

**PLEC DE CONDICIONS TÈCNiques I D'EXECUCIÓ DEL CONCURS PER A L'ADJUDICACIÓ
DEL SERVEI PROFESSIONAL D'ASSISTÈNCIA TÈCNICA PER L'EXPLOTACIÓ I
MANTENIMENT DE L'EDIFICI I INSTAL·LACIONS
DEL MERCAT ENCANTS BARCELONA – FIRA BELLCAIRE**

Exp. núm. 60/23

ANTECEDENTS

L'actual mercat municipal dels Encants Barcelona-Fira de Bellcaire, està situat a l'avinguda Meridiana amb carrer de los Castillejos, amb una superfície construïda de 34.000 m², dels quals, més de 15.000 m² són comercials, i altres 19.000 m² de serveis de logística i aparcament.

El mercat, que va entrar en funcionament el mes de setembre de 2013, té 275 negocis amb format d'establiments comercials, que ocupen de forma directa gairebé 600 persones. L'impacte directe que s'ha quantificat recentment, és que el mercat el visiten al voltant de 100.000 persones setmanalment, durant els dies d'obertura al públic, que són els dilluns, dimecres, divendres i dissabtes no festius, el que representa quasi 8 milions de visites anuals.

El mercat Encants Barcelona Fira de Bellcaire, ha ampliat la seva oferta especialment en activitats com restauració (passant de 2 bars a 8 punts de menjar i beure i un nou restaurant de 290 m²), i articles vells i antics, artesanía, etc, així com zones de descans i una sala polivalent per programació d'activitats.

També compta amb planta logística situada en la planta inferior -1, que permet fer de forma soterrada les operacions de càrrega i descàrrega, aparcament de vehicles comercials (80 places) i emmagatzematge de mercaderies (3.000 m²), zona per a la recollida de residus, ... amb el que representarà d'impacte en l'entorn urbà i sostenibilitat en el transport de mercaderies destinades a la venda. D'altra banda el mercat disposarà d'una planta d'aparcament pels clients en -2, amb prop de 300 places per a vehicles i motocicletes.

L'horari comercial del mercat és de 9,00 a 20,00 hores tots els dilluns, dimecres, divendres i dissabtes de l'any no festius, a més dels festius del mes de desembre i gener que la normativa d'horaris comercials permeti l'obertura de comerços, i excepcionalment algun diumenge que el mercat obre per activitats comercials complementàries. També s'estableix un horari de funcionament, sense públic, pel qual els comerciants poden accedir a les instal·lacions de 6,00 a 22,30 hores els dilluns, dimecres, divendres i dissabtes, i de 9,00 a 18,00 hores els dimarts i dijous.

Les dades recollides per l'Institut Municipal de Mercats de Barcelona mostren com els dies de més aflluència són el divendres i el dissabte, dia en què es tripliquen les xifres. La franja horària amb més persones al mercat és la que va de les 11:00 hores a les 13:30 hores al matí, i de les 17:00 hores a les 19:00 a les tardes. També s'observa que aproximadament un 30% de les visites que rep el mercat es produeixen a la tarda. La major part del públic nou procedeix de Barcelona i la seva àrea metropolitana i també hi ha hagut un increment de turistes.

El tipus de públic s'ha ampliat, amb la incorporació de famílies i gent jove que, i en la majoria dels casos, no utilitzen el regateig com era habitual fins ara en algunes parades del mercat.

Per tal de garantir el normal funcionament d'aquest nou mercat, es pretén contractar de servei d'assistència tècnica, explotació i manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions. Les tasques objecte del present concurs es concretaran de forma més específica a través de la gestió diària des de la Direcció del mercat, atenent a les necessitats del servei, desenvolupant-se les tasques genèriques que es detallen en aquest Plec de condicions tècniques.

1. Objecte de l'encàrrec

L'objecte d'aquest contracte es l'assistència tècnica (AT) per l'explotació i manteniment del mercat de Fira de Bellcaire, com a suport tècnic al Tècnic Assignat (TA) per part de l'IMMB com representant i responsable de la gestió del manteniment i millores que es puguin realitzar.

