

INFORME DE NECESSITAT I IDONEÏTAT DEL CONTRACTE

Objecte: SERVEI DE MANTENIMENT NORMATIU, PREVENTIU I CORRECTIU DE PAVELLONS I EDIFICIS EN EL RECINTE DE MERCABARNA I MERCAT DE LS FLORS

Import: 876.432,79 €

CPV: 50000000-5 Serveis de reparació i manteniment

Carlos Navarro, com a Responsable Tècnic d'Instal·lacions d'acord amb l'article 28 de la LCSP, que estableix l'obligació de les entitats del sector públic de determinar amb precisió, prèviament a l'inici del procés de contractació, la naturalesa i extensió de les necessitats que pretenen cobrir-se a través de la contractació, així com la idoneïtat de l'objecte i el contingut per a satisfer-les, redacta el present informe de necessitat per a la contractació del següent:

Servei ☒ Subministrament ☐ Obra ☐

1. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT:

Per garantir el funcionament de les instal·lacions de Mercabarna (Recinte Mercabarna i Mercat de la Flor) és necessari realitzar diàriament operacions de manteniment tant preventives com a correctives per tal de conservar-les en les millors condicions.

2. JUSTIFICACIÓ CONTRACTACIÓ EXTERNA:

Atès que amb els mitjans personals propis de MERCABARNA no es pot cobrir aquesta necessitat per no disponibilitat dins la plantilla, cal contractar una empresa externa qualificada a qui encarregar aquests serveis. El contracte de la empresa que actualment realitza aquest servei finalitza el dia 14/06/2022 amb un any addicional.

3. JUSTIFICACIÓ DE L'APLICACIÓ DEL DECRET DE 24 DE ABRIL DE 2017 DE CONTRACTACIÓ SOSTENIBLE DEL AJUNTAMENT DE BARCELONA

En l'objecte del contracte s'incorporen les mesures de contractació pública sostenible següents:

3.1 Com a criteris d'adjudicació:

	Sí	No
A. El criteri que valora el preu del contracte té una ponderació del 35% de la puntuació total.	X	
B. Exclusió oferta qualificada anormalment baixa (preus unitaris dels salaris dels treballadors considerats en l'oferta són inferiors al que estableix el conveni d'aplicació).	X	
C. Contractació laboral indefinida de les persones treballadores ocupades en l'execució del contracte.	X	
D. Es contempla els mitjans de transport siguin vehicles elèctrics o híbrids.	X	
E. ...	X	

3.2 Com a criteris d'execució:

	Sí	No
A. Pagament del preu a les empreses subcontractades.	X	
B. Manteniment de les condicions laborals durant la vigència del contracte.	X	
C. ...		

4. PRESSUPOST DEL CONTRACTE

Pressupost total de licitació (2 anys) (IVA exclòs)*

876.432,79 €

INSTAL·LACIONS ACTUALS	Import (2 ANYS) (IVA exclòs)
Ma d'obra	303.189,26 €
Despesa d'explotació	45.960,00 €
Subcontractes	96.083,14 €
TOTAL	445.232,40 €
Despeses indirectes (13%)	57.880,21 €
Benefici industrial (6%)	30.186,76 €
MANTENIMENT INSTAL·LACIONS ACTUALS	533.299,37 €
MATERIAL PER A CORRECTIU (*)	103.133,42 €
MILLORES, SINISTRES I ALTRES TREBALLS (*)	240.000,00 €
IMPORT TOTAL CONTRACTE (IVA exclòs)	876.432,79 €

5. DIVISIÓ LOTS

	Sí	No
Divisió objecte del contracte en LOTS		X

Justificació de la no divisió en lots

En aquest contracte no hi ha lloc a la divisió de lots atesa la naturalesa del contracte. Es contracta un servei integral.

