

INFORME DE NECESSITAT I IDONEÏTAT DE L'ACORD MARC PEL CONTRACTE MIXT DE SERVEIS I OBRES, D'ACTUACIONS CORRECTIVES DELS ELEMENTS CONSTRUCTIUS I INSTAL·LACIONS EN GENERAL DELS EDIFICIS I HABITATGES ADSCRITS A L'INSTITUT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓ DE BARCELONA I QUE ES TROBEN EN FASE DE POSTVENDA, AMB MESURES DE CONTRACTACIÓ PÚBLICA SOSTENIBLE.

1. Objecte

Acord Marc pel contracte mixt de serveis i obres, d'actuacions correctives dels elements constructius i instal·lacions en general dels edificis i habitatges adscrits a l'Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona i que es troben en fase de postvenda, amb mesures de contractació pública sostenible.

Vist que l'objecte del contracte inclou prestacions de serveis i d'obres, la seva adjudicació s'ha de regir per les prescripcions del contracte de serveis, atès que són les prestacions principals.

L'objecte d'aquest acord marc pel contracte mixt de serveis i obres, d'actuacions correctives dels elements constructius i instal·lacions en general dels edificis i habitatges adscrits a l'IMHAB, i que es troben en fase de postvenda, és la **homologació d'un màxim de 3 empreses** que compleixin amb els requisits establerts en aquest procediment, per la realització dels serveis.

Per tant l'acord marc tindria les següents finalitats:

- Determinar els serveis que podrà contractar l'IMHAB a l'empara del present Acord Marc.
- Seleccionar a un màxim de 3 empreses o professionals, que podran realitzar els treballs objecte de l'acord marc.
- Fixar les condicions mínimes relatives als adjudicataris que realitzaran les prestacions que són objecte d'aquest acord marc.
- Fixar les condicions generals d'adjudicació i execució dels posteriors contractes de serveis a través de la contractació basada vinculats l'acord marc.
- Limitació acord marc: L'acord marc objecte del present procediment ho és exclusivament per adjudicar contractes basats els valors estimats dels quals no superin l'import de 200.000€, iva no inclòs. Per tant, l'IMHAB contractarà pel procediment que correspongui aquells serveis que superin l'esmentat import.

2. Necessitat del contracte

Aquest contracte és necessari per al desenvolupament de l'activitat i les competències de l'IMHAB, en concret les del departament de Serveis Tècnics, i té com a finalitat el compliment d'una de les principals funcions de l'IMHAB assenyalada en els seus estatuts: la promoció i, si s'escau, construcció d'habitatges, amb protecció estatal o autonòmica o sense, per atendre les necessitats derivades de l'execució de plans urbanístics, de la renovació urbana i dels grups de població econòmicament menys afavorits (article 3.1.a). les competències de l'IMHAB contemplen el manteniment i conservació del parc públic de lloguer de la ciutat de Barcelona, la qual cosa exigeix disposar del servei competent i necessari per donar-hi resposta.

En l'actualitat, el servei de manteniment del parc públic d'habitatge gestionat per l'IMHAB està dividit en set contractes diferents, cadascun d'ells d'acord a la divisió en set zones geogràfiques de la ciutat de Barcelona.

El servei de manteniment actual, comença a funcionar a una finca quan acaba el servei de postvenda ofertat per l'empresa constructora que ha executat l'edifici, és a dir entre 12 i 42 mesos després d'haver fet la recepció de l'obra. Durant aquest temps, depenent del contracte, l'empresa constructora es fa càrrec del manteniment correctiu, preventiu i correctiu, així com de la resolució d'incidències de la finca. No obstant, ens trobem moltes vegades amb incidències no resoltes per les empreses constructores en els temps contractuals establerts, o obres on cal fer algun petit ajust per tal de que el funcionament de l'edifici sigui l'òptim, així com altres casuístiques similars, per exemple, aplicació d'algun tractament tipus antigraffiti o de tancament a algun revestiment o equipament de mobiliari, o altres qüestions similars.

Aquestes casuístiques fan que sigui necessari realitzar noves licitacions, per tal de poder solucionar les diferents problemàtiques, amb el temps i recursos que suposa, així com la demora en solucionar la incidència.

Aquest contracte englobarà la totalitat de la ciutat de Barcelona, i es farà servir tant per tal de solucionar les incidències en els edificis d'obra nova o gran rehabilitació promoguts per l'IMHAB, en el període que duri el servei de postvenda, així com per a necessitats i/o reclamacions durant el període de garantia decennal de promocions de dret de superfície, en cas que sigui necessari.

