



Informe justificatiu de necessitat, idoneïtat i eficiència del contracte per a l'execució del servei de gestió i administració, inclòs el servei jurídic escaient, de les comunitats de propietaris de pisos i locals propietat de l'Ajuntament de Barcelona dels quals en fa ús la Gerència de Drets Socials, Salut, Cooperació i Comunitat, amb mesures de contractació pública sostenible.

Contracte reservat: *NO*

Lots: *NO*

Codi contracte: **25001294**

Exp. 20240240



1. ANTECEDENTS	3
2. EXPOSICIÓ DE LES NECESSITATS DETECTADES I JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ESCOLLIDA	3
3. OBJECTE, PRESTACIÓ CONCRETA QUE ES VOL CONTRACTAR, I MODALITAT DE CONTRACTE QUE MILLOR S'AJUSTA A LES NECESSITATS DETECTADES I RELACIÓ DEL SEU CICLE DE VIDA	4
4. DIVISIÓ EN LOTS	4
5. PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ I VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE (VEC).....	5
6. IMPUTACIÓ PRESSUPOST MUNICIPAL.....	6
7. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ	7
8. CONDICIONS D'APTITUD I DE SOLVÈNCIA TÈCNICA, ECONÒMICA I FINANCERA DE LES EMPRESES.....	7
9. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPORCIONALITAT DE LA PUNTUACIÓ ASSIGNADA A CADA CRITERI RESPECTE DEL TOTAL DE CRITERIS A CONSIDERAR	8
10. CRITERIS PER DIRIMIR EL DESEMPAT	10
11. MESA DE CONTRACTACIÓ	10
12. GARANTIES	11
13. TERMINI D'EXECUCIÓ	11
14. TERMINI DE GARANTIA	11
15. CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ	11
16. PAGAMENT DEL PREU	12
17. MODIFICACIONS DEL CONTRACTE	12
18. REVISIÓ DE PREUS.....	12
19. SUBCONTRACTACIÓ	13
20. CESSIÓ DEL CONTRACTE	13
21. RÈGIM ESPECÍFIC DE PENALITATS.....	13
22. TRACTAMENT DE DADES DE CARÀCTER PERSONAL.....	14

1. ANTECEDENTS

L'Ajuntament de Barcelona és propietari de diversos immobles a la ciutat de Barcelona per a la prestació de serveis i la realització de les finalitats que li són pròpies. A l'actualitat, la gestió i utilització de 29 d'aquests immobles correspon a la Gerència d'Àrea de Drets Socials, Salut, Cooperació i Comunitat (en endavant, l'Àrea). L'Ajuntament, com a propietari d'aquests immobles té el dret, entre d'altres, d'assistir a les reunions de les comunitats de propietaris i votar els acords segons els seus propis interessos, i l'obligació de sufragar les despeses comunitàries i les derrames que li pertoquin d'acord amb el que determina la Llei 5/2006 de 10 de maig del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya.

Per les característiques de determinades comunitats hi ha casos en què no existeix un administrador de finques que executi la gestió de les mateixes, sent els diferents presidents, amb bona voluntat, els que s'encarreguen de tenir al dia els assumptes de les comunitats.

D'altra banda, el funcionament propi i els processos de gestió de l'Administració Pública comporten que la tramitació dels pagaments de les obligacions derivades de les comunitats de propietaris precisin d'un seguit de documentació que no sempre està actualitzada i que, en nombroses ocasions, cal reclamar per poder complir amb les obligacions en els terminis normatius establerts.

Finalment, les reunions de les comunitats es desenvolupen, de manera habitual, fora de l'horari ordinari de treball del personal adscrit a l'Àrea, la qual cosa dificulta considerablement la participació i el correcte seguiment dels assumptes a tractar en les comunitats de propietaris.

Cal tenir present que, si bé la gestió dels expedients que se'n deriven de les comunitats correspon al personal tècnic de l'Ajuntament de Barcelona, les tasques individuals descrites no exigeixen de la participació de personal tècnic municipal i en cap cas constitueixen l'exercici de funcions que impliquin la participació directa o indirecta en l'exercici de potestats públiques o en la salvaguarda dels interessos generals de l'Estat i de les Administracions Públiques, motiu pel qual poden ser executades per personal no funcionari i són les que constitueixen l'objecte del contracte.