6. PERÍODE D'EXECUCIÓ

Durada d'execució màxim	<u>2 anys</u>		
Possibilitat de pròrroga	☒ Sí ☐ No	2 any: 1 + 1 Període	

7. PROPOSTA

Per tot això, proposo la contractació del "Servei de Manteniment Normatiu, Preventiu i Correctiu de pavellons i edificis en el recinte de Mercabarna i Mercat de la Flor" per un pressupost total de **876.432,79 € (438.216,40 € anuals)**

8. DOCUMENTS QUE S'ANNEXEN A LA PETICIÓ

- ✓ Annex supòsits de modificació del contracte.
- ✓ Notes diverses per incloure al plec administratiu
- ✓ Annex criteris d'adjudicació i criteris de classificació, solvència tècnica i solvència econòmica.
- ✓ Annex model de proposta econòmica
- ✓ Classificació empresarial

A Barcelona, 14 de gener de 2.025



mercabarna
 MERCADOS DE ABASTECIMIENTOS DE BARCELONA, S.A.
 N.I.F. A-08210403
 Zona Franca, Sector C-08040 BARCELONA

CARLOS NAVARRO LÓPEZ

RESPONSABLE TÈCNIC D'INSTAL·LACIONS I MANTENIMENT

ANNEX SUPÒSITS DE MODIFICACIÓ DEL CONTRACTE.

Llista de supòsits per justificar una possible ampliació del contracte fins un 20%:

-Treballs que en el transcurs de la prestació del servei, donada la seva vinculació amb els treballs en curs i que inicialment no estaven contemplats, i degut a la sinergia amb els treballs en curs surti més avantatjosos realitzar segons el criteri de Mercabarna.

-Necessitat d'ajustar la prestació a especificacions tècniques mediambientals, de seguretat o d'accessibilitat aprovades amb posterioritat a l'adjudicació.

-Inadequació de les especificacions de la prestació per causes objectives que determinen la manca de idoneïtat, consistents en circumstàncies de tipus mediambiental o no previsibles en plec degut a ser un vici ocult i que no fossin previsibles amb anterioritat aplicant tota la diligència requerida d'acord amb una bona practica professional en la elaboració de les especificacions tècniques.

-Ampliació d'actius.

NOTES DIVERSES PER INCLOURE AL PLEC ADMINISTRATIU

1. MESURES SOCIALS D'EXECUCIO. Incloure mecanismes de control durant l'obra del compliment de les propostes
2. VISITA: SI
3. SUBCONTRACTACIO: SI. PERCENTATGE 40%

INCLOURE AL CONTRACTE PENALITACIO PER SUBCONTRACTACIO

4. PUBLICAR CONTRACTE TIPUS

ANNEX NUM.....

CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Les ofertes presentades i admeses seran estudiades, valorades i ponderades, tant pel que fa a la seva vessant econòmica com tècnica, d'acord amb els criteris de valoració que es relacionen tot seguit:

1. SOBRE 2: CRITERIS D'ADJUDICACIÓ AVALUABLES MITJANÇANT JUDICI DE VALOR FINS A 30 PUNTS

a) Proposta organitzativa..... fins a 10 punts.

El licitador presentara en aquest apartat una descripció detallada de la proposta organitzativa i funcional, la qual inclourà l'organigrama jeràrquic i funcional, tant del personal tècnic adscrit a l'execució del contracte com de l'estructura indirecta, indicant les titulacions, categories professionals, l'equilibri entre els quadres de comandament i el personal operatiu.

En aquest sentit, acompanyarà la relació de tasques (especialitat o ram), rols, funcions i responsabilitats assumides per pel personal adscrit a l'execució, indicant si es tracta de personal propi de l'empresa o de serveis subcontractats.

Haurà de presentar el CV del personal adscrit a l'execució del contracte, especificant les actuacions similars executades.

Per altre banda, s'hauran d'indicar tots els serveis subcontractats. S'haurà de presentar la relació de persones (físiques o jurídiques) que els prestaran, especificant raó social, CIF, especialitat o ram (fred industrial, alta tensió, compressors aire comprimit, prevenció legionel·la, grups electrògens, aparells elevadors, etc.), any de constitució, volum de negoci de l'any anterior (2021). Per tal que es pugui valorar, caldrà adjuntar les cartes de compromís de les empreses.

Així mateix, exposarà els canals de comunicació i model de relació amb la persona responsable del contracte per part de Mercabarna.