En cas que la incidència detectada, s'hagi de resoldre amb el contracte d'execució de les obres, però aquestes no siguin solucionades en el temps estimat contractualment, l'IMHAB podrà procedir a resoldre la incidència amb les empreses homologades d'aquest contracte, alhora que s'inicia la reclamació corresponent mitjançant execució d'aval contractuals o demanada judicial.

L'estimació actual de promocions que es troben dintre de l'objecte d'aquest contracte, es pot trobar en l'annex A-1 del plec de prescripcions tècniques, aquest llistat, es podrà anar incrementant en funció que es vagin recepcionant obres, però de la mateixa manera, hi haurà obres que finalitzaran el període de responsabilitat decennal i aniran sortint del llistat. D'aquesta manera, l'objecte del contracte inclou edificacions en dos estats diferents, els que estan dintre del període de postvenda, i els que han finalitzat la postvenda, però es troben en període de garantia decennal i son promocions, on hi ha habitatges de dret de superfície.

Per tal de donar continuïtat al manteniment i conservació dels edificis i habitatges inclosos dintre del contracte, es considera, que, segons prescriu l'article 116.4.e) hi ha una clara i proporcional vinculació entre l'objecte i la necessitat satisfeta amb el contracte.

* No disponibilitat de mitjans humans i/o materials propis per realització pròpia de l'objecte contractual

L'IMHAB no pot fer directament la prestació objecte del contracte, donat que no disposa de mitjans humans i materials suficients per a implementar les tasques objecte del contracte, mantenint i optimitzant al mateix temps l'operativa diària dels serveis.

3. Pressupost base de licitació i Valor estimat del contracte.-

El pressupost base de licitació que es considera amb els preus de mercat hauria de ser de UN MILIÓ QUATRE-CENS CINQUANTA-DOS MIL EUROS (1.452.000,00 €), iva inclòs.

- Pressupost net de licitació: UN MILIÓ DOS-CENTS MIL EUROS (1.200.000,00 €)
- IVA (21%): DOS-CENS CINQUANTA-DOS MIL EUROS (252.000,00 €)

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

Costos directes	Import €
Costos salarials	627.403,36 €
Desplaçaments	10.000,00 €
Mitjans auxiliars	10.000,00 €
Seguretat i Salut	11.000,00 €
Material	350.000,00 €
Suma costos directes	1.008.403,36 €

Costos indirectes	Import €
Despeses generals d'estructura (13%)	131.092,44 €
Benefici industrial (6%)	60.504,20 €
Suma costos indirectes	191.596,64 €

TOTAL DE COSTOS (directes + indirectes):	1.200.000,00 €
---	-----------------------

Aquest valor fa referència a l'import global i màxim de l'Acord Marc per la seva durada màxima. Aquest import ha estat calculat, tot d'acord amb la previsió de l'article 101.13 de la LCSP, partint de la previsió dels possibles serveis a contractar durant la vigència del mateix.

Igualment d'acord amb la previsió de la disposició addicional 33a LCSP, la quantia del pressupost base es considera estimativa i té el caràcter de pressupost màxim i limitatiu d'aquest contracte condicionat a la quantitat de serveis de manteniment i obres que efectivament realitzi l'empresa contractista, aplicant els corresponents preus unitaris.

L'IMHAB no resta obligat a exhaurir el pressupost en atenció a què el preu final es determina en funció dels serveis realitzats i aplicant els preus unitaris corresponents amb la baixa ofertada, i que es recullen en el Plec de Prescripcions tècniques.

L'estimació dels costos salarials s'ha calculat prenent com a referència el **Conveni col·lectiu de treball del sector de la indústria siderometal·lúrgica de la província de Barcelona per als anys 2022-2024 (codi de conveni núm. 08002545011994), publicat en el BOP de Barcelona de 9 de gener de 2023.**

Els costos salarials de cadascun dels lots s'han calculat a partir d'una plantilla de persones treballadores que ha d'executar el contracte amb les següents categories professionals i nombre de persones següent:

Perfil professional	Grup professional	Divisió funcional	Cost salarials a temps complet	Nombre persones treballadores	% dedicació
Responsable del contracte	1	TÈCNICS/QUES	33.697,03	Adscrit al contracte	
Encarregat/da	4	OPERARIS/ES	29.130,85	Adscrit al contracte	
Administratiu/va	6	EMPLEATS/DES	26.168,40	Adscrit al contracte	
Enginyer/a d'instal·lacions	2	TÈCNICS/QUES	31.577,23	bossa *	
Administratiu/va	6	EMPLEATS/DES	26.168,40	bossa *	
Tècnic/a gestió de Manteniment i NAs	2	TÈCNICS/QUES	31.577,23	bossa *	
Oficial 1a electricista	5	OPERARIS/ES	26.967,31	bossa *	
Oficial 1a electrònic	5	OPERARIS/ES	26.967,31	bossa *	
Oficial 1a frigorista	5	OPERARIS/ES	26.967,31	bossa *	
Oficial 1a mecànic	5	OPERARIS/ES	26.967,31	bossa *	
Oficial 1a pintor/a	5	OPERARIS/ES	26.967,31	bossa *	
Oficial 1a paleta	5	OPERARIS/ES	26.967,31	bossa *	
Oficial 1a encofrador/a	5	OPERARIS/ES	26.967,31	bossa *	
Oficial 1a ferrallista	5	OPERARIS/ES	26.967,31	bossa *	
Oficial 1a soldador/a	5	OPERARIS/ES	26.967,31	bossa *	
Oficial 1a picapedrer/a	5	OPERARIS/ES	26.967,31	bossa *	
Oficial 1a col·locador/a	5	OPERARIS/ES	26.967,31	bossa *	
Oficial 1a polidor/a	5	OPERARIS/ES	26.967,31	bossa *	
Oficial 1a guixaire	5	OPERARIS/ES	26.967,31	bossa *	
Oficial 1a fuster/a	5	OPERARIS/ES	26.967,31	bossa *	
Oficial 1a estucador/a	5	OPERARIS/ES	26.967,31	bossa *	
Oficial 1a vidrier/a	5	OPERARIS/ES	26.967,31	bossa *	
Oficial 1a manyà	5	OPERARIS/ES	26.967,31	bossa *	
Oficial 1a calefactor/a	5	OPERARIS/ES	26.967,31	bossa *	
Oficial 1a lampista	5	OPERARIS/ES	26.967,31	bossa *	
Oficial 1a plomer/a	5	OPERARIS/ES	26.967,31	bossa *	
Oficial 1a muntador/a	5	OPERARIS/ES	26.967,31	bossa *	
Oficial 1a jardiner/a	5	OPERARIS/ES	26.967,31	bossa *	
Ajudant electricista	7	OPERARIS/ES	25.874,41	bossa *	
Ajudant electrònic/a	7	OPERARIS/ES	25.874,41	bossa *	
Ajudant frigorista	7	OPERARIS/ES	25.874,41	bossa *	
Ajudant mecànic/a	7	OPERARIS/ES	25.874,41	bossa *	
Ajudant pintor/a	7	OPERARIS/ES	25.874,41	bossa *	

Ajudant general	7	OPERARIS/ES	25.874,41	bossa *
Ajudant encofrador/a	7	OPERARIS/ES	25.874,41	bossa *
Ajudant ferrallista	7	OPERARIS/ES	25.874,41	bossa *
Ajudant soldador/a	7	OPERARIS/ES	25.874,41	bossa *
Ajudant picapedrer/a	7	OPERARIS/ES	25.874,41	bossa *
Ajudant col·locador/a	7	OPERARIS/ES	25.874,41	bossa *
Ajudant fuster/a	7	OPERARIS/ES	25.874,41	bossa *
Ajudant estucador/a	7	OPERARIS/ES	25.874,41	bossa *
Ajudant vidrier/a	7	OPERARIS/ES	25.874,41	bossa *
Ajudant manyà	7	OPERARIS/ES	25.874,41	bossa *
Ajudant calefactor/a	7	OPERARIS/ES	25.874,41	bossa *
Ajudant lampista	7	OPERARIS/ES	25.874,41	bossa *
Ajudant muntador/a	7	OPERARIS/ES	25.874,41	bossa *

- * En el conjunt de costos totals de mà d'obra previstos en el pressupost del contracte es troben inclosos totes les categories especificades en els quadres anteriors com a bossa. Es defineixen la dedicació com a bossa perquè el pes de cadascuna d'elles dintre d'aquest import total, el nombre de persones i la seva dedicació no es pot informar més específicament pel fet de dependre de les condicions del servei.

Els imports salarials fixats al conveni sectorial indicat és el que regeix als efectes de determinar ofertes anormals i durant l'execució del contracte. El fet de no aplicar el conveni sectorial de referència comporta l'exclusió del procediment o resolució del contracte sempre i quan aquests imports siguin inferiors als establerts al conveni sectorial de referència.

