

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES

1.- OBJECTE DE LA CESSIÓ ONEROSA D'ÚS

L'objecte d'aquest plec és l'adjudicació de la cessió onerosa d'ús del lloc de venda del Mercat Central de Tarragona, fruit del procés de remodelació que s'està duent a terme, i que es compon d'un espai diàfan de 1.947,83 m² i un magatzem de 300,91 m²

La llicència comercial del Mercat Central ha estat tramitada per ESPIMSA/Ajuntament de Tarragona, amb resolució favorable, de data 7 de juliol 2014

S'incorpora com a Annex 1 del present Plec la documentació gràfica i escrita relativa a l'espai a cedir-ne l'ús. Entre la documentació que s'incorpora hi ha:

- Plànol de situació del Mercat
- Plànols del nou Mercat indicatius de les diferents zones, serveis, equipaments, accessos, etc.
- Quadres de superfícies

Aquestes superfícies descrites al paràgraf anterior resten sotmeses a modificacions no substancials en el propi procés d'execució de l'obra de remodelació del Mercat.

1.1.- Els costos d'adequació de l'espai destinat a venda amb per fer-los totalment diàfans i adaptar la nova distribució generada a la normativa i reglamentació vigent, aniran a càrrec del cessionari. L'espai s'entregarà sense paviment ni fals sostre quedant 7 cm per sota del paviment de la resta de planta comercial. L'espai destinat a venda disposa dels següents serveis i instal·lacions:

- Subministrament d'aigua amb canonada de 1 ¼" PE 100 DN 32 mm.
- 3 punts sanejament de diàmetre 110 mm.
- Reserva de potència elèctrica en mitja tensió de 450 KW.
 - Inclou:
 - La instal·lació del centre de mesura i subministrament en MT, cel·les de protecció, maniobra, mesura i control de MT.
 - Les safates per situar el cables de MT i BT des del centre de mesura al transformador de MT/BT, des de la sortida fins la cambra per situar al quadre general el IGA i el ICP i des d'allà al magatzem i al Supermercat.
 - Xarxa de posada a terra de MT i BT. Terres i neutres.
 - Serà a càrrec de l'adjudicatari:
 - Les línies de mitja tensió entre el centre de mesura de la planta semisoterrani i el transformador a la planta -1.
 - Els seus quadres de protecció i maniobra en baixa tensió.
 - Les línies de commutació amb els seus quadres de baixa.
 - L'estesa de les diferents línies de baixa i mitja per les diferents safates existents per l'alimentació de l'espai de supermercat.
 - El transformador de MT/BT i la corresponent cel·la de protecció.

- El grup electrogen.
- Escomesa d'entrada de fibra òptica per punt de connexió de veu i dades.
- Reserva d'espai per maquinària de climatització de dimensions aproximades 4,00 x 5,90 m per una sobrecàrrega d'ús de 8,00 kN/m² sobre l'accés de la plaça Corsini i forat d'interconnexió entre aquest espai i l'espai per supermercat de 3,40 x 1,65 m aproximadament pel pas de conductes.
- Aplec de material de material d'aïllament acústic per que pugui ser utilitzat una vegada instal·lada la maquinària frigorífica i de climatització. Cal tenir en compte que el grau d'insonorització s'haurà d'ajustar a l'Ordenança municipal i que aquest material podria no ser suficient.
- Reserva d'espai per muntacàrregues elèctric sense recinte de maquinària (forat de 2,95m -ample- x 2,10m -fons- aproximadament) entre la planta de magatzem i l'interior de la sala de venda.
- Instal·lació de protecció contra incendis general de l'edifici: ruixadors, extracció de fums, detectors, BIEs, polsadors i alarma.
- Forjat dimensionat per una sobrecàrrega d'ús de 10 kN/m².
- Les alçades entre forjats segons plànols. L'alçada lliure del local és variable en funció de les instal·lacions existents sota forjat. Aquestes alçades i les corresponent instal·lacions es podran comprovar in situ en visita al local prèvia petició a ESPIMSA.