Fins ara el servei de gestió i administració, inclòs el servei jurídic escaient, de les comunitats de propietaris de pisos i locals propietat de l'Ajuntament de Barcelona dels quals en fa ús l'Àrea estava cobert pel contracte 22002097, vigent fins el 23 de març del 2025.

2. EXPOSICIÓ DE LES NECESSITATS DETECTADES I JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ESCOLLIDA

Considerant que la finalitat consisteix en assolir una gestió correcta i eficient, per al seguiment dels acords i el pagament de les quotes de les comunitats de propietaris i que cal fer la dotació de recursos adients per a desenvolupar aquella activitat, i exposades les necessitats detectades, es pot concloure que l'Ajuntament de Barcelona no disposa de mitjans ni recursos tècnics adients per realitzar aquestes actuacions, motiu pel qual cal procedir a l'auxili mitjançant la contractació amb tercers, tot d'acord amb l'objectiu

d'estabilitat pressupostària i control de despesa, i amb total respecte als principis d'eficàcia, eficiència, publicitat, transparència, no discriminació i igualtat de tracte.

Tanmateix, per tal d'assegurar una correcta realització de la prestació i per donar resposta també a aquestes necessitats, alhora de fer possible l'aportació de noves millores o solucions més eficients i eficaces en futures licitacions a la necessitat detectada, es considera una durada mínima del contracte de 24 mesos i amb possibilitat de pròrroga per un termini de 24 mesos més.

D'acord amb els principis exposats, es considera que l'opció més eficient i eficaç que assegura la millor resposta a les necessitats detectades és la contractació d'un servei de gestió i administració, inclòs l'assessorament jurídic escaient, de les comunitats de propietaris de pisos i locals dels quals en fa ús l'Àrea.

Fent referència a l'article 70 de la LCSP, es posa de manifest que cap empresa externa a l'Ajuntament de Barcelona ha participat prèviament en l'elaboració de les especificacions tècniques o dels documents preparatoris del contracte o ha assessorat a l'òrgan de contractació durant la preparació del procediment de contractació.

3. OBJECTE, PRESTACIÓ CONCRETA QUE ES VOL CONTRACTAR, I MODALITAT DE CONTRACTE QUE MILLOR S'AJUSTA A LES NECESSITATS DETECTADES I RELACIÓ DEL SEU CICLE DE VIDA

Considerant que la millor solució consisteix en la contractació d'un servei de gestió i administració, inclòs l'assessorament jurídic escaient, de les comunitats de propietaris de pisos i locals (Classe CPV 70330000-3) cal indicar que les fases del cicle productiu de l'objecte del contracte són les següents:

- Contractació i formació de recursos humans.
- Condicions laborals en les diferents fases del cicle productiu.

Per la qual cosa, qualsevol millora social i/o ambiental vinculant de forma directa amb qualsevol fase en l'execució d'aquest cicle de vida esdevé una millora qualitativa o quantitativa que cal ponderar amb el preu del contracte per tal que esdevingui una contractació eficaç i eficient.

Els criteris que, d'acord amb l'anterior, es consideren adients incorporar com a criteri d'adjudicació són els següents relacionats per ordre decreixent d'importància:

- Preu.
- Utilització de transport no contaminant en els desplaçaments que es realitzin per a l'execució del contracte.

Les millores ofertades pels licitadors en aquests aspectes tenen la consideració de condicions especials d'execució.

4. DIVISIÓ EN LOTS

Per la naturalesa de les prestacions no és possible entendre aquestes com una realització i aprofitament individual i funcional de les mateixes que permetin ser executades de forma independent. A més caldria exigir una coordinació i planificació

global dels treballs per a una correcta execució global de les prestacions que resulta desproporcionada per a les finalitats d'interès públic que es persegueixen en l'execució d'aquestes, fet que permet concloure que les prestacions no poden ser executades de forma independent sense menyscar la correcta execució dels treballs i una correcta assignació dels recursos públics proporcionals a la finalitat requerida.

5. PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ I VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE (VEC)

5.1. El pressupost base de licitació que es considera amb els preus de mercat hauria de ser de quantia 82.620,11 euros. El pressupost net de 68.281,08 euros i l'IVA de 14.339,03 euros, amb un tipus del 21%.

La quantia d'aquest contracte es determina en funció dels preus unitaris previstos en el projecte.

