Exp. núm. 008-2500048

PLEC DE CONDICIONS TÈCNIQUES

SERVEI DE MANTENIMENT DE LES INSTAL·LACIONS DE CLIMATITZACIÓ DELS EDIFICIS ALS DE MERCATS MUNICIPALS DE BARCELONA PER ELS ANYS 2025-2027

INDEX

1. OBJECTIU 3
2. TERMINI DE PRESTACIÓ DELS SERVEIS 4
3. INVENTARI MERCATS 4
4. TIPUS DE MANTENIMENTS A REALITZAR 5
4.1 MANTENIMENT PREVENTIU-NORMATIU DE CLIMATITZACIÓ 5
4.1.1 MANTENIMENT PREDICTIU DE CLIMATITZACIÓ 6
4.2 MANTENIMENT CORRECTIU DE CLIMATITZACIÓ 7
4.3 MANTENIMENT CAPTADORS SOLARS 9
5. SERVEIS D'AVARIES 10
6. CONDICIONS DE LA PRESTACIÓ DEL SERVEI 11
7. SEGUIMENT I GESTIÓ TREBALLS DE MANTENIMENT 15
7.1 ÚS DEL PROGRAMA GESTIÓ MANTENIMENT (GMAO) DE L'IMMB 17
8. MATERIALS I SUBMINISTRAMENTS 17
9. SERVEIS A COMPTE DE LES PARTIDES ALÇADES 19
9.1 PRESSUPOST 19
9.2 INCORPORACIÓ O DISMINUCIÓ D'INSTAL·LACIONS 19
9.3 CANVIS NORMATIUS 20
10. GESTIÓ DE RESIDUS 21
11. NORMATIVA APLICABLE 21
12. CONDICIONS ECONÒMIQUES 22
12.1 SERVEIS INCLOSOS DINS DEL CONTRACTE DE MANTENIMENT 22
12.2 BASE DE PREUS 22
12.3 FACTURACIÓ 23
13. PRESSUPOST I PREU DEL CONTRACTE 26

1. OBJECTIU

L'objectiu del present Plec de Prescripcions Tècniques és la definició de les prestacions del servei de manteniment de les instal·lacions de climatització dels diferents mercats situats al terme municipal de Barcelona gestionats per l'Institut de Mercats de Barcelona (en endavant, IMMB). Aquest Plec de Prescripcions Tècniques inclou el manteniment de les instal·lacions de climatització, ventilació dels magatzems, de la sala de brossa i dels lavabos dels mercats.

Per a la realització del present contracte s'haurà de donar compliment a tota la normativa tècnica vigent, així com la normativa que sigui d'aplicació per les característiques dels mercats municipals descrits a l'apartat 13 del present document.

Les operacions de manteniment descrites a l'Annex del Plans de Manteniment son les mínimes pel manteniment de les instal·lacions indicades a l'Annex de l'Inventari per a cadascun dels mercats municipals. Aquestes operacions son no limitatives i per aquest motiu els licitadors hauran de presentar en la seva oferta un Pla Integral de Manteniment pels mercats municipals inclosos en el present plec, el qual en cap cas podrà ser menor ni en nombre ni periodicitat a les tasques que es descriuen en l'esmentat Annex dels Plans de Manteniment. En aquest Pla s'hauran de recollir:

- Les operacions de manteniment descrites a l'Annex dels Plans de manteniment
- Increment de les operacions de manteniment descrites per l'inventari que figura a l'Annex de l'Inventari.
- Els procediments per a la realització del manteniment predictiu, com s'indica al punt 4.3.
- La documentació per executar i mantenir les instal·lacions des de la seva globalitat.
- Propostes de substitució d'equips, en especial els que utilitzin gas R-22 o substituts d'aquest, els que tinguin un rendiment molt baix i els que tinguin un historial d'avaries.

Així mateix, l'empresa adjudicatària assumeix el compromís de la redacció d'un informe inicial de l'estat de les instal·lacions amb propostes per a l'homogeneïtzació de materials i equips entre les diverses dependències de l'IMMB.

És objecte d'aquest plec definir els treballs que l'empresa adjudicatària haurà de realitzar. Es detalla a continuació un resum, a títol enunciatiu, dels objectius a realitzar:

- Garantir el funcionament eficaç, eficient i ininterromput de les instal·lacions.
- Executar les accions preventives i correctives necessàries per disposar, en el millor estat de conservació, les màquines, equips i components que formen part de les instal·lacions d'aire condicionat.

- Complir, estrictament, la legislació que faci referència a les instal·lacions objecte del contracte.
- Executar les tasques descrites en l'Annex del Plans de Manteniment i les que es puguin incorporar per mitjà del Pla Integral de Manteniment.
- Complir la normativa vigent de prevenció de riscos laborals i qualsevol altra que sigui d'aplicació.
- Treballar d'acord amb la política mediambiental de l'Ajuntament de Barcelona i altres normes pròpies exigides per l'IMMB.

2. TERMINI DE PRESTACIÓ DELS SERVEIS

La durada del present contracte serà per dos anys (24 mesos).

La vigència del present contracte podrà prorrogar-se fins a 24 mesos més, per acord de l'òrgan de contractació adoptat un mes abans de la finalització de la vigència inicial del contracte.

3. INVENTARI MERCATS

L'Adjudicatari facilitarà, en el curs del primer mes després de la signatura del contracte, un inventari complet de tots els elements a mantenir, en format editable i exportable a Excel. A aquests efectes, comprovarà l'inventari que es facilita en l'Annex de l'Inventari i introduirà les dades correctes i concretes en l'inventari general de l'IMMB. (s'estima que pot haver una diferència del 10% en el número d'unitats real respecte al enumerat a la llista adjunta. L'ajust d'unitats fins a aquest percentatge no suposarà modificacions en la xifra d'adjudicació).

En aquest inventari haurà de constar un llistat de tots els elements i descripció de les seves característiques, així com un plànol amb la seva ubicació detallada. Indicant tots aquests elements o maquinària descatalogada.

Juntament amb l'inventari detallat adjuntarà un esquema tècnic de funcionament de la Instal·lació de climatització.

Aquest inventari s'haurà d'actualitzar-se durant la durada del contracte sempre que es produeixi algun canvi en les diferents instal·lacions o s'incorpori alguna instal·lació nova.
Així mateix, 6 mesos abans de la finalització del contracte, es farà una entrega de l'Inventari amb l'actualització dels plans de manteniment associats a cadascun del Mercats de l'Institut Municipal de Mercats de Barcelona i així com dels manuals d'ús, les llicències, usuaris contrasenyes i tota la documentació necessària per la gestió i el manteniment de les instal·lacions incloses en el contracte.

4. TIPUS DE MANTENIMENTS A REALITZAR

Els diferents tipus de manteniment a realitzar dins del contracte, que es desenvolupen en el present Plec, s'anomenen a continuació de manera abreujada:

- Manteniment preventiu-normatiu i predictiu de climatització i captació solar
- Manteniment correctiu de climatització i captació solar
- Millores de climatització i captació solar

4.1 MANTENIMENT PREVENTIU-NORMATIU DE CLIMATITZACIÓ

El manteniment preventiu comprèn el conjunt d'operacions programades destinades a evitar possibles avaries i l'envelliment prematur de les instal·lacions descrites en l'Annex de l'Inventari. La seva ubicació es relaciona en l'apartat 13 del present document i les tasques mínimes a realitzar sobre els equips es descriuen en l'Annex dels Plans de Manteniment i es detallen als Plans de Manteniment de cada Mercat.

La empresa adjudicatària assumeix el compromís de realitzar el 100% del manteniment preventiu obligatori en el curs dels diferents períodes assignats anualment i el 50 % manteniment preventiu recomanable, es a dir, aquestes operacions es realitzaran bianualment, com a mínim, al tractar-se de tasques necessàries però no obligatòries segons la normativa vigent.
La relació d'aquestes operacions està detallada ala Plans de Manteniment de cada Mercat, (documentació annexa a la licitació).

