificat acreditatiu de la visita efectuada.

Restaran exclosos de la licitació els licitadors que no acreditin haver realitzat la visita de les instal·lacions.

### **13. Penalitats**

El contractista s'ha de fer responsable que el servei es presti dins del termini previst, en el lloc acordat i d'acord amb les condicions d'aquest document. Queda exempt de responsabilitat en els casos en els quals la prestació del servei no hagi estat possible per causes de força major que es puguin justificar.

Sens perjudici de les penalitats específiques previstes en les clàusules d'aquest plec, si l'empresa incorre en qualsevol altre incompliment, s'aplicaran penalitats i, si escau, la resolució del contracte, d'acord amb la normativa vigent en matèria de contractació pública. Concretament, s'estableixen les penalitats següents, d'acord amb el que estableix l'article 192 de l'LCSP:

- El compliment defectuós de la prestació objecte del contracte o l'incompliment de qualsevol de les obligacions establertes en el plec de prescripcions tècniques o de les millores compromeses per l'empresa contractista en la seva oferta comporta una penalització fins a un màxim del 10% del preu del contracte, IVA exclòs, amb el límit, pel total de penalitats imposades, del 50 per 100 del preu del contracte, IVA exclòs.
- 
- Si el contractista incorre en mora en el compliment del termini total o els terminis parcials d'execució fixats, per una causa imputable a ell mateix, l'òrgan de contractació pot resoldre el contracte o bé imposar penalitzacions diàries en la proporció de 0,60 euros per cada 1.000,00 euros del preu del contracte.
- 
- Si no s'atenen les incidències correctives en els temps establerts en el Plec de prescripcions tècniques es penalitzarà amb 55€ (IVA exclòs) per hora o fracció de retard i amb 65€ (IVA exclòs) per hora o fracció de retard en el cas de les avaries amb consideració d'urgents o d'emergència.

El retard en el compliment superior a dos dies hàbils en les avaries urgents o d'emergència facultarà el Síndic a encarregar la reparació d'aquesta incidència a una altra empresa, essent els costos que se'n derivin a càrrec de l'adjudicatari.

Els criteris per la graduació de les penalitats a imposar són els següents:

- La naturalesa dels perjudicis causats
- El grau d'intencionalitat
- El nombre d'avisos realitzats pel responsable del contracte

En el cas que s'imposin penalitats de manera reiterada, la quantia de cadascuna de les penalitats no pot excedir el 10% del preu del contracte, IVA exclòs, tal com estableix l'article 192 de l'LCSP. Quan l'acumulació de successives penalitats arribi al 10% del preu del contracte, aquest es pot resoldre a instància del Síndic de Greuges.

Les penalitats es resten de l'import de la factura corresponent. En tot cas, el total de les penalitats no pot superar el 50% del preu del contracte i l'aplicació de les penalitats requereix l'audiència prèvia de l'empresa contractista.

#### **14. Cessió del contracte**

No procedeix.

#### **15. Subcontractació**

No s'admet la subcontractació.

En el contracte de manteniment vigent fins a 31/12/2024 (expedient SGC-2023/01) es va contractar el servei de manteniment integral de l'edifici a una sola empresa, la qual va subcontractar la major part dels principals manteniments (ascensors, clima, PCI, etc.) a d'altres empreses especialistes del servei. Aquesta manera de plantejar el contracte ha resultat ineficient, ja que l'empresa contractista no ha exercit correctament les facultats d'organització i direcció dels treballs a desenvolupar, i fins i tot no ha garantit el compromís d'executar la totalitat o part del manteniment de l'edifici conforme a la programació d'activitats contractades.

En aquesta licitació, veiem necessari separar el manteniment amb diferents lots per tal que pugui ser adjudicat a empreses especialistes en cada servei de manteniment per tal de garantir la permanent disponibilitat de les prestacions i funcions pròpies dels equips i elements a conservar i assegurar el funcionament continu, eficaç i eficient d'aquests, disposar de plans de treball per cada servei que permetin una correcta programació de les tasques a realitzar, i exercir un control directe i de proximitat sobre l'execució del contracte.

Alhora, aquesta prohibició, afegida a la divisió en lots, la limitació de lots adjudicables, i el volum relativament limitat de tasques que corresponen a cada lot, faciliten que les empreses petites i els empresaris individuals de cada sector d'activitat puguin ser directament a adjudicatari dels lots que corresponguin a la seva activitat específica.