L'Ajuntament no està obligat a exhaurir aquesta despesa en el cas que les unitats executades siguin inferiors a les unitats previstes al projecte, per la qual cosa, l'Ajuntament no resta obligat a exhaurir l'import adjudicat, sinó que ho farà en funció dels preus unitaris previstos en el projecte i realment executats, d'acord amb la disposició addicional 33a i al preu d'adjudicació del preu unitari.

El pressupost del contracte ha de ser presentat en euros pels licitadors.

En tot cas les ofertes que excedeixin el pressupost de la licitació, IVA exclòs, resultaran excloses del procediment.

El preu es determina segons els següents components de la prestació:

1. **Servei general** (inclou el contacte amb les comunitats, recollida i enviament de documentació, assistència a reunions de veïns i servei administratiu), amb un preu unitari individual per comunitat anual de 599,78 euros sense IVA.
2. **Servei de gestió** (inclou les tasques de relació amb l'Ajuntament, millora de processos, full de control d'hores, etc.), amb un preu unitari individual per comunitat anual de 361,39 euros sense IVA.
3. **Servei d'assessorament jurídic** (inclou serveis d'assessorament jurídic, reclamacions de documents, denúncies, etc.), amb un preu unitari individual per comunitat anual de 216,09 euros sense IVA.

Per la qual cosa, es considera que el **preu unitari de gestió de cadascuna de les comunitats de propietaris (29) anualment és de 1.177,26 euros, sense IVA.**

El desglossament del pressupost net de tot el contracte, sense l'IVA, en costos directes i indirectes es considera que és el següent:

Costos directes	Import €
Costos salarials	21.995,94 €
Seguretat Social	7.258,66 €
Despeses de funcionament	30.384,74 €
TOTAL	Suma costos directes: 59.639,34 €



Costos indirectes	Import €
Despeses de gestió	4.174,75 €
TOTAL	Suma costos indirectes: 4.174,75 €
Benefici industrial	4.466,99 €

TOTAL DE COSTOS (directes + indirectes + Benefici Industrial):	68.281,08 €
---	--------------------

Els costos salarials que es considera es produeixen en l'execució del contracte a partir del conveni de referència de Conveni Col·lectiu d' Oficines i Despatxos de Catalunya publicat al DOGC de data 01 de febrer de 2024 (Codi 79000375011994) i considerant les categories professionals, és el següent:

Grup Prof. Nivell	Salari anual
1	30.758,66
3.2	24.078,06

5.2. El VEC d'aquest contracte s'estima en **160.105,48 euros**. Els conceptes que inclou son:

Any	Pressupost net prestació	Pressupost net eventuais pròrrogues	Pressupost net modificacions amb increment de cost	SUMA
2025	17.070,27	--	2.942,92	20.013,19
2026	34.140,54	--	5.885,83	40.026,37
2027	17.070,27	17.070,27	5.885,83	40.026,37
2028	--	34.140,54	5.885,83	40.026,37
2029	--	17.070,27	2.942,92	20.013,19
TOTAL	68.281,08	68.281,08	23.543,32	160.105,48

6. IMPUTACIÓ PRESSUPOST MUNICIPAL

Aquest pressupost base de licitació s'ha d'entendre comprensiu de la totalitat de l'objecte del contracte i anirà amb càrrec als pressupostos i partides següents:

Any	Econòmic	Programa	Orgànic	Import net	% IVA	Import IVA	Import total
2025	22610	23011	0200	17.070,27 €	21	3.584,76 €	20.655,03 €
2026	22610	23011	0200	34.140,54 €	21	7.169,51 €	41.310,05 €
2027	22610	23011	0200	17.070,27 €	21	3.584,76 €	20.655,03 €

Suma imports total

82.620,11 €

Atès que el present contracte comporta despeses de caràcter plurianual, la seva autorització o realització se subordina al crèdit que per a cada exercici autoritzin els respectius Pressupostos municipals.



7. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

Considerant l'import del contracte, la seva durada i les prestacions que constitueix el seu objecte, així com el valor estimat del contracte i els criteris que serviran per a la seva adjudicació, es considera que el més adient és adjudicar aquest contracte mitjançant procediment obert.

8. CONDICIONS D'APTITUD I DE SOLVÈNCIA TÈCNICA, ECONÒMICA I FINANCERA DE LES EMPRESES

Es considera que aquests criteris no perjudiquen la competitivitat ni restringeixen injustificadament la concurrència de les empreses interessades.