Tenint en compte que el projecte original del Mercat Central preveia una superfície diàfana dedicada a venda de 1.566 m², aniran a càrrec del cessionari les despeses d'adequació a la nova superfície i els tràmits administratius necessaris relatius a la tramitació i obtenció de les corresponents llicències ambiental i d'obres d'adequació a l'Ajuntament de Tarragona. La impossibilitat de la seva obtenció per causa no imputable al cessionari, comportarà l'extinció del contracte i la devolució dels imports pagats.

En tant que aquest local de venda queda integrat en un edifici amb altres locals, pel seu sostre passen instal·lacions generals de l'edifici (safates elèctriques, desguassos, canonades abastament aigua, ruixadors, extracció de fums en cas d'incendi,...) sobre les quals s'haurà de garantir permanentment el seu accés per manteniment i reparacions.

1.2.- L'espai destinat a magatzem, disposa dels següents serveis:

- Instal·lació elèctrica general d'enllumenat.
- Forjat dimensionat per una sobrecàrrega d'ús de 20 KN/m².
- Aquest magatzem es troba dividit en dos espais units per un vestíbul previ. Aquesta sectorització és obligatòria i no podrà ser modificada.
- L'accés al magatzem situat a la planta -1 és per una rampa de 3,50 m d'amplada i alçada lliure de 4,50 m amb un pendent màxim del 20%.
- La planta -1 disposa d'un espai de descàrrega de 10,75x4,90 m aproximadament amb una alçada de 5 m.

- L'alçada lliure mínima a la zona de circulació de vehicles és de 4,00 m.
- Instal·lació general de ventilació.
- Instal·lació de protecció contra incendis general de l'edifici: ruixadors (excepte els que serà obligatori instal·lar sobre les prestatgeries d'emmagatzematge), detectors, BIEs, pulsadors i alarma.
- El magatzem haurà de respectar les condicions de disseny establertes al projecte: REA CATIII STA4 RUIXADORS

- SOSTRE 1.185 mm/m (l/m), col·locats
- DE ESTANTS 679 mm/m (l/m), col·locats

2.- PREU

El preu de licitació és de 6.100.000 €

Aquests imports garantits seran avaluable com a millora a l'oferta.

3.- OBRES D'ADEQUACIÓ DE LA SUPERFÍCIE COMERCIAL

El cessionari haurà de realitzar al seu càrrec totes les obres d'adequació i/o condicionament al local, a fi de deixar l'espai objecte de cessió en perfecte estat de funcionament, amb l'obtenció de les corresponents llicències i/o permisos municipals, amb informe favorable de la direcció de l'obra del Mercat Central.

Tots els subministraments, escomeses, drets de connexió (electricitat, aigua, telèfon, etc...) que s'escaiguin, seran a càrrec del cessionari adjudicatari.

Les taxes i impostos que es generin, en els esmentats tràmits municipals aniran a càrrec de la cessionària adjudicatària.

Consideracions

- *Obres de condicionament que no hagin estat contemplats en el projecte d'adequació i millora:*

Si un cop aprovat el projecte d'adequació i millora de la Superfície Comercial i l'annex de Magatzem; sorgeixen actuacions no reflexades al projecte amb una afecció rellevant i directa en capítols d'estructura, envoltants, instal·lacions generals i contra incendis; caldrà que aquestes siguin inspeccionades e informades favorablement pels tècnics municipals designats a l'efecte.

A títol informatiu es descriu actuacions genèriques no permeses d'executar sense autorització dels tècnics municipals designats.

- Qualsevol actuació que pugui afectar a l'estructura de l'edifici (tant horitzontal com vertical), exposant com exemple les perforacions de sostres estructurals per traspassos de baixants de sanejament.