El valor estimat d'aquest contracte s'estima en DOS MILIONS VUIT-CENT VUITANTA MIL EUROS (2.880.000,00 €); que es desglossa per a cadascun dels lots els imports del valor estimat del contracte són els següents:

Any	VE prestació	VE eventuales prórrogues	VE modificacions previstes (20%)	SUMA
Licitació	1.200.000,00		240.000,00	1.440.000,00
1a pròrroga		600.000,00	120.000,00	720.000,00
2a pròrroga		600.000,00	120.000,00	720.000,00
TOTAL	1.200.000,00	1.200.000,00	480.000,00	2.880.000,00

4. Treballs no contemplats al pressupost

En el cas de necessitat d'execució de nous treballs no previstos al quadre de preus del PPT, s'agafarà el preu de la base de preus d'ITEC (de la data de publicació d'aquesta licitació), al qual s'aplicarà la baixa corresponent. En cas que aquest preu tampoc estigui a la base de preus d'ITEC, es formularà, la descripció de la partida corresponent i es demanarà a les 3 empreses que formin part de l'acord marc, que pressupostin l'anomenada partida, amb la baixa corresponent, donant un termini de tres dies per presentar l'oferta.

D'aquesta manera, l'execució de la nova partida, serà executada per l'empresa que formuli un import més baix.

5. Treballs especialitzats a contractar a industrials determinats per tal d'evitar pèrdua de garantia

En el cas que les actuacions a realitzar hagin de contractar-se a un industrial determinat per tal d'evitar la pèrdua de garantia, el pressupost de l'OT es contemplarà amb el pressupost de l'industrial al qual s'aplicarà la baixa ofertada, i s'afegirà el 13% de despeses generals i el 6% de benefici industrial. Aquest supòsit pot passar, per exemple, en els contractes d'ascensors o sistemes contra incendis.

6. Lots.

D'acord amb la previsió de l'article 99.3 LCSP, es considera necessari no dividir l'objecte del contracte en lots per a la/es següent/s raó /ns:

- El fet de realitzar un acord marc, fa que ja es pugui dividir en diferents empreses els serveis a adjudicar en els propers anys. Per facilitar la contractació, fer més eficient els serveis i no fraccionar responsabilitats, tots els serveis d'aquest àmbit, vinculats a una obra, les realitzarà la mateixa empresa.

7. Durada del contracte

La durada d'aquest acord marc serà de dos anys. Es preveu que es podrà prorrogar, per acord de l'òrgan de contractació, dos cops amb una durada màxima d'un any per cadascuna de les pròrrogues.

Un cop exhaurit el pressupost total del contracte es considerarà finalitzat, tot i que no s'hagi esgotat el termini d'execució inicialment previst.

Les durades dels contractes basats, es detallarà en els mateixos.

8. Requeriments de solvència econòmica i financera

D'acord amb la previsió e l'article 87.1 a) LCSP. El volum de negocis en l'àmbit objecte d'aquest contracte referit al millor dels **TRES (3) 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 ha de tenir un valor igual o superior de 300.000,00 €.

9. Requeriments de solvència tècnica i professional

Donades les característiques del contracte, es considera adient que les empreses licitadores puguin acreditar una solvència tècnica relacionada amb els serveis executats i el personal tècnic adscrit al contracte:

D'acord amb l'article 90.1.a) LCSP, haver estat adjudicatària, en els darrers tres anys, de contractes de manteniment de similars característiques al de l'objecte de la present licitació l'import acumulat anual del qual en l'any de millor execució sigui igual o superior als següents imports 300.000 €.

Alternativament, es podrà acreditar la solvència tècnica i professional mitjançant la classificació empresarial equivalent que s'assenyala a continuació:

Grup	Subgrup	Categoria
O	1	1
P	1	1
P	2	1
P	3	1

10. Adscripció de mitjans personals i materials a l'execució del contracte

L'empresa adjudicatària haurà de comprometre's a dedicar o adscriure a l'execució del contracte els següents **mitjans materials**:

- 1 local, a efectes de magatzem per a materials i eines, ubicat a no més de 60 Km de Barcelona. Disposar d'aquest local a una distància relativament propera a Barcelona, garanteix una actuació ràpida en cas de ser necessària.

Així com els següents mitjans personals:

- Tècnic responsable, amb una titulació de tècnic superior o mig en arquitectura o enginyeria
- Auxiliari administratiu
- Encarregat

Caldrà aportar el títol corresponent.