El conjunt de tasques descrites en l'Annex del Plans de Manteniment son de caràcter enunciatiu i no limitatiu, sent l'empresa adjudicatària qui finalment, i d'acord amb els tècnics de l'IMMB, definirà les operacions de manteniment, apart de les exigides normativament, que s'hauran de descriure anualment en el Pla Integral de Manteniment a realitzar per l'empresa adjudicatària. En cap cas la seva proposta serà inferior en nombre i periodicitat a les tasques que es descriuen en l' Annex del Plans de Manteniment i a les de la seva oferta, essent considerades les prestacions contemplades en aquest Plec com a mínimes i obligatòries en l'execució del contracte.

L'empresa adjudicatària dels serveis haurà de disposar dels mitjans tècnics i humans necessaris per dur a terme el manteniment preventiu-normatiu de les instal·lacions objecte del contracte. El personal necessari emprat disposarà de la qualificació adient per realitzar els treballs i els mitjans necessaris per executar-los, evitant, sempre que sigui possible, qualsevol pertorbació del funcionament normal de l'edifici.

Les revisions i posades a punt s'anotaran en el Llibre de Registre de Muntatge i Manteniment. Aquest Llibre contindrà les fitxes de revisió general. Aquest Llibre és propietat de cada Mercat i sempre romandrà a les pròpies instal·lacions del client. Un cop el llibre estigui emplenat caldrà lliurar-lo a l'interlocutor designat de l'IMMB.

Les fitxes de revisió general per cada tipus d'instal·lació i Mercat seran confeccionades per l'empresa adjudicatària i hauran de ser aprovadores pel departament d'Obres i Manteniment. A cada fitxa estaran indicades les operacions de manteniment periòdiques a realitzar i s'indicarà el resultat de les revisions i l'import econòmic (dividit en mà d'obra i materials) que s'ha destinat per cada operació de manteniment. També hi quedaran anotades les incidències i les observacions així com les reparacions o reposicions recomanades amb la seva valoració, pendents d'aprovació.

El registre i resultat de les operacions de manteniment es farà per duplicat i es lliurarà una còpia al departament tècnic de l'IMMB, amb la cadència que l'IMMB estableixi. Aquests documents s'hauran de guardar com a mínim durant cinc anys, comptats a partir de la data d'execució de la corresponent operació de manteniment.

Tots els treballs realitzats tindran la garantia mínima d'un any per qualsevol tipus de operació de manteniment, a comptar a partir de la data de la signatura dels albarans pel treball realitzat.

En cas que l'IMMB constatés la no realització de tots els treballs programats en el manteniment preventiu, es comunicaria al contractista la obligatorietat de completar-los en un període màxim de tres dies. Si finalitzat aquest període no s'haguessin executat, l'IMMB pot optar per encarregar-los a una altra empresa i deduir-ne el cost de la facturació a l'empresa adjudicatària amb un increment del 25% de l'import pels possibles danys i perjudicis ocasionats.

4.1.1 MANTENIMENT PREDICTIU DE CLIMATITZACIÓ

Aquest apartat es considerarà inclòs dins el Manteniment Preventiu-Normatiu.

L'empresa adjudicatària realitzarà una gestió avançada de les instal·lacions que formen el contracte, demandant-li que s'adapti a les necessitats reals del sistema implantant mètodes flexibles de manteniment predictiu en aquells components que hagin demostrat ser susceptibles d'avaries o falles; una falta de previsió en l'actuació sobre aquests elements suposarà parades innecessàries i no previstes en un equipament crític per el correcte funcionament global de les instal·lacions i per al confort de les persones. Les propostes que realitzi en aquest sentit hauran de quedar recollides en el Pla Integral de Manteniment.

Per la realització del manteniment predictiu l'empresa adjudicatària presentarà a l'IMMB la proposta d'actuació i aquest haurà de ser acceptat Serveis Tècnics de l'IMMB.

4.2 MANTENIMENT CORRECTIU DE CLIMATITZACIÓ

L'empresa contractista haurà de dur a terme totes aquelles intervencions no sistemàtiques originades per la detecció d'avaries o anomalies, especialment en aquells supòsits en els quals es produeixi la interrupció del servei, el funcionament fora dels paràmetres normals, i el funcionament en condicions que puguin generar danys pel propi equip o perjudicis en les instal·lacions del centre, així com la seguretat i integritat física del personal propi i dels usuaris.

Tots els treballs realitzats tindran la garantia mínima d'un any per qualsevol tipus de operació de manteniment, a comptar a partir de la data de la signatura dels albarans pel treball realitzat.

La detecció d'avaries o la necessitat de substituir determinats elements pot sorgir per diferents vies:

- Revisions realitzades per la pròpia empresa dintre de les tasques de manteniment normatiu-preventiu (l'empresa adjudicatària haurà de posar en manifest qualsevol defecte dels aparells i/o instal·lacions que disminueixi la seva funcionalitat o rendiment, augmenti la despesa energètica o de consumibles, o pogués ser motiu de futures avaries o anomalies).
- Avisos dels serveis tècnics del IMMB o de les persones autoritzades del mercats.

En qualsevol d'aquests casos, abans de realitzar la reparació, s'informarà a la persona responsable del contracte de la valoració dels treballs perquè aquesta autoritzi o no la seva realització mitjançant una comanda de treball. L'empresa adjudicatària haurà d'analitzar i solucionar en el menor temps possible les anòmales de funcionament i les avaries que se li comuniquin.

Per tal d'atendre el manteniment correctiu, l'empresa contractista haurà de:

- Disposar d'un sistema de localització de les persones responsables del servei durant les 24 hores del dia, tots els dies de l'any. S'inclourà un número de telèfon mòbil amb el que es pugui establir comunicació durant les 24 hores del dia i tots els dies de vigència del contracte. També s'haurà de disposar d'una adreça de correu electrònic.
- Resoldre de forma immediata els avisos d'avaria urgent (temps màxim de resposta de 3 hores). Les fuites de gas, la interrupció del servei, i el funcionament en condicions que afectin a la seguretat i integritat física del personal propi i dels usuaris, es consideraran sempre avaria urgent, així com les que determini específicament l'IMMB.
- Resoldre en un temps màxim de 24 hores els avisos d'intervenció normal (no urgent).

- El contractista haurà de prestar el servei tant en horari de funcionament del Mercat, com en horari nocturn i/o festiu si la característica de la intervenció ho requereix.
- L'IMMB es reserva el dret, en cas d'incompliment per part de l'adjudicatari dels punts anteriors, de recórrer a un tercer, per resoldre l'avaria i el seu import deduir-lo de la propera factura de l'adjudicatari amb un increment del 25% de l'import pels possibles danys i perjudicis ocasionats.

Per a la justificació de les actuacions de manteniment correctiu, l'empresa contractista haurà de:

- Presentar l'albarà (en format paper o format digital) corresponent als treballs realitzats, per a la seva revisió i aprovació, a la direcció del Mercat, estigui o no el Director, i als Serveis Tècnics de l'IMMB.
- L'albarà del treball realitzat detallarà el nom i categoria de les persones que han participat, els materials empleats, el número de l'ordre de treball, si hi hagués, i el motiu que ha generat la intervenció.
- Presentar mensualment i en els primers 10 dies del mes següent, la certificació corresponent al mes anterior amb la relació de treballs realitzats.

Les ordres de treball seran de dos tipus: urgents i programables.