Es valorarà l'adequació, coherència i raonament emprat pel licitador, així com el detall i coherència de la proposta organitzativa, la qual haurà de donar resposta als requeriments i particularitats de la prestació del manteniment normatiu, preventiu i correctiu de pavellons i edificis al recinte de la Unitat Alimentària de Mercabarna i de Mercabarna-Flor, atenent a l'abast i la tipologia d'instal·lacions que Mercabarna gestiona. Així mateix, es valoraran els

canals de comunicació proposats pel licitador, la gestió dels mateixos i la traçabilitat del seguiment de cadascuna de les sol·licitus per part de Mercabarna.

Les propostes seran valorades segons el seu grau d'adequació a l'objecte del contracte i el valor afegit que aporten, a raó de:

- Molt adequat: 10 pts
- Adequat: 7 pts
- Poc adequat: 3 pts
- No s'adequa: 0 pts

En cap cas es valoraran les propostes que no aportin un valor afegit a la prestació.

b) Pla de formació continua fins a 4 punts

Els licitadors presentaran en aquest apartat un pla de formació continua i de reciclatge per als treballadors adscrits a l'execució directe del contracte, el qual haurà de reflectir els coneixements, les habilitats i les activitats necessàries per al desenvolupament d'una feina efectiva i de qualitat.

S'hauran de detallar les gammes de formació tècnica a impartir durant la vigència del contracte (durada inicial de 2 anys), identificant clarament les diferents tipologies de manteniment (preventiu, predictiu, correctiu) en relació a la formació del personal adscrit.

Es valorarà la coherència i raonament de la formació amb els treballs i prestacions a realitzar, atenent al seu grau d'adequació, a raó de:

- Molt adequat: 4 pts
- Adequat: 2 pts
- Poc adequat: 1 pts
- No s'adequa: 0 pts

En cap cas es valoraran els formacions que no aportin un valor afegit a la prestació

c) Pla d'autocontrol de la qualitat del servei fins a 4 punts

Els licitadors presentaran en aquest apartat un pla de qualitat del servei que garanteixi la qualitat, l'agilitat, l'eficiència i l'eficàcia dels recursos, així com l'assoliment de totes les prestacions incloses en l'objecte del contracte.

S'haurà de detallar l'avaluació de les necessitats, l'elaboració d'alternatives, de preparació de documentació gràfica, etc., indicant possibles riscos (amb el detall del grau de risc) i la probabilitat que es doni al llarg de la durada del contracte, juntament amb les mesures per pal·liar o eliminar aquests riscos i l'exposició del procediment de gestió dels mateixos.

Es valorarà l'adequació, coherència i detall del pla d'autocontrol de la qualitat a adoptar en els treballs descrits al Plec Tècnic. Així mateix, es valorarà la coherència del pla de riscos presentat, tan pel que fa a la detecció dels riscos, impacte, probabilitat i mesures a adoptar per minimitzar l'impacte.

Presentar proposta de termini màxim de presentació de les propostes tecnicoeconòmiques, tenint en compte la diversitat de rams o subcontractes que poden intervenir en les actuacions. En cas d'incompliment del termini proposat s'aplicaran les corresponents sancions previstes al plec. El termini màxim establert al plec es d'una setmana.

Les propostes seran valorades segons el seu grau d'adequació a l'objecte del contracte i el valor afegit que aporten, a raó de:

- Molt adequat: 4 pts
- Adequat: 2 pts
- Poc adequat: 1 pts
- No s'adequa: 0 pts

En cap cas es valoraran els perfils proposats que no aportin un valor afegit a la prestació

d) Pla d'implantació del servei fins a 6 punts

El licitador ha de proposar una descripció detallada del pla d'acció per a la implantació del servei, indicant la metodologia que seguirà per adquirir el coneixement de les instal·lacions existents des de l'inici del servei, atenent a la tipologia d'instal·lacions que Mercabarna gestiona. Així mateix, inclourà un apartat on descriurà les eines, procediments i mitjans per tal de garantir la capacitat de resposta i disponibilitat per fer front a treballs no planificats i correctius, imprevistos, puntes de demanda i acumulació de treballs.