11. Procediment d'adjudicació

Es proposa la licitació d'un contracte mixt de serveis amb un procediment d'adjudicació obert, tramitació ordinària i regulació harmonitzada, amb pluralitat de criteris d'adjudicació, principis d'igualtat i transparència, tot i entenent que no existeix cap restricció d'accés a la licitació i, per tant, l'elecció d'aquest procediment permet la màxima participació i publicitat.

12. Criteris d'adjudicació

Criteris d'adjudicació de ponderació automàtica. Puntuació total: 100

Els **criteris** que serviran de base per a l'adjudicació d'aquest contracte, la valoració dels quals es farà mitjançant ponderació automàtica, per ordre decreixent d'importància, seran els següents:

- 1.- Oferta econòmica fins a 35 punts
- 2.- Incorporació d'oficis especialistes a la plantilla fins a 20 punts
- 3.- Homologació per treballs verticals fins a 20 punts
- 4.- Incorporació d'un compromís amb una empresa gestora de residus fins a 15 punts
- 5.- Eficiència energètica de la flota de vehicles fins a 10 punts

Aquests criteris compleixen amb la Instrucció de l'Ajuntament de Barcelona de 8 de març de 2018, d'aplicació de la LCSP, publicada en la Gasetta del dia 9.

Si es produeix un empat en la puntuació total entre diverses empreses licitadores s'aplicarà el següent criteri de desempat tenint en compte com a data del compliment efectiu del fet de desempat el venciment del termini de presentació d'ofertes:

Les empreses licitadores amb menor percentatge de contractes temporals a la plantilla de cadascuna de les empreses.

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

La **ponderació de la puntuació** esmentada serà la següent:

1. Oferta econòmica, fins a 35 punts.

El licitador oferirà un únic percentatge de descompte **que s'aplicarà sobre la totalitat dels preus unitaris establerts a l'Annex de preus unitaris del Plec de Prescripcions tècniques**, durant tota la vigència del contracte, incloent les possibles pròrrogues.

S'atorgarà la màxima puntuació al licitador que formulï el descompte (en %) més alt que sigui admissible, és a dir, que no sigui anormalment baix i a la resta d'empreses licitadores la distribució de la puntuació es farà aplicant la següent fórmula:

$$(\text{Percentatge ofertat} / \text{percentatge ofertat més alt}) \times \text{Punts màx} = \text{Puntuació resultant}$$

Les ofertes seran considerades anormals o desproporcionades quan concorrin les circumstàncies previstes a la clàusula 10.4 del Plec de clàusules administratives particulars.

Les fraccions percentuals s'arrodoniran inferiorment quan siguin inferiors a mig punt i s'arrodoniran superiorment quan siguin iguals o superiors a mig punt percentual. Tots els percentatges es calcularan amb dos decimals.

2. Per la disponibilitat de personal d'oficis especialistes adscrits al contracte, fins a 20 punts.

Es valorarà la disposició, a la plantilla de l'empresa, d'un o diversos especialistes en alguna de les branques especificades en el quadre resum a raó de la categoria (Oficial 1a, oficial 2a o cursos acreditats). No es puntuarà més d'una categoria per especialitat, valorant la categoria amb més puntuació.

Tots els cursos acreditats hauran de tenir una durada mínima de 40 hores i haver estat finalitzats dins dels darrers 5 anys des de la data límit d'entrega de les ofertes. Tanmateix, els cursos hauran d'estar homologats per l'entitat pública competent.

Especialitat	Categoria	Punts
Especialitat en Serralleria	Oficial 1a	6
	Oficial 2a	3
	Oficial en qualsevol especialitat + Curs serralleria	1
Especialitat en instal·lacions tèrmiques i/o fluids	Oficial 1a	7
	Oficial 2a	3
	Oficial en qualsevol especialitat + Curs instal·lacions tèrmiques	1
Especialitat en instal·lacions elèctriques	Oficial 1a	7
	Oficial 2a	3
	Oficial en qualsevol especialitat + Curs instal·lacions tèrmiques	1

L'empresa adjudicatària, en el moment que li sigui requerit i, en tot cas, abans de l'adjudicació del contracte, haurà de justificar la qualificació professional a través de qualsevol de les habilitacions oficials acceptades per la normativa vigent, tal i com s'especifica al punt 3.3.1.2 del plec tècnic.

