

INFORME DE NECESSITAT I IDONEÏTAT PER A LA REALITZACIÓ DE LES OBRES NECESSÀRIES PER IMPEDIR L'ÚS D'HABITATGE EN AQUELLES FINQUES QUE ES DECLAREN EN SITUACIÓ D'INFRAHABITATGE A CONSEQUÈNCIA DE QUE ELS MANQUEN LES CONDICIONS MÍNIMES D'HABITABILITAT SEGURETAT I SALUBRITAT.

1. Objecte

L'objecte d'aquest contracte és la realització de les feines necessàries per impedir l'ús d'habitatge en aquelles finques que el Gerent d'Habitatge a través del Departament de Disciplina d'Habitatge en declari l'infrahabitatge i la inhabilitat.

2. Necessitat del contracte

Aquest contracte és necessari per tal de garantir la seguretat de les persones en aquelles finques desallotjades en virtut de la declaració d'infrahabitatge i de inhabilitat. Un cop desallotjades les persones exposades a la manca de salubritat i/o seguretat, degut a la manca de condicions mínimes d'habitabilitat de la finca on resideixen, cal que l'Ajuntament i en especial en aquells casos que la propietat no respongui o no estigui encara adjudicada, dugui les actuacions necessàries per tal d'evitar que l'immoble s'ocupi i per tant tornin a restar exposades persones als riscos derivats de la manca de condicions mínimes.

Aquestes actuacions consisteixen en instal·lar elements que impedeixin l'accés a les persones en tots aquells punts de la finca que es podrien utilitzar d'accés al seu interior.

La Gerència d'Habitatge i en concret el departament de Disciplina d'Habitatge, té com a finalitat el control sobre el compliment de la normativa en matèria d'habitatge. Per garantir el seu compliment hi ha determinats casos que la Gerència d'Habitatge requereix disposar d'un servei per tal de garantir el compliment de la normativa d'habitatge.

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

La Gerència d'Habitatge 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. Per aquest motiu, resulta convenient la contractació d'aquesta prestació a una empresa externa, amb independència de la forma jurídica que adopti, adequada pel desenvolupament de la mateixa.

Es considera, per tant, 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.

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 quantia de SEIXANTA MIL CINCENTS EUROS (60.500,08 €), IVA inclòs, amb el següent desglossament:

- Pressupost net de licitació de 50.000,07€
- IVA de 10.500,01€, amb un tipus del 21%

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

COSTOS DIRECTES (CD)	
1. Costos salarials (incloent Seg. Social)	19.694,60 €
2. Materials	21.344,50 €

3. Maquinària	672,73 €
4. Despeses auxiliars	305,04 €
SUMA COSTOS DIRECTES (CD)	42.016,87 €

COSTOS INDIRECTES (CI)	
Despeses generals d'estructura (13%)	5.462,19 €
Benefici industrial (6%)	2.521,01 €
SUMA COSTOS INDIRECTES (CI) (DG + BI)	7.983,20 €

TOTAL 3 (CD + CI)	50.000,07 €
IVA (21% sobre CD + CI)	10.500,01 €
PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ (PBL)	60.500,08 €

Per al càlcul dels costos salarials que es consideren que es produiran durant l'execució del contracte, s'ha tingut en compte el **Conveni col·lectiu de treball de la indústria de la construcció i obres públiques de la província de Barcelona** (codi de conveni núm. 08001065011994) i que es va publicar en el BOPB en data 29 de març de 2019.

El valor estimat d'aquest contracte (VEC) s'estima en DOS-CENTS QUARANTA MIL EUROS COMA TRENTA-DOS CÈNTIMS (240.000,32 €), iva exclòs, distribuïts de la següent manera:

ANY	VE PRESTACIÓ	VE EVENTUALS PRÒRROGUES	VEC MODIFICACIONS (20%)	IMPORT TOTAL
1r any	50.000,07 €		10.000,01 €	60.000,08 €
1a pròrroga		50.000,07 €	10.000,01 €	60.000,08 €
2a pròrroga		50.000,07 €	10.000,01 €	60.000,08 €
3a pròrroga		50.000,07 €	10.000,01 €	60.000,08 €
TOTAL	50.000,07 €	150.000,21€	40.000,04 €	240.000,32 €

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 que efectivament realitzi l'empresa contractista, aplicant els corresponents preus unitaris.

La Gerència d'Habitatge 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 que es recullen a l'annex 1 del Ple de prescripcions tècniques.