L'AT estarà formada per un tècnic principal que desenvoluparà les tasques contemplades en aquest plec en funció de les necessitats de l'IMMB.

L'objecte dels treballs a desenvolupar pel suport tècnic consistirà en els següents aspectes (l'listat no limitatiu):

- Recopilació dels contractes de manteniment en vigor en el Mercat per analitzar el seu abast, condicions i fer-ne el seguiment,
- Supervisió del manteniment del Mercat realitzat per l'empresa adjudicada pels treballs de manteniment, inclou control econòmic i realització d'informes de seguiment analitzant l'estat de la instal·lació, tasques realitzades per l'empresa de manteniment, tasques pendents a realitzar per l'empresa de manteniment, grau de compliment de les tasques assignades a l'empresa de manteniment realitzat, proposant possibles millores, validació de pressupostos, validació de feines, propostes d'alternatives de tasques proposades per l'empresa de manteniment, etc.
- Definició d'actuacions de millora de les actuacions realitzant memòries valorades o petits projectes. En el cas de ser necessari actuacions de major envergadura a criteri del TA, prepararà la documentació necessària per contractar els serveis tècnics per poder desenvolupar l'actuació.
- Gestió de qualsevol actuació a realitzar en el mercat, demanada per SSTT del IMMB.
- Planificació general, control de costos i Report al Director dels SSTT de forma quinzenal, mitjançant reunió de seguiment i l'elaboració dels informes de seguiment que es considerin necessaris per part dels SSTT.
- Desenvolupar les tasques previstes en l'apartat de serveis i funcions d'aquest plec.

L'objecte dels treballs a desenvolupar serà el suport tècnic als Serveis Tècnics del IMMB en el control del manteniment del Mercat. La seva tasca es realitzarà mitjançant presència diària en el mercat.

L'adjudicatari/a haurà de garantir la continuïtat del tècnic/a durant tot el termini de duració del contracte. El tècnic/a designat no podrà ser canviat a excepció de que hi hagi autorització prèvia del Responsable del Contracte.

L'IMMB podrà sol·licitar el canvi del tècnic/a que realitza el servei, en cas que es donin causes justificades. El consultor/a haurà de presentar el nou prestador del servei en un termini no superior a 7 dies hàbils.

Els treballs a realitzar s'hauran de realitzar conforme a les directrius rebudes, garantint un control de l'estat actual de cada gestió i un sistema d'informació i arxiu que garanteixi que qualsevol membre del departament podrà conèixer la ubicació dels documents que es generin

La descripció dels treballs no és exhaustiva tot i que sí identificativa. Caldrà desenvolupar tasques que, tot i no trobar-se descrites, siguin necessàries per a la realització correcta i adequada de les tasques descrites anteriorment o bé siguin complementàries o es trobin relacionades amb les enumerades.

2. Durada del contracte.

El període de contractació serà de vint-i-quatre mesos, amb la possibilitat de ser prorrogat per un període màxim de 24 mesos.

3. Preu de licitació i facturació/abonaments.

3.1 El preu màxim de licitació és de **137.280 €** de preu base i **28.828,80 €** d'IVA al 21%, sumant un total de **166.108,80 €** IVA inclòs.

3.2 Descomposició del pressupost

L'import del contracte té el següent detall:

Treballs d'assistència (30h setmanals)..... 1.560 h
TOTAL 1.560 h

Pressupost anual: 1.560 h x 44 €/h 68.640 €/any

3.3 L'adjudicatari presentarà una factura mensual dels serveis que haurà d'ajustar-se estrictament al servei prestat durant aquest període, junt amb document que desglossi els serveis facturats i faciliti la comprensió dels conceptes facturats, per tal de poder verificar les hores fora del horari normal. Un cop rebuda la factura, serà revisada i conformada pels serveis municipals corresponents. En cas de disconformitat, serà retornada al contractista la factura presentada, atorgant-li un termini màxim a comptar des del següent al de la recepció als efectes de què pugui efectuar observacions o presentar nova factura amb les rectificacions escaients.