3. Homologació per a treballs verticals, fins a 20 punts

Es valorarà que l'empresa adjudicatària disposi de personal adscrit al contracte amb formació específica en treballs verticals.

Es valorarà segons el quadre adjunt:

Proposta de millora	Valoració
Un treballador amb formació en treballs verticals	10 Punts
Dos treballadors amb formació en treballs verticals	20 Punts

Per a la justificació caldrà aportar la següent documentació:

- Certificat de formació específica en treballs verticals (actualitzat en els darrers 3 anys), conforme al Reial decret 1215/1997, de 18 de juliol, pel qual s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut per a la utilització pels treballadors dels equips de treball.

Quan li sigui requerit i, en tot cas, abans de l'adjudicació del contracte, l'empresa adjudicatària haurà d'acreditar la disponibilitat d'aquest personal habilitat.

4. Pel compromís de gestionar els residus generats amb una empresa gestora de residus, fins a 15 punts.

Es valorarà amb 15 punts la presentació d'un compromís d'una persona/entitat gestora de residus autoritzada i inscrita per l'Agència de Residus de Catalunya i degudament homologada per l'Ajuntament de Barcelona. Amb aquest compromís l'empresa gestora s'obliga, en el cas que l'industrial resulti adjudicatari del contracte, a gestionar els residus generats per les tasques pròpies del contracte de manteniment. El compromís estarà signat per l'empresa gestora i l'empresa adjudicatària.

Quan li sigui requerit i, en tot cas, abans de l'adjudicació del contracte, l'empresa adjudicatària haurà d'haver acreditat la contractació de l'empresa gestora de residus aportant a l'IMHAB el contracte signat per ambdues parts (empresa gestora i empresa adjudicatària).

5. Eficiència energètica del vehicle adscrit al servei, fins a 10 punts.

Es valorarà el compromís de fer servir un vehicle amb distintiu ambiental "zero emissions" a la plantilla, concebut i fabricat principalment per a transports de mercaderies, en qualsevol dels règims d'adquisició (compra, renting, leasing). Es valorarà segons el quadre adjunt:

Proposta de millora	Valoració
Etiqueta 0 emissions, Blau	10 Punts
Etiqueta Eco	5 Punts

En el cas que no es disposi en el moment de la presentació de les ofertes d'aquests vehicles, s'haurà d'aportar un compromís signat pel qual l'empresa, conforme es compromet a adquirir-los en cas de que sigui adjudicatària del contracte així com un compromís signat que es mantindrà el vehicle o un d'iguals característiques energètiques durant la vigència a tot el contracte.

Quan li sigui requerit i, en tot cas, abans de l'adjudicació del contracte, l'empresa adjudicatària haurà d'haver acreditat l'adquisició o disposició dels vehicles que figurin a l'oferta aportant la fitxa tècnica del vehicle així com el contracte de renting o leasing, si escau.

13. Justificació criteris d'adjudicació

Els criteris que s'han considerat adequats per adjudicar aquest contracte han estat:

- **El preu**, per determinar l'oferta més avantatjosa en termes econòmics.
- **Incorporació d'oficis especialistes** valorant una millor eficiència i qualitat en les feines de manteniment.
- **Homologació per a treballs verticals**: valorant una millor eficiència i rapidesa d'execució, en els treballs que requereixin aquesta especialització.
- **El compromís amb empresa gestora de residus**: valorant una eficient gestió dels recursos i millora pel medi ambient.
- **Eficiència energètica del vehicle adscrit al contracte**: valorant la reducció d'emissions establert per llei, amb una mobilitat més eficient.

14. Garantia

S'estableix una garantia definitiva de 10.000 € (5% sobre 200.000 €), la qual respondrà de totes les responsabilitats de l'acord marc i els contractes basats que s'adjudiquin.

15. Termini de garantia

Atesa la naturalesa i característiques del contracte, i d'acord amb el que figura en l'expedient, es fixa un termini de garantia d'un any, a partir de la finalització del darrer contracte basat que s'hagi adjudicat.

16. Assegurança

L'empresa adjudicatària haurà d'acreditar tenir contractada una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil per un import mínim de SIS-CENTS MIL EUROS (600.000,00 €).