- Qualsevol actuació que pugui afectar a la seguretat contra incendis, com desplaçaments o substitucions de portes tallafocs, modificacions i manipulacions en instal·lacions de lluita contra el foc, com ruixadors d'aigua.
 - Qualsevol actuació que pugui afectar al funcionament de les instal·lacions generals de l'edifici, com la modificació i manipulació de canonades de sanejament, conductes de ventilacions, etc.
- *Obres fora de l'àmbit de la superfície comercial:*
Les actuacions fora de l'àmbit d'ocupació seran autoritzades en horaris fora d'activitat comercial i supervisades per tècnics designats per ESPIMSA, com es el cas per tasques d'instal·lació d'aire condicionat a l'espai situat a la Planta Mercat, amb la supervisió dels tècnics municipals.
El cessionari serà responsable de garantir i mantenir els elements constructius que manipuli amb les mateixes condicions i característiques que existeixin des de l'inici de la cessió

4.- DESPESES DE MANTENIMENT I ALTRES DESPESES PRÒPIES DE LA INSTAL·LACIÓ A ASSUMIR PEL CESSIONARI

El cessionari haurà d'abonar mensualment la tarifa corresponent a les despeses comunes generades a l'immoble, referents a despeses de manteniment, neteja, subministraments de parts comuns, personal de l'immoble i altres despeses comunes de funcionament.

La tarifa inicial fixada serà 5,30€/m²/mes, més 3.333,33€/mes d'elements comuns, durant el primer any de l'activitat. A aquesta tarifa s'hi afegirà l'import de 1.200,0€ anuals en concepte de tractament de brossa.

Aquest imports s'actualitzaran anualment d'acord amb els costos reals generats durant l'exercici, en relació als costos previstos. L'import de partida de costos és de 820.049,48, d'acord amb el previst a l'annex 1. Aquest import s'actualitzarà anualment d'acord amb l'IPC català. En cas que, tancat l'exercici, l'import resulti superior o inferior a l'indicat a l'Annex 1, aquest s'incrementarà o reduirà respectivament amb idèntica proporció. A l'import final resultant se li incrementarà el 8% de benefici industrial.

Els imports resultants seran aprovats en sessió del Consell d'Administració d'ESPIMSA i notificats a l'adjudicatària.

Les despeses generals es liquidaran per part d'ESPIMSA o entitat que la succeeixi en la gestió del Mercat Central, i a les mateixes se'ls afegirà l'IVA corresponent.

L'adjudicatari es farà càrrec de les despeses d'un pla de publicitat com a conseqüència de l'obertura conjunta de l'equipament, mercat central i de la seva promoció comercial conjunta pes següents imports:

- Despeses de promoció comercial: 12.000 € anuals. Aquest import garantit serà avaluable com a millora a l'oferta

El cessionari haurà de gestionar l'obtenció de 40.000 hores d'aparcament a les plantes subterrànies del nou Complex Comercial del Mercat Central, per tal d'oferir-les als seus clients.

En el supòsit que el preu hora superi 1 € (IVA exclòs), la diferència l'assumirà ESPIMSA.

Aquest import garantit serà avaluable com a millora a l'oferta .

Les liquidacions corresponents, si és el cas, s'efectuaran conjuntament al càlcul i liquidació de despeses descrites en aquesta clàusula, efectuant-se les oportunes compensacions.

5. ALTRES OBLIGACIONS DE L'ADJUDICATARI.

- a) L'adjudicatari haurà de sotmetre's a les prescripcions contingudes al Reglament del Mercat Central de Tarragona, i altres disposicions concordants. S'adjunta com annex el Reglament del Mercat Central de Tarragona en tràmit.
- b) L'adjudicatari tramitarà i obtindrà, al seu càrrec, les corresponents llicències ambiental i d'adequació del seu local (supermercat i magatzem) a l'Ajuntament de Tarragona.
- c) L'adjudicatari es compromet a iniciar l'activitat del local un cop formalitzada la cessió dins del termini dels 6 mesos a partir de l'obtenció de llicències o permisos municipals. Si transcorregut aquest termini no s'ha iniciat la venda al públic per causa imputable al cessionari, l'òrgan de contractació acordarà la penalització de 601,012.- euros per cada dia d'endarreriment.
- d) Seran per compte de l'adjudicatari totes les despeses de consum d'energia elèctrica, aigua i altres subministraments del local, així com la contractació amb les empreses de serveis corresponents. També seran per compte de l'adjudicatari la neteja de l'espai objecte de cessió.