Considerant l'objecte del contracte i el seu valor estimat, així com els principis de no discriminació i proporcionalitat que ha de regir en tota actuació administrativa, les condicions d'aptitud mínima que s'haurà d'exigir als licitadors per a participar en aquest procediment d'adjudicació és la següent:

1.- Empreses amb plena capacitat d'obrar que incloguin en el seu objecte social prestacions que són idèntiques o similars al contracte que es pretén licitar i que no es trobin en cap dels supòsits de prohibició de contractar determinats a la legislació vigent, tot d'acord amb les previsions dels articles 65 i 71 LCSP.

Així mateix, per assegurar la idoneïtat de les empreses licitadores s'exigirà la següent solvència:

Criteris de solvència econòmica i tècnica o de classificació.-

1. Les empreses licitadores haurien d'acreditar la solvència econòmica i financera i tècnica o professional mínima següents:

SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA:

- D'acord amb la previsió de l'article 87.1.a) LCSP, el volum anual de negocis referit al millor dels tres últims exercicis anteriors a la data de presentació de les proposicions o en funció de les dates de constitució o d'inici d'activitats de l'empresa hauria de tenir un import igual o superior de 20.000,00 euros.

En el cas de què la data de constitució de l'empresa o d'inici d'activitat sigui inferior a un any comptat des de la data final de presentació de proposicions, el requeriment s'entendrà proporcional al període.

SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL:

- D'acord amb l'article 90.1.a) LCSP, l'import anual, sense incloure els impostos, que l'empresa licitadora ha de declarar com a executat durant l'any de superior execució en el decurs dels últims 3 anys en serveis de naturalesa igual o similar que els que constitueixen l'objecte d'aquest contracte ha de ser com a mínim de 20.000 euros.

S'admet que els empresaris puguin acreditar la solvència necessària mitjançant la solvència i recursos d'altres entitats que no es trobin amb cap supòsit de prohibició per contractar i amb independència dels vincles que tinguin amb elles, sempre i quan

demostris que durant la vigència del contracte disposarà efectivament dels mitjans i solvència d'aquella entitat.

També s'admet que acreditin la seva solvència per qualsevol dels mitjans previstos a la Llei 9/2017.

9. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPORCIONALITAT DE LA PUNTUACIÓ ASSIGNADA A CADA CRITERI RESPECTE DEL TOTAL DE CRITERIS A CONSIDERAR

Aquests criteris es consideren vinculats a l'objecte del contracte, garanteixen l'avaluació de les ofertes en condicions de competència efectiva i estan formulats de forma objectiva, amb ple respecte als principis d'igualtat, no discriminació, transparència i proporcionalitat. A més, no confereixen a l'òrgan de contractació una llibertat de decisió il·limitada.

S'aplica més d'un criteri d'adjudicació per aplicació de l'article 145.3g) LCSP.

Considerant l'objecte del contracte, així com totes les actuacions que integren el seu cicle de vida, es considera adient a fi i efecte de seleccionar la millor oferta en relació qualitat preu, incorporar els criteris següents i amb la proporció que tot seguit s'indica i justifica relacionats per ordre decreixent d'importància:

Criteris automàtics: puntuació total 100 punts

1. La ponderació màxima del criteri d'adjudicació del preu ofertat és de 60 punts.

Representa el 60% del total de puntuació a obtenir.

Amb aquest criteri es pretén valorar la baixa global respecte de l'execució del contracte.

S'atorgarà la màxima puntuació al licitador que formuli el preu/comunitat més baix que sigui admissible, es a dir, que no sigui anormalment baix i que no superi el pressupost net de licitació (el pressupost màxim de licitació, IVA exclòs, 1.177,26 euros) i a la resta de licitadors la distribució de la puntuació es farà aplicant la següent fórmula establerta per Instrucció de la Gerència Municipal i aprovada per Decret d'Alcaldia de 22 de juny de 2017 publicat en la Gasetta Municipal del dia 29 de juny:

$$\left(\frac{\text{Preu comunitat licitació} - \text{Preu comunitat ofertat}}{\text{Preu comunitat licitació} - \text{Preu comunitat ofertat més econòmic}} \right) \times \text{Punts màx} = \text{Puntuació resultant}$$

Es considera imprescindible donar al preu una ponderació superior al 35% de la puntuació total, segons indica la [Instrucció municipal d'aplicació de la LCSP publicada en la Gasetta municipal de 16 de març de 2018](#), pel motiu següent:

Les prestacions objecte del contracte son perfectament definides i no es possible introduir cap modificació tècnica al contracte.