Es valorarà l'experiència en gestió del manteniment, a través de GMAO. Cal aportar documentació acreditativa

Es valorarà l'adequació, coherència, raonament i detall del procés metodològic proposat, segons el seu grau d'adequació a l'objecte i abast del contracte, a raó de:

- Molt adequat: 6 pts
- Adequat: 4 pts
- Poc adequat: 2 pts
- No s'adequa: 0 pts

En cap cas es valoraran propostes que no aportin un valor afegit a la prestació

e) Proposta de seguretat i salut laboral fins a 2 punts

Es valorarà la proposta de Seguretat i Salut específica per aquest servei.

La proposta inclourà:

- Identificació de riscos i mesures preventives
- Assignació del gestor responsable de seguretat i salut
- Assignació del recurs preventiu (persona que prestarà el servei amb una dedicació del 100%)

Es valorarà l'adequació, coherència, raonament i detall del procés metodològic proposat, segons el seu grau d'adequació a l'objecte i abast del contracte, a raó de:

- Molt adequat: 2 pts
- Adequat: 1 pts
- Poc adequat: 0 pts
- No s'adequa: 0 pts

En cap cas es valoraran propostes que no aportin un valor afegit a la prestació

f) Millores en el servei..... fins a 4 punts

Es valorarà la proposta de millores per a no afectar el normal funcionament de les activitats, per reducció del impacte mediambiental, increment de garanties, millora dels controls d'execució, materials, durabilitat, etc.

Només es puntuaran aquelles millores realment aplicables al servei, amb un màxim d'1 punt per cada millora. Cal que s'especifiqui que aquestes millores no suposaran un sobrecost per a Mercabarna, en cas contrari no es tindran en consideració de cara a la puntuació. Tot i això, s'ha de quantificar els seu cost i indicar en aquest apartat.

Es valorarà l'adequació, coherència, raonament i detall del procés metodològic proposat, segons el seu grau d'adequació a l'objecte i abast del contracte, a raó de:

- Molt adequat: 4 pts
- Adequat: 2 pts
- Poc adequat: 1 pts
- No s'adequa: 0 pts

En cap cas es valoraran propostes que no aportin un valor afegit a la prestació

En aquest punt, no es pot fer referència a cap millora del serveis que es presentin al sobre 3. En cas contrari la oferta presentada quedarà automàticament invalidada.

L'extensió màxima de la proposta tècnica serà de 30 fulls a doble cara. Els CV's i fitxes d'actuacions similars es presentaran en annex de documentació complementària, si es considera necessària la seva aportació

La puntuació mínima per poder seguir en el procés de valoració serà de 15 punts a obtenir en relació a la valoració de la proposta tècnica. Els licitadors que no assoleixin aquest puntuació mínima, seran exclosos del procediment.

Una vegada obtinguda la puntuació de la proposta tècnica de cada oferta (superior a 15 punts), aquesta puntuació global es ponderarà seguint el mateix criteri que en la valoració de la oferta econòmica. Es valorarà amb un màxim de 30 punts la millor proposta tècnica i la resta d'ofertes es valoraran proporcionalment, segons la ponderació obtinguda per l'aplicació de la fórmula següent:

$$POT = 1 - [(O_{max} - (O_{val}) / (30 - O_{min}))] \times 30$$

On:

POT = Puntuació Oferta Tècnica.

Oval = oferta a valorar.

Omin = puntuació més baixa de les ofertes presentades.

Omax = puntuació màxima de les ofertes presentades.

No serà d'aplicació aquest criteri de ponderació si el nombre d'ofertes admeses és igual o inferior a dos (2).

2. SOBRE 3: CRITERIS D'ADJUDICACIÓ AVALUABLES AUTOMÀTICAMENT FINS A 70 PUNTS

a) Servei 24 hores..... fins a 4 punts

Es valorarà que el servei 24h establert per la empresa licitadora, es realitzi per personal adscrit a la execució del contracte.

b) Posada en marxa sistema Adiabàtic amb SAT fins a 5 punts

Cada començament de temporada, realitzar una posada en marxa en conjunt amb el Servei Tècnic de les instal·lacions Adiabàtiques.

c) Sistema de fixatge personal adscrit fins a 5 punts

Instal·lació d'un sistema de fixatge fixe pel personal destinat al servei que garanteixi el seu funcionament i que la Propietat pugui tenir accés en qualsevol moment. Aquest sistema a d'assegurar al 100% la validesa d'aquest fixatges i garantir que la informació aportada sigui la correcta. També s'ha d'aportar les especificacions tècniques del sistema.