17. CPV

50700000-2 Serveis de reparació i manteniment d'instal·lacions d'edificis
50800000-3 Serveis diversos de reparació i manteniment

18. Condicions especials d'execució

En compliment de l'article 202 de la LCSP i del Decret d'Alcaldia S1/D/2017-1271, de 24 d'abril, de contractació pública sostenible de l'Ajuntament de Barcelona, es proposa aplicar les següents mesures socials:

- Aplicació de la Instrucció Tècnica per a l'aplicació de criteris de sostenibilitat en la fusta, segons decret d'Alcaldia S1/D/2017, de 24 d'abril, de contractació pública sostenible de l'Ajuntament de Barcelona.
- Pagament del preu a les empreses subcontractades.
- Acreditació de pagament en termini de pagament a les empreses subcontractades.
- No admissió de pactes entre contractista i subcontractista que superin el termini de pagament establert per l'Ajuntament de Barcelona per a la contractista.
- Pla d'igualtat o mesures d'igualtat
- Recollida de dades desagregades per sexe/gènere

19. Subcontractació

En aquest contracte es permet la subcontractació.

D'acord amb la previsió de l'article 215.2.e) de la LCSP, no es considera necessari que siguin executades i realitzades directament i exclusivament per l'empresa contractista cap de les tasques objecte d'aquesta licitació descrites en el Plec de Prescripcions Tècniques.

20. Previsió de modificació del contracte

Es preveu la modificació de fins el 20% del preu per les següents causes:

- Que s'hagin de prendre mesures de seguretat urgent.
- Que el volum inicial d'incidències sigui més elevat del previst inicialment.

21. Cessió del contracte

Els drets i obligacions relatius a aquest contracte podran ser cedits per l'empresa contractista a un tercer, sempre que les qualitats tècniques o personals del cedent no hagin estat raó determinant de l'adjudicació del contracte i prèvia autorització de l'IMHAB, quan es compleixin els requisits establerts a l'article 214 LCSP.

22. Revisió de preus

D'acord amb la previsió de l'art. 103 de la LCSP en aquest contracte no es preveu la revisió de preus durant la seva durada.

En cas de no esgotar el pressupost, l'empresa adjudicatària no tindrà dret a cap tipus d'indemnització.

23. Subrogació

No.

24. Contractació basada

L'adjudicació de l'Acord marc no dona dret a la prestació de serveis. Aquesta prestació es produirà en el supòsit que les empreses adjudicatàries de l'Acord marc resultin adjudicatàries de contractes basats, prèvia invitació, de conformitat amb el que es determina en els apartats següents.

Per contractació basada s'entén la contractació d'un o varis serveis objecte del present Acord marc, que es prestaran de conformitat amb el que s'estableixi en el contracte basat, l'oferta de l'adjudicatari segons la baixa ofertada a l'Acord Marc i a la documentació tècnica facilitada per IMHAB.

L'adjudicació de la contractació basada en el present acord marc s'efectuarà aplicant els termes següents, sense necessitat de convocar a les parts a una nova licitació. IMHAB únicament podrà celebrar contractes basats en el present acord marc entre IMHAB i les empreses que resultin adjudicatàries de l'acord marc.

Classificació: Es classificaran les empreses integrants de l'Acord Marc per l'ordre de puntuació obtinguda, que es publicarà al Perfil de Contractant de l'IMHAB.

Per a la contractació basada se seguirà l'ordre de classificació com a sistema objectivable de la rotació, mitjançant una llista circular, de les empreses integrants de l'Acord Marc. No obstant, hi haurà algunes casuístiques a tenir en consideració, tal i com es detallarà a continuació.

En primer terme, es farà un contracte basat de 60.000 €, IVA exclòs, amb la primera empresa classificada, aquest contracte serà exclusivament per a executar urgències i/o reparacions menors fins a 10.000 euros, IVA exclòs.

A partir d'aquí amb les diferents actuacions que vagin sortint, de més de 10.000€ (IVA exclòs) i que no siguin urgents, es farà un contracte basat seguint la classificació i de forma rotatòria successiva. En conseqüència, sempre hi haurà una empresa amb un contracte basat adjudicat destinat a urgències i/o reparacions menors.

Contractes que no formen part del present acord marc: Els serveis objecte del present Acord marc de valor estimat del contracte superior a 200.000,00 euros, IVA exclòs, no seran objecte del present Acord marc i L'IMHAB procedirà a realitzar la corresponent licitació en els termes establerts a la LCSP.

Concreció de la contractació basada:

Contracte basat de 60.000 € per urgències o d'un import inferior a 10.000 € no urgents

Ateses les característiques concretes de les tasques a realitzar, inicialment s'adjudicarà i formalitzarà un contracte basat per un import de 60.000 €, IVA exclòs, **amb l'empresa classificada en primer lloc de l'acord marc**. Això permetrà poder encarregar Ordres de Treball (OT) de forma ràpida i directa, estalviant terminis i guanyant agilitat.