- Ordres de Treball Urgents (import, en material, de les intervencions inferior a 500,00 €): no serà necessari pressupost previ.
- Ordres de Treball Urgents (import, en material, de les intervencions superior a 500,00 €): es presentarà un pressupost que haurà de ser aprovat pels Serveis Tècnics de l'IMMB.
- Ordres de Treball Programables: Es realitzaran a partir d'un pressupost confeccionat pel contractista i contrastat amb l'efectuat pels Serveis Tècnics de l'IMMB. L'adjudicatari disposarà de set dies (7) naturals per a la presentació dels pressupostos.

El temps de reparació màxim dependrà del tipus d'averia. Totes aquelles reparacions que no depenguin de la substitució d'una peça o aquesta peça no sigui especifica (model i marca de fabricant únic) de la maquinària existent i imprescindible per el funcionament d'aquesta, seran considerades averies de *reparació curta*. La resta, que depenguin del subministrament d'una peça especifica de fabricant únic per la màquina avariada seran considerades aviaries de *reparació llarga.*

L'empresa adjudicatària anotarà en el Llibre de Registre de Muntatge i Manteniment totes les operacions de manteniment correctiu realitzades. Un cop el llibre estigui emplenat caldrà lliurar-lo a l'interlocutor designat de l'IMMB.

Els Serveis Tècnics de l'IMMB determinaran l'exempció de realitzar pressupost si per causes especials fos necessari.

L'IMMB no reconeixerà cap treball efectuat fora dels procediments indicats en el present Plec de Condicions o de les normes complementàries que s'estableixin, o que no compti amb la seva prèvia conformitat, encara que hagi estat demanada per qualsevol persona relacionada amb ell, a qualsevol nivell de responsabilitat.

Les despeses que es generaran amb motiu d'aquestes necessitat de manteniment correctiu estan topades a la quantitat màxima anual establerta per a l'IMMB, que fixaran els Serveis Tècnics de l'IMMB en el plec de condicions administratives.

El principi que haurà de regir la proposta d'accions correctives serà el de millorar el nivell ambiental i la eficiència energètica, procedint en tots els casos a recollir les accions efectuades dintre de la documentació tècnica proporcionada per l'IMMB. Si la reparació de les avaries ho permet es podran realitzar també treballs de millora tècnica i d'eficiència energètica i estalvi, modificació, i complementació de les instal·lacions.

En cas d'existir una averia repetitiva, és a dir, una averia que es produeixi més de dues vegades en un mes en la mateixa instal·lació, l'empresa adjudicatària estarà obligada a modificar o substituir l'element o component, motiu d'aquesta repetició, sempre al seu càrrec, exceptuant que anteriorment o en la visita inicial s'hagués informat a l'IMMB al respecte. Les despeses per avaries repetitives no notificades seran a compte de l'empresa adjudicatària. Si l'eliminació de l'averia repetitiva suposés canvis o modificacions en les instal·lacions, l'empresa adjudicatària estarà obligada a actualitzar l'inventari al programa de gestió de manteniment assistit per ordinador, sempre i quan el programa incorpori l'inventari de les instal·lacions (en endavant GMAO) i dur a terme les legalitzacions corresponents.

4.3 MANTENIMENT CAPTADORS SOLARS

El manteniment preventiu consisteix en la realització de las gammes preceptives per cadascuna de les màquines, instal·lacions i elements que la formen i que es descriuen a l'annex de l'inventari.
La determinació i assignació de les gammes de manteniment es realitzarà tenint en compte els següents criteris:

- Legislació i normativa vigent
- Recomanacions dels fabricants dels equips.

El Manteniment preventiu constarà de 2 revisions anuals, fixades al calendari al inici de cada any.

El manteniment correctiu complirà amb les mateixes prescripcions descrites per el Manteniment del sistema de climatització.

4.4 MILLORES

El contracte preveu un import reservat per dur a terme millores o grans reparacions. Aquestes actuacions aniran definides per un pressupost que caldrà aprovar per part del departament d'Obres i Manteniment de l'IMMB.

Anualment, l'empresa adjudicatària presentarà un pla de millores als sistemes de climatització i de captadors solars de cada mercat que seran estudiades i valorades per l'IMMB.

5. SERVEIS D'AVARIES

La empresa adjudicatària haurà de garantir un servei de 24 hores d'atenció d'avaries tots els dies de l'any.

A tal fi, es consideraran sempre **avaria urgent**, i hauran de solucionar en un màxim de tres hores les següents:

- Les fuites de gas.
- Totes les avaries produïdes en horari de funcionament dels mercats o dependències generals de l'IMMB necessàries per restablir la normalitat en el funcionament bàsic.
- Aquelles avaries que puguin comprometre la seguretat i integritat física del personal propi i dels usuaris.
- Qualsevol altra que a criteri dels tècnics de l'IMMB que puguin considerar-les urgents.

L'incompliment de l'atenció de les urgències abans de tres hores comportarà l'aplicació d'una minoració directa a la factura segons indica a l'apartat 12.3 de facturació del present Plec.

Quan es tracti d'una **avaria no urgent**, l'adjudicatària haurà d'enviar personal competent quan així sigui requerit per l'IMMB per reparar les avaries que es produeixen en la instal·lació en un termini màxim de 24 hores a partir de l'avís, sense que sigui objecte de facturació ni el desplaçament ni la mà d'obra ni la reparació de les avaries derivades d'un deficient manteniment preventiu. En cas contrari, es a dir, que l'avaria detectada no sigui a causa d'un deficient manteniment preventiu es facturarà com es detalla a l'apartat 12.3.

En cas que l'avaria no pugui ser reparada immediatament, es comunicarà a l'IMMB, per escrit, justificant-ho, proposant solució i establint un termini previst màxim per la seva reparació.

L'incompliment del termini de reparació, segons el tipus d'averia, comportarà l'aplicació d'una minoració directa a la factura segons indica a l'apartat 12.3 de facturació del present Plec.

L'empresa adjudicatària anotarà en el Llibre de Registre de Muntatge i Manteniment el registre de totes les avaries detectades i reparades. Un cop el llibre estigui emplenat caldrà lliurar-lo a l'interlocutor designat de l'IMMB.

Les avaries es comunicaran als Serveis Tècnics de l'IMMB via correu electrònic i en un màxim de 24 hores de l'avís de la intervenció efectuada indicant data i hora que s'ha realitzat i les incidències observades.

6. CONDICIONS DE LA PRESTACIÓ DEL SERVEI

L'empresa adjudicatària presentarà la proposta de l'organització tècnica i administrativa del servei, en el termini de 15 dies a partir de la data d'adjudicació, tant en el control del seu personal com del programa de treballs a realitzar per a la seva aprovació. Aquest programa, una vegada aprovat, s'informatitzarà per facilitat el seguiment i control.

Dins de l'organització tècnica, l'empresa adjudicatària haurà de presentar el currículum vitae professional i formatiu de cada operari, presentant per cadascun fotocòpia de l'acreditació com a instal·lador-mantenidor d'instal·lacions tèrmiques en els edificis (ITE) i, si fos necessari, el de manipulador de gasos fluorats i professional frigorista habilitat. També haurà de presentar fotocòpia de la formació a nivell de seguretat i salut de cada treballador i dels carnets de manipulador de plataformes elevadores.

Es mantindrà constantment actualitzat i si durant el decurs del contracte es substitueix algun membre del personal tècnic i/o administratiu del servei, l'IMMB validarà prèviament la seva incorporació.
Per a coordinar les relacions de treball entre l'IMMB i l'empresa adjudicatària, ambdues parts designaran una persona de contacte, sent de la part adjudicatària el responsable del contracte i l'interlocutor/s per a l'IMMB per a totes les qüestions que es suscitin i resoldran les accions que s'hagin d'efectuar i la seva implementació tècnica i administrativa.