d) Revisió anual BMS's i clima de Centre Dir amb SAT fins a 5 punts

Realització d'una revisió anual del BMS d'Hitachi i Mitsubishi instal·lats al Centre Directiu. Incloent tots els punts de la instal·lació i les seves comunicacions.

e) Tot Risc en el manteniment d'aparells elevadors fins a 6 punts

La empresa adjudicatària repararà o substituirà sota el seu càrrec els components que siguin necessaris reposar degut al desgast o trencament. S'indiquen a continuació a títol informatiu i no exhaustiu: elements del limitador de velocitat, del fre, selectores mecànics de pisos, elements d'accionament de portes, de l'operador de la porta i politja de desviament, sempre i quan els treballs no obliguen a la substitució de components principals de la instal·lació o les seves característiques tècniques, d'acord amb la legislació aplicable als ascensors.

Compromís en la substitució a temps dels cables de tracció, els cables de selector mecànic de pisos, politges de tracció, volants de tracció i mànigues de maniobra, amb el fi de garantir la seguretat de les instal·lacions.

En intervals regulars, l'adjudicatari canviarà l'oli de les unitats de tracció, d'acord amb les instruccions del fabricant i eliminarà de manera adient l'oli.

Canvi de lluminàries dintre de la revisió.

Garantia mínima de dos anys en totes les intervencions.

Queden excloses les obligacions de reparació o substitució quan els treballs deriven de la presència de deficiències en la instal·lació (inclou materials trencats, desgastats o deteriorats) o de incompliment de normativa, codis o Standard aplicables, que existissin abans de la primera revisió.

També quedaran excloses les peces que la seva vida útil s'extingeixi o be per us inadequat de l'ascensor.

f) Foment de la contractació femenina fins a 4 punts

Per tal de fomentar la contractació femenina es valorarà amb 4 punts aquella oferta en la qual l'entitat licitadora es compromet a incorporar per a l'execució de l'objecte del contracte una dona per la prestació del servei.

g) Auditoria energètica fins a 6 punts

Confecció d'una auditoria energètica completa del Centre Directiu dintre del primer any de contracte, aportant solucions d'estalvi i període d'amortització. 3 punts.

Confecció d'una auditoria energètica completa del Mercat de la Flor dintre del primer any de contracte, aportant solucions d'estalvi i període d'amortització. 3 punts.

h) Criteris econòmics Fins a 35 punts

i.1. Oferta econòmica servei de manteniment. Fins a 25 punts

Es valorarà amb un màxim de 25 punts l'oferta més econòmica, segons apartat corresponent. La resta d'ofertes es valoraran proporcionalment, segons la ponderació obtinguda per l'aplicació de la fórmula següent:

$$(PB-Oi)/(PB- Omin) \times 25$$

on

Oi = import oferta (IVA exclòs) a valorar,

Omin = import oferta més baixa (IVA exclòs) no exclosa per baixa temerària

PB pressupost base de licitació.

i.2. Oferta descompte lineal en material. Fins a 5 punts

Es valorarà amb un màxim de 5 punts el descompte més favorable en materials segons preus base ITEC actualitzada, tenint en compte que la bossa de materials és de 51.566,71 € segons l'apartat corresponent. La resta d'ofertes es valoraran proporcionalment, segons la ponderació obtinguda per l'aplicació de la fórmula següent:

$$(PB-Oi)/(PB- Omin) \times 5$$

on

Oi = import oferta (IVA exclòs) a valorar,

Omin = import oferta més baixa (IVA exclòs) no exclosa per baixa temerària

PB pressupost base de licitació.

NOTA 1: la bossa de materials no es veurà afectada, només es fa servir per calcular els descomptes aplicats.

NOTA 2: No hi haurà variació de preus en tota la vigència del contracte.

h.3. Oferta mà d'obra per administració. Fins a 5 punts.