**16. Revisió de preus**

No procedeix

**17. Tractament de dades de caràcter personal**

Aquest contracte no requereix l'accés per part del contractista a dades de les quals és responsable de tractament el Síndic de Greuges.

**18. Termini de Garantia**

Atenent la naturalesa de l'objecte del contracte, s'estableix una garantia de totes les reparacions i treballs realitzats per l'adjudicatari, amb la conformitat del Síndic de Greuges en virtut d'aquest contracte, serà l'establerta segons la legislació vigent durant l'execució del contracte.

Pel que fa a la garantia dels aparells de nova instal·lació, s'aplicarà al que preveuen les condicions generals de venda derivades del seu contracte de subministrament i instal·lació.

**19. Programa de treball**

Amb la presentació de les ofertes s'acceptarà el calendari establert a cada lot (Lot 9 estarà exempt).

**20. Responsable del contracte i unitat encarregada del seguiment**

La unitat encarregada del contracte és Gerència mitjançant el titular del lloc de treball de coordinador de recursos humans i serveis generals.

La unitat encarregada del seguiment i supervisió de l'execució ordinària dels treballs del contracte és l'encarregat de manteniment de l'edifici.

Vist i plau

Encarregat de manteniment

Marciano Leal Bermejo - DNI 38809279E (TCAT)  
Signat digitalment per Marciano Leal Bermejo - DNI 38809279E (TCAT)  
Data: 2024.10.03 16:00:00 +02'00'

Marc Leal Bermejo

Coordinador de RRHH i serveis generals

Alejandro Jiménez Albaladejo - DNI 38101609Q (TCAT)  
Firmado digitalmente por Alejandro Jiménez Albaladejo - DNI 38101609Q (TCAT)  
Fecha: 2024.10.03 16:03:29 +02'00'

Alejandro Jiménez Albaladejo

Barcelona, en la data de la signatura electrònica

**Annex A – Concreció dels conceptes que conformen el pressupost****LOT 1 – Instal·lacions elèctriques (Termografia i Baixa Tensió) i enllumenat.**

COSTOS DIRECTES			2.334,45 €
COSTOS INDIRECTES	1,30%	CD	30,75 €
SUMA DE COSTOS: CD + CI			2.365,20 €
DESPESES GRLS ESTRUCTURA	13,00%	(CD+CI)	379,60 €
BENEFICI INDUSTRIAL	6,00%	(CD+CI)	175,20 €
<b>Suma Total</b>			<b>2.920,00 €</b>
IVA	21,00%		613,20 €
<b>Pressupost Base Licitació</b>			<b>3.533,20 €</b>

**LOT 2- Sistema de climatització, termo elèctric i plaques solars amb acumulador d'ACS i climatització CPD informàtica (2 màquines tipus Cassette)**

COSTOS DIRECTES			4.824,80 €
COSTOS INDIRECTES	1,30%	CD	63,55 €
SUMA DE COSTOS: CD + CI			4.888,35 €
DESPESES GRLS ESTRUCTURA	13,00%	(CD+CI)	784,55 €
BENEFICI INDUSTRIAL	6,00%	(CD+CI)	362,10 €
<b>Suma Total</b>			<b>6.035,00 €</b>
IVA	21,00%		1.267,35 €
<b>Pressupost Base Licitació</b>			<b>7.302,35 €</b>

**LOT 3- Grup Electrògen**

COSTOS DIRECTES			2.411,20 €
COSTOS INDIRECTES	1,30%	CD	31,76 €
SUMA DE COSTOS: CD + CI			2.442,96 €
DESPESES GRLS ESTRUCTURA	13,00%	(CD+CI)	392,08 €
BENEFICI INDUSTRIAL	6,00%	(CD+CI)	180,96 €
<b>Suma Total</b>			<b>3.016,00 €</b>
IVA	21,00%		633,36 €
<b>Pressupost Base Licitació</b>			<b>3.649,36 €</b>

**LOT 4 – Sistema de parallamps**

COSTOS DIRECTES			2.087,36 €
COSTOS INDIRECTES	1,30%	Costos directes	27,14 €
SUMA DE COSTOS: CD + CI			2.114,49 €
DESPESES GRLS ESTRUCTURA	13,00%	(CD+CI)	274,88 €
BENEFICI INDUSTRIAL	6,00%	(CD+CI)	126,87 €
<b>Suma Total</b>			<b>2.516,25 €</b>
IVA	21,00%		528,41 €
<b>Pressupost Base Licitació</b>			<b>3.044,66 €</b>