3.4 Les 30 hores setmanals previstes per treballs d'assistència han de complir una presència de dilluns a divendres al mercat de forma presencial, amb un horari matinal (dintre el període de 8 a 15 h).

Un mínim del 6% d'aquestes hores, a conveniència dels tècnics de l'IMMB i/o directors del Mercat, es podran re col·locar en horari fora de l'establert anteriorment, en dissabtes, diumenges, tardes o nocturn. Aquestes hores es recuperaran en el mateix mes sense cap cost per l'IMMB.

A conveniència dels tècnics del mercat, un mínim del 6% de les hores previstes, es podran utilitzar fora de l'horari establert.

El tant % previst es podrà augmentar per part del licitador en l'apartat de millores sense cost per l'IMMB.

L'adjudicatari haurà de garantir sempre la seva disponibilitat amb un contacte, en cas d'urgència.

4. Àmbit d'actuació

La totalitat de l'edifici del mercat dels Encants BCN i les seves instal·lacions.

5. Catàleg de serveis i funcions

5.1 SUPERVISIÓ, CONTROL I SEGUIMENT DEL MANTENIMENT PREVENTIU DE L'EDIFICI

Coordinació tècnica, seguiment periòdic, sistemàtic i permanent de les operacions de manteniment preventiu, efectuat per terceres empreses operadores; recollint les possibles anomalies, i vetllant pel correcte estat de funcionament de les diferents instal·lacions o parts de l'edifici objecte de manteniment.

En aquest àmbit es farà seguiment de l'activitat de manteniment de les següents parts:

- Instal·lació elèctrica. Quadres, proteccions, distribució, posta a terra, seguiment d'averies.
- Instal·lació d'enllumenat.
- Instal·lació de clima.
- Instal·lació de ventilació forçada soterranis i banys.
- Instal·lació de Fontaneria inclòs control de Legionel·la.
- Grups de pressió
- Sistema de filtratge i cloració automàtica
- Sistemes de fred de la cambra de brossa orgànica.
- Pous d'aigües fecals i equips de bombeig dels pous.
- Instal·lació contra incendis.
- Instal·lacions de detecció de CO2 i maniobres de ventilació forçada.
- Instal·lacions especials de telecomunicacions i telefonia
- Instal·lació de Megafonia
- Instal·lació d'alarmes anti-intrusió
- Sistema de control d'accessos.

- Sistema de CCTV.
- Sistema de captació de senyal de TV/FM/TDT
- Seguiment del manteniment dels ascensors, muntacàrregues i escala mecànica.
- Coberta general de l'edifici.
- Línies de vida de la coberta.
- Parallamps
- Tendals elèctrics
- Portes RF i vies d'evacuació
- Portes motoritzades.
- Panys i persianes manuals del armaris.

5.2. MANTENIMENT CONDUCTIU. OBSERVACIÓ CONTINUADA D'ELEMENTS DE CONTROL I DE INSTAL·LACIONS, QUE SON INSPECCIONATS

Sistemes de gestió de instal·lacions:

Control de programació, revisió d'alarmes, comprovació de funcionaments, confecció de horaris de funcionament.

- Revisió a diari de sistemes de control d'accés.
- Revisió setmanal de funcionament de bombes de fecals.
- Revisió diària de funcionament dels ascensors
- Revisió diària de funcionament de descarregues de WC i Urinaris.
- Revisió diària de funcionament de enllumenat de mercat.
- Confecció i adaptació d'horaris de il·luminació de espais comuns.
- Revisió diària del sistema de lectors de targeta.
- Revisió bisetmanal del sistema de motorització i seguretat de les portes del perímetres exterior i resta de portes motoritzades; en total 29 uts.
- Identificació de averies en sistemes de ventilació, sanejament, protecció contra-incendis.