Es defineixen els següents límits per a la consideració d'ofertes, en principi, amb valors anormals o desproporcionats:



- Un diferencial de 5 punts percentuals per sota de la mitjana de les ofertes econòmiques o, en el cas d'un únic licitador, de 15 punts percentuals respecte al pressupost net de licitació.
- Si el nombre de licitadors és superior a 10, pel càlcul de la mitjana de les ofertes es prescindirà de l'oferta més baixa i/o de l'oferta més alta si hi ha un diferencial superior al 5% respecte de l'oferta immediatament consecutiva.
- Si el nombre d'empreses licitadores és superior a 20, pel càlcul de la mitjana de les ofertes s'exclourà una o les dues ofertes més cares i/o una o les dues ofertes més baixes sempre i quan una amb l'altre o totes dues amb la que la segueix tinguin un diferencial superior al 5%.

2. Per la utilització de transport no contaminant en els desplaçaments que es realitzin per a l'execució del contracte, fins a 40 punts.

Representa el 40% del total de puntuació a obtenir.

El Pla de mobilitat urbana 2019-2024 (PMU) és l'instrument que defineix les línies d'actuació que han de regir la mobilitat a la ciutat, continuant la línia de l'anterior pla (2013-2018). El pla potencia els desplaçaments a peu, en transport públic i en bicicleta, per aconseguir una mobilitat segura per als i les vianants, saludable, sostenible, equitativa, eficient i intel·ligent.

Entre els seus objectius està contribuir a millorar la fluïdesa del trànsit, optimitzar els serveis de transport públic col·lectiu i ajudar a la ciutadania a desplaçar-se amb més rapidesa, comoditat i facilitat per l'espai públic.

A més, Barcelona es posiciona com una de les ciutats europees compromeses amb la qualitat de l'aire en benefici de les persones amb un programa municipal d'actuacions específic. I és que l'origen principal de la contaminació de l'aire a la ciutat rau en el trànsit de vehicles de motor i, en menor mesura, les activitats industrials i portuàries. Cada dia més d'un milió de vehicles circulen pels accessos de Barcelona. Prop de 800.000 ho fan per les vies principals dins de la ciutat i gairebé 700.000 ho fan per les Rondes. Parlem, doncs, dels gasos emesos pels tubs d'escapament (NO₂) i de les partícules en suspensió derivades del trànsit i altres fonts d'emissió (PM₁₀).

Les diferents comunitats de propietaris estan repartides per la ciutat de Barcelona. L'ús d'un medi de transport no contaminant està alineat amb els objectius de l'Ajuntament de Barcelona en la seva lluita contra la contaminació ambiental. Aquest criteri no es considera restrictiu, atès que el transport públic cobreix tot el territori barceloní.

Les empreses licitadores presentaran una declaració responsable en la que indicaran els diferents medis de transport que utilitzaran per a desplaçar-se per la ciutat de Barcelona.

La puntuació es repartirà de la següent manera:

- Declaracions en les que hi hagi el compromís d'utilitzar mitjans de transport lliures de fum renunciant de forma expressa a l'ús de vehicles contaminants (siguin públics o privats). Cal incloure una relació dels sistemes de mobilitat que s'utilitzaran en ordre de prioritat: 40 punts.



- Declaracions en les que hi hagi el compromís d'utilitzar mitjans de transport lliures de fum, però que no renunciïn a l'ús de vehicles públics contaminants. Cal incloure una relació dels sistemes de mobilitat que s'utilitzaran en ordre de prioritat: 20 punts.
- Declaracions en les que hi hagi el compromís d'utilitzar només mitjans de transport públic: 10 punts.

En cas que els licitadors facin ofertes en aquest apartat restaran obligats a presentar, conjuntament amb la factura, els medis de mobilitat utilitzats per a la realització de cadascun dels desplaçaments originats per aquest contracte. La no presentació o la utilització de medis no proposats es considera falta molt greu.