4. Justificació de la no divisió per lots

D'acord amb la previsió de l'article 99.3 LCSP, no és possible la divisió en lots del contracte atès el caràcter íntegre de la naturalesa del seu objecte i l'ineludible necessitat de coordinació de les diferents prestacions a realitzar, qüestió que es podria veure impossibilitada amb la divisió en lots de l'objecte del contracte i el conseqüent risc que suposaria, des d'un punt de vista tècnic, l'execució per una pluralitat de contractistes diferents.

5. Durada del contracte

La durada màxima d'aquest contracte serà **d'un any**, a comptar des del dia següent a la formalització del contracte o de la data que en aquest es determini.

En aquest contracte es preveu la possibilitat de pròrroga, per períodes anuals, fins a tres anys més.

6. Requeriments de solvència econòmica i financera

Donades les característiques i l'import total del contracte es considera adient, ajustat a l'objecte del contracte i al seu import, exigir la solvència econòmica i financera següent per tal d'acreditar poder fer front a les obligacions que adquirirà l'empresa en el moment de realitzar les tasques que es deriven del present contracte:

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 a 75.000€**.

7. Requeriments de solvència tècnica i 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 contractes de similars característiques al de l'objecte de la present licitació ha de ser com a **mínim de CINQUANTA MIL EUROS (50.000€)**, IVA exclòs.

Adscripció de mitjans materials:

Donada la naturalesa imprevisible i urgent de les actuacions a realitzar, l'adjudicatari haurà de poder **disposar d'un local ubicat a una distància inferior a 10 km del terme municipal de Barcelona**. Haurà de tenir una superfície útil mínima de 40m², a efectes de magatzem per a materials i eines.

Els immobles on s'haurà d'intervenir pot ser que no s'hagin pogut inspeccionar prèviament, de manera que l'abast real de les tasques no es coneixerà fins al mateix moment del desallotjament. Aquesta incertesa, juntament al termini d'execució reduït establert per l'autoritat judicial, exigeix disposar d'un espai proper que permeti reaccionar amb immediatesa, preparar recursos de manera àgil i improvisada per tal de garantir la disponibilitat de material i equip humà en un temps mínim. La proximitat del local és, per tant, condició imprescindible per assegurar l'eficiència, la rapidesa i la qualitat del servei contractat.

Quan li sigui requerit i en tot cas abans d'adjudicar-se el contracte, l'empresa adjudicatària haurà d'acreditar l'adquisició o disposició del local o magatzem, tot aportant el contracte de lloguer o compra.

8. Procediment d'adjudicació

Es proposa la licitació d'un contracte d'obres (article 13 LCSP) que s'adjudicarà pel procediment **obert simplificat de tramitació ordinària** (articles 159 LCSP), amb pluralitat de criteris d'adjudicació, i en relació als articles 116 i 132 LCSP, principis d'igualtat i transparència, tot i entenent que no existeix cap restricció d'accés a la licitació, per tant, l'elecció d'aquest procediment permet la màxima participació i publicitat.

9. Criteris d'adjudicació

Els criteris d'adjudicació que es consideren més eficients per a la selecció de l'oferta a partir de la millor relació qualitat-preu, tots de ponderació automàtica, són els següents:

- 9.1 Per l'oferta econòmica..... 0 a 35 punts
- 9.2 Pel compromís de netejar diàriament les zones comunes de la finca durant el transcurs

- de l'obra, l'interior dels habitatges afectats i les zones de via pública afectades..... 0 a 20 punts
- 9.3 Per l'eficiència energètica de la flota de vehicles adscrita a l'execució del contracte.....0 a 20 punts
- 9.4 Per la reducció del temps màxim de primera assistència i intervenció.....0 a 15 punts
- 9.5 Per la reducció del temps màxim d'execució de les obres el dia de l'actuació.....0 a 10 punts

Total puntuació: 100 punts

9.1 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 formuli 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:

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

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.

9.2 Pel compromís de netejar diàriament les zones comunes de la finca durant el transcurs de l'obra, l'interior dels habitatges afectats i les zones de via pública afectades, fins a 20 punts

Per tal de contribuir al benestar dels veïns, es valorarà amb 20 punts aquella oferta en la qual l'oferent es compromet a **netejar diàriament les zones comunes de la finca durant el transcurs de l'obra, l'interior dels habitatges afectats i les zones de via pública afectades.**

La neteja de les zones comunes s'ha de realitzar diàriament en finalitzar la jornada laboral, per tal de garantir que estiguin lliures de pols i brutícia. Correspon a l'empresa adjudicatària el subministrament dels productes i estris de neteja.