5.3. MANTENIMENT CORRECTIU. DETECCIÓ DE DEFICIÈNCIES I SUPERVISIÓ DE LES REPARACIONS

- Recull de noves deficiències sorgides en el dia a dia.
- Classificació de gravetat i determinació d'acció correctiva.
- Establiment de quantificació econòmica de les reparacions o reposicions.
- Redacció d'informes i documentació per a la contractació del manteniment i/o reparació.
- Determinació de reclamacions en període de garantia i sol·licitud de reparació.
- Determinació de Establiment de co-responsabilitats i comunicació a Serveis Tècnics de IMMB i d'altres empreses implicades, per a posterior seguiment.
- Seguiment de les reparacions proposades i de la seva efectivitat.
- Supervisió i control de reposició d'elements fungibles en general.
- Supervisió i control de reposició de làmpades de enllumenat.

5.4. NETEGES, LLUITA CONTRA PLAGUES I CONTROL SANITARI D'AIGÜES

Seguiment periòdic de les operacions de SALUT PÚBLICA de l'edifici, fent seguiment sistemàtic de les operacions de preventives i vetllant pel correcte estat de funcionament de les diferents instal·lacions o parts de l'edifici objecte de manteniment.

En aquest àmbit es farà seguiment de l'activitat de les següents parts:

- Sistemes de Sanejament. Neteja periòdica de col·lectors, pous, drenatges, reixetes superficials, xarxa de col·lectors penjats, sifons de sortida, etc..
- Seguiment de Netejes dels àmbits generals, espais comuns, envidraments, paviments interiors de soterranis i exteriors de zones de venda; realitzat per les concessionàries de neteja.
- Planificació i seguiment de NETEGES especials, de façanes cobertes sostres i paviments; realitzat per empreses externes a les concessionàries de neteja.
- Intervencions de urgència en abocaments accidentals per fuites de sistema de sanejament o en la recollida d'escombraries.
- Control de la qualitat d'aigües i operacions de hipercloració per a prevenció de la Legionel·la en el sistema de filtratge i cloració automàtic de l'aigua freàtica.
- Coordinació i seguiment del control de plagues, efectuat per la Agència de Salut pública del CSB.

5.5. MILLORES D'ARQUITECTURA I INSTAL·LACIONS

L'IMMB podrà proposar l'estudi d'alternatives de millores d'arquitectura i instal·lacions, que seran desenvolupades per l'empresa adjudicatària.

El desenvolupament d'aquestes millores tindran el format de petits projecte amb memòria, plec de condicions, plànols i pressupost. L'IMMB podrà eximir del desenvolupament d'alguns d'aquests documents si ho creu convenient pel tipus d'abast de l'actuació.

6. El personal prestatari dels servei

L'empresa adjudicatària destinarà el personal necessari pel desenvolupament de les obligacions contractuals assumides; aquest personal dependrà únicament i exclusivament del contractista sense que en cap cas es puguin derivar relacions de caràcter laboral, estatuari o funcional, entre l'Administració i el contractista.

L'empresa adjudicatària haurà de designar un responsable, tècnic competent, amb capacitat suficient per ostentar la seva representació en qualsevol acte derivat del compliment de llurs obligacions contractuals, sempre en ordre a l'execució i bona marxa de les prestacions, i que pot fer d'enllaç amb els corresponents serveis municipals en general, i amb la Direcció del mercat de manera especial.

S'estableix l'obligatorietat de mantenir com a mínim una reunió setmanal de seguiment i avaluació de la marxa del servei, a dues bandes, és a dir el responsable de l'empresa i la Direcció del mercat.

La dotació de personal pel servei objecte del concurs és la que l'empresa licitadora determini necessària per a la prestació del servei amb total garanties de desenvolupament, establint-se com a mínim 35 hores setmanals presencials.

Institut Municipal de Mercats de Barcelona
Departament Tècnic

Tècnic/a competent , que haurà de comptar amb una experiència no inferior a CINC (5) anys en l'exercici professional i que acrediti haver realitzat, en els darrers CINC (5) anys tasques similars a les dels objecte del contracte.

Així mateix, i en qualsevol cas, haurà de tenir coneixements avançats d'Autocad i de programes de gestió i planificació. (TCQ, PRESTO, PROJECT, EXCEL...)

7. Subrogació de personal

Aquest contracte no admet subcontractació superior al 20% del mateix; i en tot cas amb l'aprovació de l'IMMB.

Barcelona, març de 2023

Joan Manuel Llopis i Malleu
Director de Serveis Tècnics