Amb aquest contracte basat de 60.000€, IVA exclòs, a la primera empresa classificada, s'hauran de tenir present les següents consideracions:

- Aquest contracte actuarà com una partida econòmica que s'activarà amb OT's per cada tasca i ubicació, que principalment serà per tasques que necessitin certa urgència.
- Les OT's a realitzar, objecte d'aquest contracte, no poden ser realitzades per l'empresa constructora que ha executat la promoció, o qualsevol del seu grup. De donar-se aquesta casuística, s'adjudicarien aquestes tasques a la següent empresa, mitjançant un contracte basat. Si que es podran encarregar a la mateixa empresa, quan siguin OT's de millora o adequació, que en cap cas, siguin conseqüència d'un defecte o incompliment imputable a la constructora.

- Un cop s'esgoti el pressupost del contracte basat, es procedirà a fer un altre contracte basat a la següent classificada i pel mateix import.

Contracte basat d'un import superior a 10.000 € no urgents

Cada vegada que a l'IMHAB li sorgeixi la necessitat de contractar un o varis serveis o obres objecte del present Acord Marc en relació amb una actuació concreta, no inclosa en el contracte basat per a executar urgències i/o reparacions menors, es determinaran:

- L'abast de treballs a realitzar.
- El pressupost dels serveis u obres a executar, l'abast personal i material i el termini d'execució de cadascun dels components del paquet de treballs a realitzar i com a resultat, el valor estimat de la totalitat dels serveis objecte de l'actuació.
- Les OT's a realitzar, objecte d'aquest contracte, no poden ser realitzades per l'empresa constructora que ha executat la promoció, o qualsevol del seu grup. De donar-se aquesta casuística, s'adjudicarien aquestes tasques a la següent empresa, mitjançant un contracte basat. Si que es podran encarregar a la mateixa empresa, quan siguin OT's de millora o adequació, que en cap cas, siguin conseqüència d'un defecte o incompliment imputable a la constructora.
- La necessitat de contractar una actuació concreta vindrà determinada per l'IMHAB, en funció de les incidències pendents de resoldre en postvenda, millores necessàries pel funcionament òptim de la promoció, necessitats del departament d'executar alguna tasca com pot ser col·locació de rètols per obtenció de subvencions, col·locació de tanques o d'esbroçada de solar, o qualsevol altre casuística necessària.

Detectada la necessitat de contractar el servei i/o obra, el contracte basat s'adjudicarà a la segona empresa classificada, sempre i quan el contracte basat per urgències i obres menors adjudicat al primer classificat continuï vigent, i així successivament seguint l'ordre de classificació a mida que es vagin detectant les necessitats.

Els integrants de l'Acord Marc queden obligats a executar les prestacions dels contractes basats en temps i forma requerits per l'IMHAB. La no acceptació de la realització dels treballs per part de l'empresa seleccionada implicarà la resolució de l'Acord Marc per culpa del contractista en els termes indicats a l'apartat 25 d'aquest informe.

25. Resolució de l'Acord Marc:

Si durant la vigència de l'Acord Marc, alguna empresa no presentés justificació raonada i degudament motivada a criteri de l'IMHAB que li impedeix realitzar els treballs, es procedirà a la seva resolució dins de l'Acord Marc.

Igualment, durant la vigència de l'Acord Marc, una empresa que no realitzi les tasques encomandes dins del contracte basat, en UNA ocasió, en el termini establert, sense presentar justificació raonada i degudament motivada a criteri de l'IMHAB, es procedirà a la resolució del contracte basat que correspongui així com de l'homologació dins l'Acord Marc

A aquests efectes, no s'entendrà justificat raonadament l'impediment en la realització dels treballs per causes imputables a l'organització dels seus recursos materials i personals.

El silenci o negativa a realitzar algun dels serveis per part de l'empresa adjudicatària del contracte basat, en UNA ocasió, per causes que a judici de l'IMHAB no estiguin justificades suposarà la seva resolució dins de l'Acord Marc de referència.

26. Responsable del contracte

La Sra. Olga Barrabés Carrera, cap del Departament de Projectes i Obres de l'IMHAB.

Georgina Torres Costa
Tècnica Departament de Projectes
i Obres

Olga Barrabés Carrera
Cap del departament de Projectes
i Obres

Juan Carlos Melero Sánchez
Director dels Serveis Tècnics