**LOT 5- Sistema de protecció contra incendis**

COSTOS DIRECTES			3.961,11 €
COSTOS INDIRECTES	1,30%	Costos directes	51,49 €
SUMA DE COSTOS: CD + CI			4.012,60 €
DESPESES GRLS ESTRUCTURA	13,00%	(CD+CI)	521,64 €
BENEFICI INDUSTRIAL	6,00%	(CD+CI)	240,76 €
<b>Suma Total</b>			<b>4.775,00 €</b>
IVA	21,00%		1.002,75 €
<b>Pressupost Base Licitació</b>			<b>5.777,75 €</b>

**LOT 6- Sistema d'intrusió i de connexió a la central receptora d'alarmes (CRA)**

COSTOS DIRECTES			1.895,53 €
COSTOS INDIRECTES	1,30%	CD	24,64 €
SUMA DE COSTOS: CD + CI			1.920,17 €
DESPESES GRLS ESTRUCTURA	13,00%	(CD+CI)	249,62 €
BENEFICI INDUSTRIAL	6,00%	(CD+CI)	115,21 €
<b>Suma Total</b>			<b>2.285,00 €</b>
IVA	21,00%		479,85 €
<b>Pressupost Base Licitació</b>			<b>2.764,85 €</b>

**LOT 7- Ascensors**

COSTOS DIRECTES			3.910,12 €
COSTOS INDIRECTES	1,30%	CD	50,83 €
SUMA DE COSTOS: CD + CI			3.960,95 €
DESPESES GRLS ESTRUCTURA	13,00%	(CD+CI)	514,92 €
BENEFICI INDUSTRIAL	6,00%	(CD+CI)	237,66 €
<b>Suma Total</b>			4.713,53 €
IVA	21,00%		989,84 €
<b>Pressupost Base Licitació</b>			5.703,37 €

**LOT 8- SAI CPD Informàtica**

COSTOS DIRECTES			3.453,01 €
COSTOS INDIRECTES	1,30%	CD	44,89 €
SUMA DE COSTOS: CD + CI			3.497,90 €
DESPESES GRLS ESTRUCTURA	13,00%	(CD+CI)	454,73 €
BENEFICI INDUSTRIAL	6,00%	(CD+CI)	209,87 €
<b>Suma Total</b>			4.162,50 €
IVA	21,00%		874,12 €
<b>Pressupost Base Licitació</b>			5.036,62 €

**LOT 9- Reparacions d'elements estructurals, constructius i funcionals de l'edifici**

COSTOS DIRECTES			6.968,24 €
COSTOS INDIRECTES	1,30%	CD	90,59 €
SUMA DE COSTOS: CD + CI			7.058,82 €
DESPESES GRLS ESTRUCTURA	13,00%	(CD+CI)	917,65 €
BENEFICI INDUSTRIAL	6,00%	(CD+CI)	423,53 €
<b>Suma Total</b>			8.400,00 €
IVA	21,00%		1.764,00 €
<b>Pressupost Base Licitació</b>			10.164,00 €

**LOT 10- Portes corredisses**

COSTOS DIRECTES			9.102,26 €
COSTOS INDIRECTES	1,30%	CD	118,33 €
SUMA DE COSTOS: CD + CI			9.220,59 €
DESPESES GRLS ESTRUCTURA	13,00%	(CD+CI)	1.198,68 €
BENEFICI INDUSTRIAL	6,00%	(CD+CI)	553,24 €
<b>Suma Total</b>			10.972,50 €
IVA	21,00%		2.304,23 €
<b>Pressupost Base Licitació</b>			13.276,73 €

**LOT 11- Instal·lació anti-coloms**

COSTOS DIRECTES			3.487,85 €
COSTOS INDIRECTES	1,30%	CD	45,34 €
SUMA DE COSTOS: CD + CI			3.533,19 €
DESPESES GRLS ESTRUCTURA	13,00%	(CD+CI)	459,31 €
BENEFICI INDUSTRIAL	6,00%	(CD+CI)	211,99 €
<b>Suma Total</b>			4.204,50 €
IVA	21,00%		882,94 €
<b>Pressupost Base Licitació</b>			5.087,44 €

CD: Costos directes

CI: Costos indirectes