- e) L'adjudicatari restarà obligat al compliment de les disposicions vigents en matèria fiscal, laboral, de seguretat social i higiene.
- f) Així mateix, l'adjudicatari haurà de tenir en vigència, en tot moment, totes les llicències i autoritzacions administratives necessàries per l'exercici de la seva activitat.
- g) En tant que aquest local de venda queda integrat en un edifici amb altres locals, pel seu sostre passen instal·lacions generals de l'edifici (safates elèctriques, desguassos, canonades abastament aigua, ruixadors, extracció de fums en cas d'incendi,...) sobre les quals s'haurà de garantir permanentment el seu accés per manteniment i reparacions.
- h) Les instal·lacions que el cessionari consideri necessàries i no estiguin contemplades de forma expressa als punt 1.1 i 1.2 d'aquest plec de clàusules tècniques, aniran a càrrec de l'adjudicatari.

6.- L'adjudicatari s'obliga a contractar, pel seu compte, les assegurances necessàries per cobrir els riscos que es puguin produir en l'exercici de la seva activitat.

El cessionari haurà de subscriure una pòlissa d'assegurança a favor d'ESPIMSA pel temps d'adjudicació de la cessió, presentant còpia a ESPIMSA, en el termini de 15 dies des de la notificació de l'acord d'adjudicació i en tot cas abans de l'inici de la prestació e serveis objecte de la cessió.

El cessionari haurà de subscriure una pòlissa d'Assegurança de Responsabilitat civil per danys i perjudicis materials, personals i conseqüencials, causats a tercers en l'exercici de l'activitat descrita a l'objecte des plecs de clàusules Administratives i tècniques, amb les següents característiques:

- a) Cobertures a contractar:
- b) Responsabilitat Civil d'explotació.
- c) Responsabilitat Civil Patronal.
- d) Responsabilitat Civil Postrabajos/Servicios.
- e) Defensa de fiances civils i criminals.
- f) Liberació de despeses inclosa.

Descripció del risc assegurat: activitat assenyalada a l'objecte del contracte, es a dir, responsabilitat civil derivada de l'explotació i gestió del servei de supermercat, incloent la responsabilitat derivada de la propietat, possessió o tinència dels bens fets servir per l'explotació d'aquest servei.

No haurà de figurar entre les exclusions de la pòlissa, ni com exclusions generals a totes les cobertures, ni com exclusions especials, cap exclusió que afecti a les obligacions que l'adjudicatari hagi d'acomplir de conformitat amb les prescripcions tècniques d'aquest concurs i per les quals pugui ser reclamada civilment.

Es cobrirà expressament la responsabilitat derivada del servei de menjars- manipulació d'aliments, es adir, pels danys i perjudicis derivats d'intoxicació alimentària.

- Prenedor: l'empresa adjudicatària. Els assegurats seran el cessionari i ESPIMSA.
- Límit d'indemnització:
Límit d'indemnització per sinistre i any 1.200.000,00, euros.
Sublímit per víctima i persona i patronal: 150.000,00 euros.
- Vigència del contracte: la pòlissa empararà reclamacions produïdes durant el període de l'assegurança i reclamades durant el mateix dins del termini de 24 mesos posteriors a la finalització de la pòlissa. En el cas de que en la segona anualitat de la cessió o al llarg de la vida del mateix es canviï de companyia asseguradora, l'asseguradora entrant empararà les reclamacions produïdes des de la data d'efecte de la seva pòlissa fins a 24 mesos posteriors a la seva data de venciment.

L'adjudicatari haurà de fer entrega a ESPIMSA amb almenys 5 dies d'antelació a l'inici de la cessió, original de la pòlissa i rebut justificatiu del pagament de la prima. En cas de fraccionament de la pòlissa, l'adjudicatari haurà de facilitar amb la mateixa antelació a ESPIMSA, els rebuts justificatius de la prima de cada fraccionament.

Qualsevol modificació que pogués afectar a elements essencials del contracte d'assegurança haurà de ser comunicada i acceptada expressament per ESPIMSA, podent originar en cas contrari, la rescissió de la cessió, sense perjudici de d'altres responsabilitats que en poguessin derivar.

Tarragona, 22 de setembre l de 2015

EL GERENT