El responsable del contracte, de nivell tècnic mig o superior, haurà d'acreditar, a més de la formació adequada, una experiència en contractes similars d'un mínim de cinc anys. Haurà de tenir poder per donar solució a les trucades urgents en tot moment i circumstància. Per aquest motiu, l'empresa adjudicatària adjuntarà a l'oferta una proposta del sistema de comunicacions i avaries que cobreixin les 24 hores del dia durant tots els dies de l'any, i una adreça de correu electrònic pel control i comunicació d'incidències.

El personal dedicat a aquest contracte serà suficientment especialitzat i qualificat en aquest tipus de feines, i serà potestat de la direcció dels Mercats o dels Serveis Tècnics de l'IMMB demanar la substitució obligada d'aquell que no es consideri adequat. En aquest sentit, els tècnics de l'IMMB podran assistir, juntament amb el responsable del contracte, a les visites de manteniment periòdic que es duguin a terme en les instal·lacions a fi de comprovar l'estricte compliment de les operacions de manteniment descrites a l'Annex dels Plans de Manteniment i les que es puguin incorporar per mitjà del Pla Integral de Manteniment. Aquestes visites de seguiment podran ser utilitzades per l'IMMB per realitzar controls al personal de l'empresa adjudicatària i verificar el nivell de formació i coneixements.

A més de l'especificat anteriorment, l'empresa adjudicatària haurà de complir les següents obligacions:

1. Personal, maquinària, materials i mitjans:
   - L'empresa adjudicatària emprarà personal propi per l'execució dels treballs de manteniment, que relacionarà i identificarà davant l'IMMB.
   - L'empresa adjudicatària disposarà del número suficient, de personal especialitzat i operaris que han d'intervenir en els treballs d'aquest contracte.
   - El personal, tant fix com eventual, anirà correctament uniformat i de forma identificable.
   - El personal s'haurà d'acreditar sempre que es personi en un mercat i sempre quan finalitzi el manteniment davant del personal responsable.
   - En funció de la característica de cada treball haurà d'haver una persona encarregada que es responsabilitzi de la seva execució (recurs preventiu si fos necessari,..), i respongui als problemes que puguin presentar-se.
   - L'empresa adjudicatària aportarà tot l'instrumental, eines, mitjans auxiliars i de seguretat necessaris per a la prestació del servei.
   - L'empresa adjudicatària disposarà en qualsevol moment i en un termini inferior a 8h de la maquinària i dels mitjans d'elevació que siguin necessaris i adaptar-los a les necessitats pròpies dels treballs que se li ordenin. Com per exemple: escales, bastides, grues, etc.
   - L'empresa adjudicatària disposarà dels mitjans de transport necessari, per a la operativitat del personal de manteniment adscrit al Servei contractat, el qual quedarà especificat a la oferta del contracte de manteniment.

2. Operacions de manteniment a realitzar sense cap cost addicional:
   - L'aturada i posada en servei del sistema de fred o calor a l'inici i al final de temporada.

- Els ajustos de la programació de funcionament a petició d'IMMB, fins a 3 vegades l'any.
- Acompanyament als tècnics de les entitats ambientals de control durant les inspeccions externes.

3. Vigilància, seguretat i higiene en el treball:
   - La vigilància i protecció en els treballs segons la legislació vigent, seran responsabilitat i al càrrec exclusiu de l'adjudicatari. Seran imputables al mateix temps els danys i perjudicis de tot tipus que es puguin originar per defecte de dita vigilància i condicions de seguretat.
   - L'empresa adjudicatària serà l'única responsable de la Seguretat (Prevenció de riscos laborals) i higiene en el treball i del compliment de la legislació vigent en la matèria.

4. Horari de servei:
   - La disponibilitat per a la prestació del servei és de les 24h del dia, durant tots els dies de l'any.
   - Per a qualsevol de les activitats de manteniment objecte del present plec (preventiu, correctiu i/o resolució d'incidències, i d'atenció i servei de manteniment de certes instal·lacions) es consideren treballs en horari laboral normal els realitzats en dies laborables i dissabtes no festius de 8 a 20 hores. La resta de l'horari es considerarà extraordinari.
   - L'atenció en dies festius (dissabtes no laborables, diumenges i festes nacionals i locals) es considerà horari extraordinari i és facturarà amb un increment a la hora del 25% segons els preus fixats a l'apartat 12.2. Els dies festius els fixarà l'IMMB.
   - Es planificarà les dades i horaris per a la realització del servei, de manera concertada amb l'interlocutor habitual de l'IMMB.
   - En els casos que es requereixi i a criteri dels Serveis Tècnics (per exemple, treballs que puguin produir molèsties o sorolls), els treballs s'hauran de realitzar sense interferir el normal desenvolupament del Mercat, fora de les hores en que el Mercat està obert al públic.

5. Pla de millores:
   - Anualment, l'empresa adjudicatària presentarà un pla de millores als sistemes de climatització de cada mercat que seran estudiades i valorades per L'IMMB. Un cop estiguin aprovades per IMMB s'haurà d'establir un calendari, consensuat entre IMMB i adjudicatari, per fer les actuacions.

     El pla de millores ha de contenir un mínim de 5 propostes per cada mercat. Alguna de les propostes podrien ser: Substitució equips, materials i components deteriorats,

actuacions per millorar el rendiment i eficiència energètica, instal·lació de centraletes de control que permetin controlar i gestionar el conjunt de la instal·lació de climatització, reducció de sorolls i vibracions, actuacions a realitzar per adequar les instal·lacions a la normativa vigent o als canvis normatius que poguessin sorgir durant el contracte, altres.

6. Avaries repetitives:
   - Els equips que mostrin avaries repetitives, segons el criteri expressat en l'apartat 4.2 del present Plec, requeriran un informe d'anàlisi de causes i una reunió, que convocarà l'Adjudicatari amb els tècnics de IMMB, en un període màxim de 30 dies, per a analitzar els motius i resoldre la incidència.

7. Llibre de registre:
   - L'empresa adjudicatària està obligada a la confecció del llibre registre de les operacions efectuades d'acord amb el RD 909/2001 de 27 de juliol i el RD 152/2002 de 18 de maig del DOGC, o normativa que la pugui substituir o complementar.

8. Utilització de GMAO:
   - L'empresa adjudicatària es compromet a l'ús del programa que l'IMMB segons descriu el punt 7.1.

9. Compliment del Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en els Edificis (RD 1027/2007, de 20 de juliol, modificat per RD 1826/2009, de 27 de novembre i per RD 238/2013, de 5 d'abril), realitzant per cadascun dels mercats les següents feines:
   - Programa de manteniment preventiu segons l'apartat IT3.3.
   - Programa de gestió energètica segons l'apartat IT3.4.
   - Instruccions de seguretat actualitzades segons l'apartat IT3.5.
   - Instruccions de maneig i maniobra segons l'apartat IT3.6.
   - Programa de funcionament d'acord segons l'apartat IT3.7.
   - Limitar les condicions de temperatura segons l'apartat IT3.8.

10. Condicions legals i contractuals:
    - El contracte s'entendrà subscrit a risc i ventura del contractista sense que pugui sol·licitar alteració del preu, i aquest únicament tindrà dret a ser indemnitzat per l'IMMB d'acord amb els articles 98 i 144 del Text refós de la LCAP.
    - Les condicions econòmiques que regeixen el present contracte de manteniment estan descrites a l'apartat 12.