La neteja de les zones de via pública afectades per les actuacions s'ha de realitzar diàriament en finalitzar la jornada laboral i durant la jornada sempre que es detecti una caiguda significativa de material a la via pública.

Els productes i materials a utilitzar hauran d'ésser de tal forma que no resultin perjudicials per a les persones ni causin danys a les superfícies dels materials, i d'acord amb la seva provada eficàcia i amb els criteris de minimització de l'impacte ambiental (productes biodegradables, materials reciclables i no contaminants, que minimitzin la generació de residus, etc...)

Les zones a netejar i procediments seran les següents:

Vestíbul i passadissos: Per a la neteja i manteniment dels paviments, en primer lloc es procedirà a un escombrat per a l'eliminació de la pols i brutícia macroscòpica i posteriorment es fregarà.

Escales: Es procedirà de la mateixa manera que en cas dels paviments, i es prestarà especial atenció a les acumulacions de pols als passamans.

Zones de via pública afectades: Es procedirà a un escombrat per a l'eliminació de la pols i brutícia macroscòpica.

Ascensors: Caldrà netejar l'interior dels ascensors diàriament, incloent-hi els botons, els panells de control i els miralls.

Habitatges interiors: Es procedirà en la mateixa manera que en els vestíbuls, passadissos i escales.

9.3 Per l'eficàcia energètica de la flota de vehicles adscrita a l'execució del contracte, fins a 20 punts.

Proposta de millora	Valoració
Etiqueta 0 emissions, blau	20 punts
Etiqueta Eco	10 punts

Aquest vehicle serà el que haurà de fer servir necessàriament el personal que desenvolupi el servei.

Quan li sigui requerit i en tot cas abans d'adjudicar-se el contracte, l'empresa adjudicatària haurà d'acreditar l'adquisició o disposició del vehicle que figurin a l'oferta aportant la fitxa tècnica del vehicle així com el contracte de renting o Leasing si s'escau.

9.4 Reducció del temps màxim de primera assistència i intervenció, fins a 15 punts.

9.4.1 Es valoraran les propostes presentades **per la reducció del temps màxim de primera assistència i intervenció d'aquelles actuacions ordinàries, establert en 48h**, a raó de 0,5 punts per cada 2 hores de reducció del termini, amb un màxim de 7,5 punts. Valorant-se de la següent forma:

Hores de reducció del temps màxim de primera assistència i intervenció d'actuacions ordinàries (48h)	Puntuació
2h	0,5
4h	1
6h	1,5
8h	2
10h	2,5
12h	3
14h	3,5
16h	4
18h	4,5
20h	5
22h	5,5
24h	6
26h	6,5
28h	7
30h	7,5

9.4.2 Es valoraran les propostes presentades **per la reducció del temps màxim de primera assistència i intervenció d'aquelles actuacions urgents, establert en 24h**, a raó de 0,5 punts per cada mitja hora de reducció del termini, amb un màxim de 7,5 punts. Valorant-se de la següent forma:

Hores de reducció del temps màxim de primera assistència i intervenció d'actuacions urgents (24h)	Puntuació
0,5h	0,5
1h	1
1,5h	1,5
2h	2
2,5h	2,5
3h	3
3,5h	3,5
4h	4
4,5h	4,5
5h	5
5,5h	5,5
6h	6
6,5h	6,5
7h	7
7,5h	7,5

Es recorda que el cost econòmic de l'adopció i gestió de les propostes de reducció serà assumit íntegrament per l'empresa adjudicatària.