10. CRITERIS PER DIRIMIR EL DESEMPAT

Si es produeix un empat en la puntuació total entre diverses empreses licitadores s'aplicarà el criteri de desempat tenint en compte com a data del compliment efectiu del fet de desempat el venciment del termini de presentació d'ofertes i havent d'aportar els licitadors les corresponents declaracions o documents acreditatius del seu compliment en el moment en què es produeixi l'empat i de conformitat amb allò establert a l'article 147.1.

Els criteris escollits i que s'hauran de recollir al PCAP són els següents:

1. Proposicions presentades per aquelles empreses que, al venciment del termini de presentació d'ofertes, tinguin a la plantilla un percentatge de persones treballadores amb discapacitat superior al que els imposi la normativa. En aquest supòsit, si diverses empreses licitadores de les que haguessin empatat quant a la proposició més avantatjosa acrediten tenir relació laboral amb persones amb discapacitat en un percentatge superior al que els imposi la normativa, tindrà preferència en l'adjudicació del contracte, l'empresa licitadora que disposi del major percentatge de persones treballadores fixos amb discapacitat a la seva plantilla.

- En cas que l'aplicació d'aquest criteri no doni lloc a desempat es dirimirà mitjançant sorteig.

11. MESA DE CONTRACTACIÓ

1. La mesa de contractació estarà constituïda per:

Presidenta: Sra. Elvira Utrillo Tomás, Directora Executiva de Drets Socials de la Gerència d'Àrea de Drets Socials, Salut, Cooperació i Comunitat.

Vocals:

Titulars	Substituts
1. Sr. Jordi Cases Pallares, secretari general de l'Ajuntament de Barcelona	Sra. Mònica Flores Pérez, secretària delegada de la Gerència de Drets Socials, Salut, Cooperació i Comunitat
2. Sr. Antonio Muñoz Juncosa,	Sra. Liz Cynthia Moscoso Vasquez,



interventor general de l'Ajuntament de Barcelona

interventora delegada de l'Ajuntament de Barcelona

3. Sra. Asunción Pinillos Aula, cap del departament d'Administració i Personal de la Gerència de Drets Socials, Salut, Cooperació i Comunitat

Sra. Cristina Ruiz Romero, tècnica del departament d'Administració i Personal de la Gerència de Drets Socials, Salut, Cooperació i Comunitat

4. Sra. Lola Repiso Venegas, administrativa del departament d'Administració i Personal de la Gerència de Drets Socials, Salut, Cooperació i Comunitat

Sr. Marc Almagro Gómez, tècnic del departament d'Administració i Personal de la Gerència de Drets Socials, Salut, Cooperació i Comunitat

2. Actuarà com a secretari de la Mesa un/a funcionari/ària de la Corporació.

Les persones que componen la mesa de contractació regiran el seu comportament per les pautes i criteris continguts en el Codi ètic de conducta de l'Ajuntament de Barcelona, tot d'acord amb la previsió de la disposició addicional d'aquest Codi, publicat a la Gasetta municipal del dia 13 de desembre de 2017 i declararan expressament en la primera reunió que no concorren cap causa de conflicte d'interessos.

12. GARANTIES

Garantia definitiva

L'empresa proposada com adjudicatària haurà de dipositar una garantia definitiva per import de 3.414,05 euros, equivalent al 5% del pressupost base de licitació, IVA exclòs, en tractar-se d'un contracte de preus unitaris, d'acord amb l'article 107.3 LCSP.

13. TERMINI D'EXECUCIÓ

La durada de les prestacions serà de 24 mesos a comptar des de l'endemà de la seva formalització i es contempla la possibilitat de prorrogar les prestacions per un termini màxim de 24 mesos més, amb períodes de pròrroga mínim de 6 mesos.

14. TERMINI DE GARANTIA

No s'estableix garantia ateses les característiques del contracte.

15. CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ

Es considera necessari, d'acord amb la previsió de l'article 202 LCSP, establir les següents condicions especials d'execució del contracte que es consideren vinculades amb el seu objecte, no són discriminatòries i són compatibles amb el dret comunitari:

De caràcter social:

- **MANTENIMENT DE CONDICIONS LABORALS.** L'empresa 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 el conveni que sigui d'aplicació. L'empresa



adjudicatària adjuntarà amb la darrera factura del contracte una declaració formal conforme ha complert l'obligació. La persona responsable del contracte o l'òrgan de contractació podran requerir als òrgans de representació de les persones treballadores que informin al respecte.