- L'IMMB no tindrà relació alguna ni responsabilitat laboral, ni de cap altre classe, respecte al personal de l'adjudicatari durant la vigència del contracte ni a la finalització del mateix.
- L'empresa adjudicatària garantirà les reparacions pel període legalment exigible segons la legislació vigent.
- Totes les operacions de manteniment disposaran d'una garantia mínima d'un any. L'empresa adjudicatària dins de la seva oferta pot augmentar la garantia mínima d'un any, sent aquest augment considerat com a Millora dins del procés d'adjudicació del contracte.
- L'empresa adjudicatària no podrà cedir o subcontractar les prestacions de servei del present contracte sense autorització de l'IMMB.
- L'empresa adjudicatària resta obligada a tenir afiliats a la Seguretat Social els treballadors que realitzin les tasques de prestació dels serveis contractats, així com al compliment de la legislació laboral vigent.
- L'empresa adjudicatària serà responsable de la seguretat del seu personal i de terceres persones responent davant dels tribunals competents dels accidents que poguessin derivar-se de les activitats relacionades amb la prestació de serveis.
- L'empresa adjudicatària haurà de tenir contractada amb una companyia asseguradora una pòlissa de Responsabilitat Civil General amb un import mínim de 2.000.000€, amb la qual poder fer front a qualsevol tipus de responsabilitat que es pogués derivar per danys i perjudicis causats a tercers com a conseqüència de la realització dels serveis de manteniment preventiu i correctiu.

7. SEGUIMENT I GESTIÓ TREBALLS DE MANTENIMENT

A continuació es descriu el seguiment i gestió dels treballs entre l'empresa adjudicatària i els serveis tècnics de l'IMMB:

1. L'adjudicatari s'adherirà al programa de gestió del manteniment assistit per ordinador (GMAO), accessible per al departament d'Obres i Manteniment de l'IMMB. Aquest GMAO, gestiona únicament les ordres de treball de Manteniment correctiu, no incorpora l'inventari. Per tant l'inventari i la gestió del manteniment preventiu i normatiu l'adjudicatari el podrà gestionar amb un altre sistema.
2. Les ordres d'execució seran comunicades per escrit al representant de l'empresa adjudicatària, consignant la data d'entrega i assignant un número d'ordre segons el programa GMAO. Així mateix, el contractista facilitarà una adreça de correu electrònic pel control i comunicació d'incidències. En l'ordre d'execució, els Serveis Tècnics de l'IMMB podran fixar els terminis d'inici i finalització dels treballs. En cas d'urgència tècnica o social, les ordres podran ser comunicades verbal o telefònicament i a qualsevol hora.

3. El programa GMAO l'haurà d'actualitzar el contractista sempre que es realitzi una actuació, indicant en quin estat es troben les feines i quan estiguin acabades, poder disposar de la valoració econòmica.
4. L'incompliment per part del contractista, sense causa justificada en l'execució de cada un dels treballs ordenats o en els seus terminis, serà causa justificada per l'aplicació de sancions previstes en aquest contracte.
5. Correspon als responsables de les direccions dels Mercats i del departament d'Obres i Manteniment de l'IMMB, la Inspecció Facultativa dels treballs objecte d'aquest contracte.
6. En aquelles qüestions de discrepància que puguin sorgir en la interpretació del programa de manteniment, i les condicions de contractació entre l'adjudicatari i la Direcció del mercat, sempre tindran validesa les condicions més favorables pel manteniment dels equipaments a criteri del departament d'Obres i Manteniment de l'IMMB

A més de la gestió i comunicació continua amb el Programa de gestió del manteniment (GMAO) l'empresa adjudicatària presentarà els següents informes a l'IMMB:

- Informe tècnic trimestral descrivint els serveis executats, el qual es lliurarà durant els quinze dies següents a la finalització del trimestre i que inclourà com a mínim:
  - Relació de les ordres de treball realitzades.
  - Estat de les ordres de treball (tancades o pendents). En els casos de les ordres de treball pendents s'haurà d'especificar en quina fase es troben.
  - Possibles observacions.
  - Dintre de la part de manteniment preventiu es deurà incloure una relació de les actuacions realitzades així com una comparativa entre les hores previstes al Pla Integral de Manteniment presentat i les hores realitzades executades durant el mes en curs i l'acumulat anual.
- Informe tècnic anual de la situació de la instal·lació de climatització de cada mercat que inclourà, com a mínim, els següents apartats:
  - Inventari actualitzat dels equips i instal·lacions a mantenir. Pla de Manteniment actualitzat.
  - Nivell de compliment del programa de manteniment preventiu
  - Resum de les actuacions realitzades durant tot l'any a nivell de manteniment preventiu, incloent la valoració econòmica.
  - Estat dels equips i instal·lacions.
  - Incidències a destacar.
  - Propostes de millora per a la conservació, adequació i/o optimització del rendiment, fiabilitat i seguretat de les instal·lacions. Es donarà especial importància a les actuacions proposades envers a la consecució d'un estalvi energètic considerable.
  - Valoració de les propostes de millora dels equips i instal·lacions.

- Propostes de millora a nivell d'organització i qualitat del servei.
- Pla Integral de Manteniment.
- Llibre de registre de Muntatge i Manteniment de climatització.
- Certificat anual de manteniment de climatització model ITE-6.
- Llibre de Registre instal·lacions frigorífiques (si cal).
- Llibre de registre de gestió de refrigerants (si cal).
- Butlletí de revisions frigorífiques (si cal).

7.1 ÚS DEL PROGRAMA GESTIÓ MANTENIMENT (GMAO) DE L'IMMB

L'empresa adjudicatària es compromet a l'ús del programa que l'IMMB posarà a la seva disposició i el bolcat de tota la informació relativa al manteniment de que disposi des del seu propi programa de manteniment al nou de l'IMMB.

L'empresa adjudicatària no tindrà cap cost de llicències per a l'ús del GMAO de l'IMMB. Si l'empresa adjudicatària necessita algun programari addicional, maquinaria d'algun tipus (telèfons mòbils, tabletes, ordinadors,...) o connexió a Internet o de dades, aquests seran per compte de l'empresa adjudicatària.

En cas que l'empresa adjudicatària disposi d'un GMAO propi es podran plantejar integracions de dades entre el GMAO de l'IMMB i el GMAO de l'empresa adjudicatària, sempre que el desenvolupament i engegada d'aquestes integracions corri a compte de l'empresa adjudicatària i es compleixi l'ús del GMAO dins del període establert de dos mesos i aquesta opció sigui validada per l'IMMB. En aquest cas, IMMB es compromet a posar a la disposició de l' empresa adjudicatària les dades i mecanismes necessaris en el seu propi GMAO per a la realització d'aquestes interfícies.

Si durant l'execució del contracte l'IMMB disposes d'un nou Programa de gestió del Manteniment, l'adjudicatari estaria obligat a incorporar totes les dades i l'inventari de totes les instal·lacions i mantenir-ho actualitzat per garantir la gestió del Manteniment a treves d'aquest aplicació.

8. MATERIALS I SUBMINISTRAMENTS

Els materials utilitzats per al manteniment dels equips hauran de ser idèntics (o de qualitat superior) als originals. En cas que fos necessari, o simplement convenient, introduir variacions

als materials, peces i components, l'empresa adjudicatària presentarà a l'IMMB informació tècnica suficient (catàlegs, mostres, certificats de garantia o d'homologació, etc.) del material que es proposa emprar, no podent utilitzar-los sense acceptació prèvia.

Per tant, els recanvis subministrats i instal·lats per l'empresa adjudicatària hauran que complir els següents requisits :

- Seran de primera qualitat i de fabricant qualificat, d'acord amb la qualitat exigida per IMMB.
- Seran nous i amb marcat CE. No s'admetran materials sense certificat actualitzat de qualitat i seguiment de la norma UNE que correspongui.
- La manipulació, instal·lació i proves de materials i components es faran seguint les recomanacions del fabricant i la normativa vigent.
- Tot material instal·lat tindrà una garantia mínima d'un any, que cobrirà qualsevol defecte o avaria.
- El material a instal·lar haurà de ser aprovat per IMMB. En cas de correctiu urgent, l'aprovació haurà de fer-se a posteriori, i L'Adjudicatari haurà de reemplaçar aquell material que no sigui aprovat.