9.5 Reducció del temps màxim d'execució de les obres el dia de l'actuació, fins a 10 punts.

9.5.1 Es valoraran les propostes presentades **per la reducció del temps màxim d'execució de les obres derivades d'actuacions ordinàries, establert en 72h**, a raó de 0,5 punts per cada 4 hores de reducció del termini, amb un **màxim de 5 punts**. Valorant-se de la següent forma:

Hores de reducció del temps màxim d'execució de les obres derivades d'actuacions ordinàries (72h)	Puntuació
4h	0,5
8h	1
12h	1,5
16h	2
20h	2,5
24h	3
26h	3,5
30h	4
34h	4,5
38h	5

9.5.2 Es valoraran les propostes presentades **per la reducció del temps màxim d'execució de les obres derivades d'actuacions urgents, establert en 48h** a raó de 0,5 punts per cada 2 hores de reducció del termini, amb un **màxim de 5 punts**. Valorant-se de la següent forma:

Hores de reducció del temps màxim d'execució de les obres derivades d'actuacions urgents (48h)	Puntuació
2h	0,5
4h	1
6h	1,5
8h	2
10h	2,5
12h	3
14h	3,5
16h	4
18h	4,5
20h	5

Es recorda que el cost econòmic de l'adopció i gestió de les propostes de reducció serà assumit íntegrament per l'empresa adjudicatària.

10 Justificació criteris d'adjudicació.-

S'han considerat adequats per adjudicar aquest contracte els següents criteris:

- **El preu**, per determinar l'oferta més avantatjosa en termes econòmics.
- **Pel compromís de netejar diàriament les zones comunes de la finca durant el transcurs de l'obra, l'interior dels habitatges afectats i les zones de via pública afectades**, per tal de contribuir al benestar dels veïns.
- **Per l'eficàcia energètica de la flota de vehicles adscrita a l'execució del contracte**, per tal de reduir l'impacte ambiental en les actuacions.
- **Per la reducció del temps màxim de primera assistència i intervenció**, valorant una major eficiència i rapidesa en l'execució del contracte.
- **Per la reducció del temps màxim d'execució de les obres el dia de l'actuació**, valorant una major eficiència i rapidesa en l'execució del contracte.

11 Garantia definitiva.-

Un 5 % del pressupost base de licitació.

12 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 de dos anys.

13 Assegurança

L'empresa adjudicatària haurà d'acreditar tenir contractada una pòlissa d'assegurança de responsabilitat civil per un import mínim de TRES-CENTS MIL EUROS (300.000,00 €).

La vigència de la pòlissa de l'assegurança haurà de tenir una cobertura fins a la finalització del termini de garantia de les obres. En cas que l'adjudicatària hagi presentat millores respecte a l'ampliació del període de garantia, la vigència de la pòlissa serà fins la finalització del període de garantia ampliat.

14 CPV

45262520-2 Treballs de paleta
45421160-3 Treballs de ferreria
45300000-0 Treballs d'instal·lació en edificis

15 Condicions especials d'execució

1. Pagament del preu a les empreses subcontractades.
2. Acreditació de pagament en termini de pagament a les empreses subcontractades
3. No admissió de pactes entre contractista i subcontractista que superin el termini de pagament establert per l'Ajuntament de Barcelona per a la contractista.
4. Recollida de dades desagregades per sexe/gènere
5. Pla d'igualtat o mesures d'igualtat
6. Aplicació de la Instrucció Tècnica per l'aplicació de criteris de sostenibilitat en la fusta, segons Decret d'Alcaldia S1/D/2017-1271, de 24 d'abril, de contractació pública sostenible de l'Ajuntament de Barcelona

16 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.

17 Previsió de modificació del contracte

D'acord amb les previsions de l'article 203 i següents de la LCSP, s'estableix la següent causa prevista de modificació:

- Que durant el termini d'execució del contracte es produeixi un increment del nombre d'intervencions derivades de situacions d'infrahabitatge o que l'abast d'aquestes siguin excepcionalment complexes.

S'estimen un total de 10 actuacions en 10 immobles l'any valorades en aproximadament 5.000€ de mitjana cadascuna. L'actuació tipus estimada consisteix en tapiar un immoble per impedir l'ús d'habitatge.

Serien casos excepcionals que podrien justificar la present modificació, la concurrència durant un any de:

- Diversos edificis sencers a tapiar
- Immobles amb gran concentració d'embalums i deixalles, que requereixin el buidat, neteja o desinfecció, o que sigui necessària la utilització de mitjans auxiliars especials.

En cap cas l'import total de les modificacions podrà incrementar o disminuir més del 20 % el preu inicial del contracte.

18 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.

19 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.

20 Responsable del contracte

El Sr. David Gómez Frutos, cap del Departament de Disciplina d'Habitatge de la Gerència d'Habitatge

David Gómez Frutos

Cap del Departament de Disciplina d'Habitatge
de la Gerència d'Habitatge

Isidre Costa Ribera

Director Serveis Jurídics, Contractació i Patrimoni
de l'IMHAB