- **COMUNICACIÓ INCLUSIVA.** L'empresa contractista ha de garantir que en les activitats derivades de l'execució del contracte no s'utilitzen llenguatge o imatges sexistes, que no atemptin contra la igualtat de les persones amb diversitat funcional de qualsevol tipus, els drets de la infantesa, o que no siguin respectuoses amb la cura pel medi ambient, la sostenibilitat i els drets dels animals. L'empresa contractista ha de garantir l'ús d'una comunicació que no incorri en qualsevol tipus de discriminació per raó d'orientació i/o identitat sexual, origen, edat, creences, o altres condicions o circumstàncies personals o socials. L'empresa contractista, en les seves comunicacions derivades de l'execució del contracte, ha d'evitar l'exaltació de la violència i fomentar la diversitat cultural, fugint dels estereotips negatius perpetuadors de prejudicis.

16. PAGAMENT DEL PREU

El pagament del preu es realitzarà mitjançant la presentació de les factures de forma mensual i prèvia comprovació i supervisió de les prestacions realitzades.

17. MODIFICACIONS DEL CONTRACTE

Tal i com estableix l'article 204 de la Llei 9/2017, de 9 de novembre de 2017, un cop perfeccionat el contracte, l'òrgan de contractació només podrà modificar el contracte per les causes següents:

- Increment/decrement de les comunitats de propietaris dels immobles adscrits a l'Àrea de Drets Socials.

S'estableix un increment màxim de modificació del contracte del 17,24%, de les partides que integren el servei (servei general, servei de gestió i servei d'assessorament jurídic) i en cap cas la modificació podrà comportar l'establiment de nous preus unitaris no previstos inicialment en el projecte. Per al càlcul de l'import per cada comunitat s'aplicarà el preu ofert per l'empresa adjudicatària entre el número de mesos que restin de contracte en cas que la modificació tingui efecte en data posterior al mes de gener. La modificació es mantindrà per a la resta d'anys del contracte (incloses les pròrrogues) mentre es mantingui el nombre de comunitats.

En tot cas, l'import màxim de les modificacions de contracte enumerades anteriorment no podran superar a l'alça de forma acumulada, el 20% sobre l'import inicial del contracte.

Les condicions, abast i límits d'aquestes modificacions seran obligatòries pel contractista.

El procediment per aquesta modificació requerirà l'audiència al contractista i, si escau, del redactor del projecte o de les especificacions tècniques, i la seva formalització en document administratiu.

18. REVISIÓ DE PREUS

En aquest contracte no es podrà revisar el preu.

19. SUBCONTRACTACIÓ

Es permet la subcontractació de prestacions no principals o substancials del contracte. D'acord amb la previsió de l'article 215.2.e) LCSP, es considera necessari que les tasques de coordinació amb l'Ajuntament no puguin ser objecte de subcontractació, de forma que hagin de ser executades i realitzades directament i exclusivament per l'empresa contractista, essent per tant susceptibles de subcontractació altres tasques.

20. CESSIÓ DEL CONTRACTE

Ateses les característiques del contracte no es permet la cessió del contracte.

21. RÈGIM ESPECÍFIC DE PENALITATS

Considerant les característiques del contracte, així com també les possibles millores que puguin oferir els contractistes i que seran objecte de valoració, així com el límit màxim de penalitats del 50% del preu del contracte IVA exclòs, s'estableixen les següents penalitats:

a) Incompliments molt greus:

- L'incompliment de les obligacions contractuals essencials previstes en aquest plec.
- L'incompliment de l'obligació de presentar conjuntament amb cada factura, els medis de mobilitat utilitzats per a la realització de cadascun dels desplaçaments originats per aquest contracte.
- La utilització de medis de transport no proposats a la seva oferta per a la realització de cadascun dels desplaçaments originats per aquest contracte.
- L'incompliment o compliment defectuós de les obligacions i/o condicions d'execució del contracte establertes en aquest plec i en el plec de condicions tècniques, quan produeixi un perjudici molt greu i no doni lloc a la resolució del contracte.
- L'incompliment molt greu de les obligacions derivades de la normativa general sobre prevenció de riscos laborals.
- Les actuacions que, per acció o omissió, generen riscos greus sobre el medi ambient d'acord amb la legislació vigent.
- L'incompliment dels terminis de pagament amb contractistes i proveïdors.