L'empresa adjudicatària disposarà en tot moment d'un estoc suficient de peces, materials i components de recanvis originals que li permetin complir amb els terminis establerts per aquest plec.
Els recanvis recomanats per tenir-los d'estoc seran els següents:
Reixes, filtres, panells i conductes de fibra de vidre, corretges, ventiladors, sondes, termòstats, Kg de gas frigorífic, vàlvules inversores, oli compressors, resistència càrter, compressors, bombes d'aigua, vasos d'expansió, filtres, vàlvules de pas, canonades i accessoris d'aigua i frigorífiques de diferents diàmetres, aïllament tèrmic, material elèctric, equips aire condicionats (cassets, conductes, fancoils), centraletes de control, altres.
El llistat de l'estoc recollirà totes les peces i components de recanvi disponibles i detallarà per a quina instal·lació i maquinària serveix. Es valorarà a l'adjudicació la presencia a l'estoc de peces de fabricant únic.

La disponibilitat d'aquest estoc permetrà la substitució de la peça avariada en 12h, ja sigui una substitució definitiva o temporal amb una peça equivalent per tal de reparar la original.
Si aquesta substitució es demora més de 12h, l'IMMB es reserva la potestat de l'aplicació de minoració en la facturació mensual segons el plec indicat a l'apartat 12.3.

L'empresa adjudicatària presentarà dins de la seva oferta, prèvia a l'adjudicació, l'estoc del que disposarà en tot moment juntament amb la seva valoració econòmica de preus unitaris, sent valorat dins del procés d'adjudicació.

Durant el primer mes des de l'inici del contracte, l'empresa adjudicatària presentarà una proposta del material en estoc amb els seus preus unitaris corresponents, que requerirà l'aprovació per part de l'IMMB per a ser validada. L'estoc de materials podrà ser supervisat pels tècnics de l'IMMB en qualsevol moment.

9. SERVEIS A COMPTE DE LES PARTIDES ALÇADES

9.1 PRESSUPOST

Tots els treballs contemplats en aquest apartat 9 s'hauran de realitzar als preus previstos en l'apartat 12.2, i el seu cost es comptabilitzarà a càrrec de la Partida alçada corresponent, prèvia aprovació per IMMB del seu pressupost.

9.2 INCORPORACIÓ O DISMINUCIÓ D'INSTAL·LACIONS

Quan es faci necessari, per part de l'IMMB, incorporar o eliminar una instal·lació de l'objecte del contracte de manteniment, aquesta ho notificarà a l'empresa adjudicatària, el qual farà una primera visita i, en el termini de quinze dies a partir de la notificació de IMMB, emetrà un informe de l'estat inicial de les instal·lacions, a més de l'inventari dels elements que la composen.

Així mateix, farà la proposta econòmica per a incorporar el seu manteniment al contracte objecte d'aquest Plec, d'acord amb l'apartat 12.2. Un cop incorporada al contracte introduirà en el Programa de gestió del manteniment (GMAO).

De la mateixa manera, quan l'IMMB doni de baixa del contracte de manteniment una instal·lació o dependència, ho comunicarà a l'empresa adjudicatària. Si l'import del seu manteniment es dedueix directament dels preus contractats, s'aplicarà com a disminució de l'import de manteniment anual. En cas que no es dedueixi directament, l'empresa adjudicatària farà un pressupost de l'import que suposa aquesta disminució i que requerirà l'aprovació de IMMB per ser aplicat.

L'import del contracte anual es modificarà a l'alça o a la baixa com a conseqüència d'aquestes variacions, aplicant-se a partir de la data del canvi a la factura següent, amb el prorrateig corresponent. La facturació inclourà el preu del manteniment de cada instal·lació, segons s'indica més endavant.

Al inici del contracte es confirmaran els Mercats que seran objecte del contracte segons les adhesions vigent en dit moment. Aquest llistat de Mercats serà actualitzat quan sigui necessari a decisió de l'IMMB.

9.3 CANVIS NORMATIUS

Si, com a conseqüència de canvis normatius, s'han de dur a terme modificacions a les instal·lacions, l'empresa adjudicatària realitzarà un pressupost, que lliurarà a IMMB junt amb un pla d'actuació, per donar, en el termini que s'estableixi, compliment de la normativa.
Si el pressupost presentat per l'empresa adjudicatària no s'ajustés als preus del contracte o les hores d'intervenció o treball no fossin adequades i, per tant, IMMB no acceptés el pressupost, l'adjudicatari haurà de presentar un nou pressupost, corregint i esmenant els errors. En cas contrari, es considerarà un incompliment de l'adjudicatari de les condicions essencials del contracte, amb les condicions previstes en el contracte, podent, en tot cas IMMB, tramitar el corresponent expedient per incompliment.

En aquests casos, en els que per l'incompliment indicat l'empresa adjudicatària no presenti un pressupost en les condicions del contracte indicades, IMMB podrà contractar amb un tercer l'execució d'aquelles prestacions sense que es pugui considerar un incompliment de les obligacions del contracte per part de IMMB i sense que l'adjudicatari tingui dret a ser compensat.

9.4 SUBSTITUCIÓ D'EQUIPS

Quan IMMB estimi que és necessari substituir un equip per motius del manteniment correctiu o predictiu, l'empresa adjudicatària en el termini de quinze dies a partir de la notificació de IMMB, aportarà la proposta econòmica per a efectuar la substitució de l'equip, d'acord amb les especificacions de l'apartat 12.2 d'aquest Plec.

L'empresa adjudicatària està obligada a fer-se càrrec del material retirat i a efectuar un descompte sobre el material nou, addicional a l'esmentat en l'apartat 12.2, en concepte de recompra d'aquest material retirat. El percentatge de descompte vindrà determinat per l'oferta de l'empresa adjudicatària per aquest concepte i, com a mínim, serà d'un 5%.

L'empresa adjudicatària realitzarà la tramitació i legalització dels nous equips davant els Organismes competents, en cas que fos necessari. En aquest sentit, inclourà a la seva proposta econòmica les partides necessàries per tals tràmits.

Un cop incorporada al contracte, farà els canvis en l'inventari d'equips en el Programa de gestió del manteniment, sempre i quan el programa incorpori l'inventari de les instal·lacions (GMAO).

10. GESTIÓ DE RESIDUS

Es gestionarà de forma selectiva tots els materials i residus resultants dels treballs fets, disposant a aquest efectes dels mitjans necessaris per a la seva recollida, transport i disposició a un gestor autoritzat, complint amb la normativa vigent, considerant-la inclosa aquesta operació en el preu ofertat, sigui quina sigui la quantitat i l'origen dels mateixos. L'empresa adjudicatària presentarà a l'IMMB els justificants de gestió de residus d'acord amb la normativa vigent.

En cap cas es dipositaran residus especials en les instal·lacions de l'IMMB i hauran de ser retirats pels treballadors de l'empresa adjudicatària.

11. NORMATIVA APLICABLE

En l'execució del contracte l'adjudicatari haurà de complir tota la normativa que li sigui d'aplicació i, en concret:

- *Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios*, i totes les correccions d'errors i modificacions que s'hi ha realitzat a partir de la seva publicació al B.O.E. del 29 d'agost de 2007.
- *Real Decreto 238/2013, de 5 de abril, por el que se modifican determinados artículos e instrucciones técnicas del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, aprobado por Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio.*
- *Real Decreto 138/2011, de 4 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento de seguridad para instalaciones frigoríficas y sus instrucciones técnicas complementarias.*
- *Real Decreto 115/2017, de 17 de febrero, por el que se regula la comercialización y manipulación de gases fluorados y equipos basados en los mismos, así como la certificación de los profesionales que los utilizan y por el que se establecen los requisitos técnicos para las instalaciones que desarrollen actividades que emitan gases fluorados.*
- *Real Decreto 2060/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de equipos a presión y sus instrucciones técnicas complementarias.*
- *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y en especial el Documento Básico HS 3 Calidad del aire interior.*

- *Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión (BOE 18.09.02).*

Així com qualsevol altre norma o disposició legal aplicable aprovada o que s'aprovi durant la vigència del contracte.