Es valorarà amb un màxim de 5 punts el descompte més favorable en el preu de mà d'obra, establint a com a preu base **34,52 €/hora**. La resta d'ofertes es valoraran proporcionalment, segons la ponderació obtinguda per l'aplicació de la fórmula següent:

$$(PB-Oi)/(PB- Omin) \times 5$$

on

Oi = import oferta (IVA exclòs) a valorar,

Omin = import oferta més baixa (IVA exclòs) no exclosa per baixa temerària

PB pressupost base de licitació.

NOTA: No hi haurà variació de preus en tota la vigència del contracte.

Criteris relatius a l'apreciació d'ofertes que poden contenir valors anormals o desproporcionats:

Es considerarà que una proposta pot contenir valors anormals o desproporcionats, quan sigui inferior a 5 unitats percentuals (5%) a la de la mitjana aritmètica del conjunt de les ofertes presentades.

Si el nombre d'ofertes admeses a licitació és igual o inferior a dos (2), no seran d'aplicació els criteris per apreciar la inclusió de valors anormals o desproporcionats.

Mesura social: Les ofertes que, d'acord amb el Plec, puguin ser considerades anormals o desproporcionades, seran excloses si, en el tràmit d'audiència, s'evidencia que els salaris considerats a l'oferta són inferiors al que estableix el conveni d'aplicació.

Avaluació Global de la oferta

La valoració global de les ofertes es calcularà de la següent manera:

I. Criteris tècnics de la oferta: Es considerarà la puntuació de la oferta tècnica (POT), valor màxim: 30 punts.

II. Criteris de puntuació automàtica (tècnica): Es considerarà la puntuació de la oferta tècnica (POA), valor màxim: 35 punts.

III. Criteris de puntuació automàtica (econòmica): Es considerarà la puntuació de la oferta econòmica (POE), valor màxim: 35 punts.

Per tant, la puntuació global, PG, relativa a la proposta qualsevol serà la següent:

$$\mathbf{PG = POE + POA + POT}$$

ANNEX MODELS

ANNEXE 1: PROPOSTA ECONÒMICA

El Sr. _____, amb DNI _____, amb residència a _____ carrer _____ núm. _____ assabentat de l'anunci publicat al perfil del contractant de Mercabarna i de les condicions i requisits que s'exigeixen per a l'adjudicació del contracte de _____, es compromet, en nom i representació de l'empresa _____, a realitzar-les amb estricta subjecció als requisits i condicions esmentats d'acord amb la següent oferta:

- "Resum oferta econòmica del Manteniment Preventiu", segons el Model adjunt amb el nom Annexe 3 - Actius i Inventari

Els valors econòmics d'aquesta full-resum, es justificaran segons desglossament d'hores dedicades a la prestació del servei de manteniment preventiu i el seu cost econòmic. Per això s'adjuntarà document en format "Excel", que haurà de ser complimentat en la seva totalitat i de manera unitària.

VALORACIÓ ECONÒMICA ANUAL DEL MANTENIMENT OFERTAT:

TOTAL MANTENIMENT (ACTIUS ACTUALS) _____
IVA exclòs

IMPORT TOTAL MANTENIMENT (amb IVA inclòs): _____ €

PREU MA D'OBRA PER ADMINISTRACIÓ:

PREU MIG DE MÀ D'OBRA _____ IVA exclòs
BAIXA LINEAL _____ %
PREU MIG DE MÀ D'OBRA _____ IVA inclòs

VALORACIÓ ECONÒMICA DE MATERIALS:

TOTAL MATERIALS _____ IVA exclòs
BAIXA LINEAL _____ %
TOTAL MATERIALS _____ IVA exclòs

TERMINI DE VALIDESA DE L'OFERTA: _____ mesos

I perquè així consti, es signa aquest document, a _____

Signat.:

Sr./Sra _____

Empresa i Segell

Signatura (Segell empresa i data)

(quedaran excloses del procediment de licitació les ofertes que presentin un import i/o termini superior al de licitació)

MODEL I RESUM OFERTA ECONOMICA DEL MANTENIMENT PREVENTIU (EXCEL)

El desglossament de l'import per edificis es detallarà complimentant el fitxer adjunt (excel: "Annexe 3 - Actius i Inventari")

ANNEX CLASSIFICACIO EMPRESARIAL

Grup	P	P	P	O
Subgrup	1	2	3	1
Categoría	3	3	2	3