b) Incompliments greus

- L'incompliment o compliment defectuós de les obligacions i/o condicions d'execució del contracte establertes en aquest plec i en el plec de condicions tècniques, quan no constitueixi falta molt greu.
- L'incompliment de les prescripcions municipals sobre comunicació de les prestacions.
- L'incompliment, que no constitueixi falta molt greu, de les obligacions derivades de la normativa general sobre prevenció de riscos laborals.
- L'incompliment de les condicions especials d'execució establertes en aquest plec, quan no se'ls hi hagi atribuït el caràcter d'obligacions contractuals essencials.

c) Incompliments lleus

- L'incompliment o compliment defectuós de les obligacions i/o condicions d'execució del contracte establertes en aquest plec i en el plec de condicions tècniques, quan no constitueixi falta molt greu o greu.
- L'incompliment de les obligacions de caràcter formal o documental exigides en la normativa de prevenció de riscos laborals i que no estiguin tipificades com a greus o molt greus.

Imposició de penalitats:

Les penalitats que li seran imposades al contractista per la comissió d'aquestes faltes són les següents:

- Per incompliments lleus una penalitat equivalent a un 5% com a màxim del preu del contracte IVA exclòs per a cada penalitat d'aquesta tipologia.
- Per incompliments greus una penalitat equivalent a un 8% com a màxim del preu del contracte IVA exclòs per a cada penalitat d'aquesta tipologia.
- Per incompliments molt greus una penalitat equivalent a un 10% com a màxim del preu d'adjudicació.

Quan el contractista, per causes que li siguin imputables, hagi incomplert parcialment l'execució de les prestacions definides en el contracte, l'òrgan de contractació podrà optar, ateses les circumstàncies del cas, per la seva resolució o per la imposició de les penalitats.

El termini per a imposar la corresponent penalitat contractual serà de tres mesos a comptar des de la data d'incoació del corresponent expedient.

22. TRACTAMENT DE DADES DE CARÀCTER PERSONAL

Aquest contracte comporta el tractament de les dades de caràcter personal que s'integren dins la tipologia següent:

Altres dades (nivell baix):

- identificatives: DNI/NIF/NIE/Passaport, núm. Seg. Social/mútua, nom i cognoms, adreça, e-mail, telèfon, signatura/empremta, imatge/veu, marques físiques, núm. reg. personal, signatura electrònica.
- socials: allotjament o habitatge.
- professionals: formació, titulació, historial estudiantil, experiència, pertany a col·legis/associacions professionals.
- treball: cos/escala, categoria/grau, lloc de treball, dades no econòmiques de la nòmina, historial laboral, altres.
- comercial: activitats i negocis, llicències comercials, subscripcions (revistes, web's,...), creacions artístiques, científiques o tècniques.
- econòmic-financeres: ingressos, rendes, inversions/patrimoni, crèdits/avals, dades bancàries, plans de pensió o jubilació, dades econòmiques de la nòmina, impostos/deduccions, assegurances, hipoteques, subsidis/beneficis, historial de crèdits, targes de crèdit.

- transaccions: bens i serveis subministrats, id. rebuts, transaccions financeres, compensacions/indemnitzacions.
- infraccions: administratives.

Tenint en compte els riscos pels drets i les llibertats dels afectats, el tractament requerit té associat un risc equivalent a la categoria BAIX tal com té definit el Responsable de Seguretat Corporativa de l'Ajuntament de Barcelona. La finalitat d'aquest tractament és la gestió i administració de les comunitats de propietaris de pisos i locals propietat de l'Ajuntament de Barcelona dels quals en fa ús la Gerència de Drets Socials, Salut, Cooperació i Comunitat.

Per tot això,

ES SOL.LICITA que s'iniciï la tramitació d'un expedient per a la contractació del Servei de gestió i administració, inclòs el servei jurídic escaient, de les comunitats de propietaris de pisos i locals propietat de l'Ajuntament de Barcelona dels quals en fa ús la Gerència de Drets Socials, Salut, Cooperació i Comunitat, amb mesures de contractació pública sostenible, mitjançant un procediment obert, per tramitació ordinària, amb una durada de 24 mesos a partir de l'endemà de la formalització del contracte, per un import total de licitació de **82.620,11 € euros**.

Asunción Pinillos Aula
La Cap del departament
d'Administració i Personal