12. CONDICIONS ECONÒMIQUES

12.1 SERVEIS INCLOSOS DINS DEL CONTRACTE DE MANTENIMENT

L'empresa adjudicatària es compromet a realitzar el manteniment preventiu-normatiu, correctiu i modificatiu.

El manteniment preventiu-normatiu fora de l'horari laboral normal estarà inclòs dins el contracte de manteniment.
Dins del manteniment preventiu-normatiu, detallat a les taules de l'apartat 13 del present Plec, està inclosa l'aportació de nou material (de recanvi o nous elements), així com tota la resta de serveis i costos derivats del manteniment, com la mà d'obra, desplaçament, dietes, maquinària i equips auxiliars necessaris per a la seva execució.

Les operacions de manteniment correctiu es facturaran a banda, tal i com es detalla al punt 12.3. Aquest manteniment es realitzarà segons l'apartat 4 d'aquest plec referent al manteniment correctiu.
En cas de fuites de gas, l'empresa adjudicatària primer repararà la fuita i després farà la recàrrega de gas. Els primers 5 Kg de gas no es facturaran i l'empresa adjudicatària assumirà el cost i els impostos. El gas facturat es justificarà amb l'albarà o factura de compra del mateix.

12.2 BASE DE PREUS

Els preus del material es prendrà de la base de preus de l'ITEC amb data de preus de referència de l'any en curs, per a l'àmbit de preus Barcelona, l'àmbit de plecs de Catalunya, i la variació de preus segons el volum d'obra nova per a obres tipus (PEM 1,610 M Euros). En cas que una ordre de treball impliqui la realització d'unitats d'obra o la utilització de materials no previstos en els quadres de preus de material de l'ITEC, es valorarà contradictòriament entre l'empresa adjudicatària i el departament d'Obres i Manteniment de l'IMMB prenent com a referència els preus indicats a la plataforma TARIFEC a la que s'aplicarà un descompte unitari del 15%.

En cas que el contractista no estigués d'acord amb la forma de valorar el preu contradictori pels Serveis Tècnics de l'IMMB, haurà de procedir a la realització immediata dels treballs segons se

li ordeni, sense perjudici de l'aplicació de les altres clàusules previstes en el contracte o de les accions legals que puguin correspondre.

A continuació es mostren preus unitaris per als operaris en operacions de manteniment correctiu en horari normal, segons l'apartat 6.

CONCEPTE	Preu unitari (€)**
Oficial de primera (hora)*	30,13
Ajudant (hora)*	25,85
Mà d'obra + desplaçament amb furgoneta	0,00

*Extret de la base de preus ITEC 2019

S'haurà d'afegir l'IVA.
El preu en horari extraordinari, segons l'apartat 6, s'incrementarà un 25%, essent aquest 1 hora total de desplaçament més les hores d'estància reals, sense cap mínim establert
El preu dels materials o recanvis a instal·lar en cap cas superaran els preus PVP -5% de descompte ni els habituals de mercat.
La base de preus d'ITEC s'utilitzarà com a referencia per determinar el preu de la instal·lació (material + mà d'obra).
Les despeses generals i el benefici industrial estan inclosos en el preu indicat a la taula anterior.

12.3 FACTURACIÓ

- **Operacions de manteniment (Preventiu-Normatiu)**

L'import de les operacions de manteniment, per cada una de les tipologies diferents (Preventiu-Normatiu) es facturarà una vegada efectuat el manteniment de tots els mercats de cada lot.

Els treballs de manteniment preventiu i normatiu estaran programats pel mantenidor i s'hauran de comunicar al responsable del contracte de l'IMMB i al director del pertinent mercat.
Serà imprescindible incorporar l'albarà dels treballs validats per la direcció del Mercat.

Pels treballs de manteniment mensual i l'assistència per averia s'estableix un preu per mercat, que inclou un bonus pel servei de 24 h. Aquests treballs es justificaran prèviament amb l'albarà de assistència signat pel director del mercat o representant de l'Associació de Comerciants, i posteriorment amb el parte de treballs realitzats i les seves incidències d'acord amb el plec de condicions tècniques

La quota mensual de Manteniment preventiu serà la suma de l'import anual de cada mercat, segons la taula de l'apartat 13 del present Plec, repartint entre 12 mesos de forma que la quota de temporada baixa (març, abril, setembre i octubre) sigui 100 euros menys que la temporada alta (la resta de l'any). Per facturar serà imprescindible incorporar l'albarà dels treballs realitzats, validats per la direcció del Mercat.

- **Manteniment correctiu i predictiu. Materials i millores**

Es presentarà mensualment una proforma de les tasques de manteniment correctiu o modificatiu realitzades al Mercats, indicant el concepte al qual s'han destinat.

En aquest proforma es detallaran les hores de ma d'obra dels operaris, indicant el preu/hora segons la categoria i l'horari (normal o extraordinari) i es detallarà també l'import del material utilitzant aplicant el descompte ofertat en la present licitació. En el cas de que l'actuació requereixi d'aprovació de pressupost, per part del departament d'obres i manteniment, s'aplicaran aquests conceptes al pressupost i la proforma recollirà l'import del pressupost aprovat.

Els treballs de manteniment correctiu s'inicien amb el comunicat a l'empresa adjudicatària, ja sigui des de la direcció del mercat, del Departament d' Obres i Manteniment o del tècnic responsable del manteniment. Eventualment pot ser l'associació de comerciants.

Els treballs de reparació i posada en nou funcionament s'han de realitzar abans de 24h de comunicació de l'averia (en les 24h no es tindran en compte els dies festius). Per aquest motiu l'adjudicatari ha de tenir els estocs necessaris per complir aquests terminis o procediments operatius que així ho garantitzi (en especial elements d'electrònica, elements descatalogats, compressors polivalents, elements específics d'altres proveïdors ...).

Per no tenir la minoració, prèvia notificació, es podran realitzar reparacions provisionals per permetre el funcionament dels equips.
El protocol establirà que en un màxim de 48h es tindrà una valoració dels treballs.

El plec estableix un mínim de 3h o 24h (segons tipus avaria) per que un tècnic es personi al mercat i verifiqui i diagnostiqui l'averia (aquest servei està inclòs al preu del manteniment preventiu). En el cas d'incompliment d'aquest termini, la quota mensual tindrà la següent minoració:

Temps arribada assistència (*)		Minoració (acumulable)
Averies Urgents	**Averies no urgents**	
< 3 h	< 24 h	-
3 h a 12 h	24 h a 48 h	150 €
12 h a 24 h	-	300 €
> 24 h i per dia addicional	> 48 h i per dia addicional	500 € o quota manteniment mensual

(*) Des de l'avís averia

Aquesta minoració, a partir de 12h, també s'aplicarà per l'incompliment de la substitució de peces inventariades a l'estoc.

Aquesta minoració es realitzarà en el mes de l'incompliment, i si fos superior a la quota mensual en els successius.

La reparació, en el cas d'enrederir-se més dels terminis estipulats tindrà una minoració amb el següent escalat:

Temps reparació (*)		Minoració (acumulable)
Reparació curta	**Reparació llarga**	
< 48 h	>15 dies naturals	-
48 h a 72 h	15 – 20 dies naturals	100 €
> 72 h		200 €
	> 20 dies naturals	500 €
Per dia addicional	Per dia addicional	500 €

(*) Des de l'avís averia

Aquestes possibles minoracions s'aplicaran a les factures de Preventiu.

Serà condició per l'aprovació de les factures derivades del Contracte de Manteniment, que l'adjudicatari estigui al corrent de l'execució del programa i dels informes corresponents.

La facturació del Manteniment serà mensual, en tres factures:

- La factura de Manteniment Preventiu, que anirà acompanyada del certificat de manteniment preventiu del període de facturació.
- La factura de Manteniment Correctiu, que anirà acompanya d'una proforma on es detallarà cadascuna de les incidències a facturar, indicant les hores dedicades, el preu del material emprat (aplicant el descompte ofertat a la present licitació) i el cost total de cadascuna d'elles. També s'adjuntaran els albarans corresponents.
- La factura de Millores, que anirà acompanyada de la relació dels pressupostos aprovats i finalitzats durant el més en curs.

S'entregarà mensualment un Excel amb el desglossament, per cada Mercat o edifici, dels costos, tant de manteniment preventiu com correctiu i de millores. El format de tots els documents per la facturació mensual es pactarà amb tècnic responsable del contracte de la direcció d'Obres i Manteniment de l'IMMB.

13. PRESSUPOST I PREU DEL CONTRACTE

El preu base de licitació d'aquest serveis multiplicat per la duració del contracte indicada al punt 2 del present plec (dos anys) té un import total de 947.615,44 sense IVA**.**

Aquest import és el resultant de la suma del cost del Manteniment preventiu anual 313.807,72 € més una bossa de manteniment correctiu de 35.000 € anuals. Aquest import no està sotmès a baixa.

El contracte inclou una partida de millores per fer front a les gran reparacions i/o substitucions, així com totes aquelles actuació que aportin una millora de la instal·lació. L'import d'aquesta partida es de 125.000 € anuals i no està sotmesa a baixa
En aquest import estan incloses les despeses generals i benefici industrial.
L'empresa adjudicatària es farà càrrec de totes les possibles despeses, taxes, arbitris i impostos.
L'IVA haurà de constar com partida independent.

El preu base de Manteniment és el resultant de multiplicar el manteniment anual preventiu-normatiu, segons l'apartat 12.1, de cada mercat indicat a les taules següents per la duració anual indicat al punt 2 del present plec més l'import de la bossa destinada a Manteniment correctiu.

El manteniment anual preventiu-normatiu per cada mercat és el següent:

Tenint en compte que seran considerats Temporada alta els mesos de: gener, febrer, maig, juny, juliol, agost, novembre i desembre. I temporada Baixa els mesos de març, abril, setembre i octubre.

MERCATS INCLOSOS AL CONTRACTE INICIALMENT DE MANTENIMENT DEL SISTEMA DE CLIMATITZACIÓ				
MERCAT	**Preu Manteniment Anual (IVA no inclòs)**	**Quota Temporada alta**	**Quota Temporada baixa**	**Observacions**
Abaceria prov	**5.747,28 €**	512,27	412,27	Incorporació un cop finalitzi el contracte viegent. Fins a la inauguració del Nou Mercat d'Abaceria
Barceloneta	**8.927,52 €**	777,29	677,29	
Besòs	**13.391,28 €**	1.149,27	1.049,27	Valoració segons projecte d'obres aprovat. Pendent
Bon Pastor	**27.497,60 €**	2.324,80	2.224,80	
Carmel*	**14.928,33 €**	1.277,36	1.177,36	En garantia. Incorporació al Desembre de 2025
Ciutat Meridiana	**4.432,18 €**	402,68	302,68	Valoració segons projecte d'obres aprovat. Pendent d'execusió
Clot	**6.085,03 €**	540,42	440,42	
Concepció	**14.999,91 €**	1.283,33	1.183,33	
Felip II	**6.990,41 €**	615,87	515,87	
Fort Pienc	**9.306,52 €**	808,88	708,88	
Guinardó	**19.876,36 €**	1.689,70	1.589,70	
Guineueta	**11.664,73 €**	1.005,39	905,39	
Hostafrancs	**16.002,15 €**	1.366,85	1.266,85	
Les Corts	**9.474,96 €**	822,91	722,91	
Lesseps	**6.316,64 €**	559,72	459,72	
Llibertat	**7.622,08 €**	668,51	568,51	
Marina	**13.433,39 €**	1.152,78	1.052,78	
Mercé*	**4.126,87 €**	377,24	277,24	En garantia. Incorporació al Desembre de 2025
Ninot	**26.203,11 €**	2.216,93	2.116,93	
Sagrada familia	**9.610,14 €**	834,18	734,18	
Sant Andreu	**26.908,89 €**	2.275,74	2.175,74	Incorporació un cop finalitzi el contracte viegent.
Sant Gervasi	**4.737,48 €**	428,12	328,12	
Sant Martí	**7.606,50 €**	667,21	567,21	
Santa Caterina*	**23.674,77 €**	2.006,23	1.906,23	En garantia. Incorporació al Desembre de 2025
Trinitat	**5.453,37 €**	487,78	387,78	Pendent de l'acceptació de l'AAVV
TOTAL	**305.017,50 €**	**23.851,46 €**	**23.751,46 €**	

*No inclòs l'IVA

No us preveu visites a les diferents instal·lacions, durant el procés de licitació d'aquest servei.

Mercats no inclosos inicialment al present contracte però que es preveu la seva possible adhesió un cop finalitzi el període de manteniment associat a les obres de remodelació de l'edifici.

- Mercat d'Horta
- Mercat de Montserrat
- Mercat d'Abaceria

Es podran afegir en el present contracte aquells Mercats on es porti a terme una remodelació del sistema de climatització o sempre i quan es produeixi l'adhesió per part de l'AAVV del Mercat al present contracte.

MERCATS NO INCLOSOS EN EL CONTRACTE INICIALMENT		
MERCAT	**valoració incial**	**OBSERVACIONS**
La Seu IMMB	12.187,08 €	
Estrella	12.316,55 €	
Poblenou	4.729,26 €	
Provençals	8.341,00 €	
Sants	12.786,96 €	
Sarria	5.822,72 €	
Vall d'Hebron	8.229,08 €	
Sant Antoni		Contracte integral de Manteniment
Bellcaire		Contracte integral de Manteniment
Horta		Contracte integral de Manteniment associat a les obres
Montserrat		Contracte integral de Manteniment associat a les obres

*No inclòs l'IVA

MANTENIMENT CAPTADORS SOLARS			
MERCAT	**Preu Manteniment Anual (IVA no inclòs)**	**1era Visita (70%)**	**2ona visita (30%)**
Guinardó	2.552,76 €	1.786,93 €	765,83 €
Guineueta	726,83 €	508,78 €	218,05 €
Ninot	1.402,29 €	981,60 €	420,69 €
Provençals	760,52 €	532,36 €	228,16 €
Sarrià	1.010,66 €	707,46 €	303,20 €
Val d'Hebron	2.337,16 €	1.636,01 €	701,15 €
TOTAL	**8.790,22 €**	**6.153,15 €**	**2.637,07 €**

*No inclòs l'IVA

PREU DE LICITACIÓ

CONCEPTE	Import anual (IVA no inclòs)	Import contracte (2 anys)	IVA (21 %)	Import contracte
Manteniment Climatització	305.017,50 €	610.035,00 €		
Manteniment Captadors solars	8.790,22 €	17.580,44 €		
Manteniment preventiu	313.807,72 €	627.615,44 €	**131.799,24 €**	**759.414,68 €**
Manteniment correctiu (Bossa no sotmesa a baixa)	35.000,00 €	70.000,00 €	**14.700,00 €**	**84.700,00 €**
TOTAL CAP 2	**348.807,72 €**	**697.615,44 €**	**146.499,24 €**	**844.114,68 €**
Millores CAP 6	125.000,00 €	250.000,00 €	52.500,00 €	302.500,00 €
TOTAL PREU LICITACIÓ	473.807,72 €	**947.615,44 €**	**198.999,24 €**	**1.146.614,68 €**