

INFORME JUSTIFICATIU DE LA CONTRACTACIÓ, MITJANÇANT CONCURS PÚBLIC, DE L'ARRENDAMENT D'UN LOCAL SITUAT A SABADELL PER DESTINAR-LO A OFICINES DEL SERVEI PÚBLIC D'OCUPACIÓ DE CATALUNYA

1. Necessitat de la contractació

L'Oficina de Treball de Sabadell-Centre actualment està ubicada al carrer de la República, 45 de Sabadell, en un local en règim jurídic d'arrendament per tàcita reconducció del contracte subscrit en data 15 de novembre de 2007, per una durada d'un any, prorrogable d'any en any fins un màxim de 9 anys més, segons pacte recollit al contracte, en els termes de l'article 9 de la Llei d'arrendaments urbans, de 24 de novembre.

Si bé aquesta Oficina de Treball, de 1.129 m² de superfície, és apta per al model de gestió d'una oficina de treball, el contracte ha arribat a la fi de la seva vigència i la propietat té la voluntat de recuperar aquest espai.

És per això que resulta necessari iniciar un procediment de contractació, en règim d'arrendament, d'un nou local al qual traslladar els serveis de l'Oficina de Treball Sabadell – Centre que pugui garantir el servei general d'informació i gestió de demandes i ofertes de treball a treballadors i empreses, en un entorn flexible i adequat, sense barreres arquitectòniques, ajustat a la normativa vigent.

2. Tipus de contracte i procediment de licitació

El present expedient té per objecte la formalització d'un contracte d'arrendament d'un bé immoble.

L'arrendament de bé immoble, de naturalesa privada, de conformitat amb el que disposa l'article 9.2 de la LCSP està exclòs de l'esmentada llei, i es regeix per la normativa patrimonial.

No obstant l'anterior, l'article 4 de la LCSP preveu que els negocis i contractes exclosos es regiran per les seves normes especials, aplicant-se els principis de la LCSP per a resoldre els dubtes i llacunes que poguessin presentar-se.

En aquest sentit, la normativa aplicable a la preparació, tramitació i adjudicació de l'actual contracte patrimonial és la continguda en el Decret legislatiu 1/2002 de 24 de desembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de patrimoni de la Generalitat de Catalunya i pel Decret 323/1983 de 14 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament per a l'execució de la Llei de patrimoni de la Generalitat de Catalunya; per la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques i el seu Reglament aprovat per Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost. I, en defecte d'altres normes, és

d'aplicació la normativa del dret públic: Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

En particular, i pel que fa al procediment a seguir per a la formalització del contracte d'arrendament, d'acord amb l'article 14.1 del Decret legislatiu 1/2002, els lloguers de bens immobles necessaris per a les finalitats de la Generalitat han d'ésser concertats mitjançant concurs públic. Aquest concurs, d'acord amb l'article 25.2 del Decret 323/1983, "es regirà pel mateix procediment que per a les adquisicions en propietat", regulades a l'article 10 i següents del propi Decret. En tot allò no previst en aquesta normativa específica s'apliquen els preceptes de les seccions 1ª i 2ª del Capítol I del Títol I del Llibre Segon d'acord amb allò disposat a l'article 26 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

La tramitació del procediment d'adjudicació seguirà els tràmits del procediment obert de l'article 156 i següents de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

3. Durada del contracte

El contracte d'arrendament es formalitzarà per un termini de 10 anys obligatoris per ambdues parts (120 mesos), prorrogables anualment obligatòriament per la part arrendadora i potestativament per a la part arrendatària fins a un màxim de 5 anys més (60 mesos), és a dir, que la durada de l'arrendament i totes les seves pròrroques serà com a màxim de 15 anys (180 mesos).

4. Preu i valor estimat del contracte

El preu del contracte s'ha obtingut d'acord amb estudi de mercat realitzat als principals portals d'oferta immobiliària de pública consulta.

D'acord amb això, l'import de la renda d'arrendament per a la superfície oferida ha de ser com a màxim de:

Local a Sabadell (Barcelona): 7 €/m² construït/mes, sense IVA.

Sobre aquest import s'ha d'aplicar el 21% d'IVA.

El preu del lloguer/m2 s'ha calculat en funció d'un estudi de mercat que s'ha realitzat, a la localitat de Sabadell, tenint en compte els requisits mínims que ha de complir el local per donar un servei públic i, de l'altra, la ubicació dintre de la localitat, atès que ha de tenir bona comunicació amb transport públic.

El resultat va ser el preu/m2 de la renda abans esmentat. Tenint en compte aquest preu, la superfície màxima construïda de l'immoble i la durada total del contracte (de 10 anys obligatoris -120 mesos-), el preu és el que s'indica següentment:

Mòdul €/m2 mes construït sense IVA	Superfície màxima construïda	Preu mensual sense IVA	Preu mensual contracte amb IVA	Preu anual contracte sense IVA	Preu anual contracte amb IVA	Preu 10 anys contracte sense IVA	Preu 10 anys contracte amb IVA
7	1.200	8.400,00 €	10.164,00 €	100.800,00 €	121.968,00 €	1.008.000,00 €	1.219.680,00 €

El valor estimat del contracte és de 1.512.000 €. Aquest valor estimat inclou no només el preu inicial sense IVA (corresponent als 10 anys -120 mesos- de durada obligatòria del contracte) sinó també el preu sense IVA de les possibles pròrrogues d'un màxim de 5 anys -60 mesos-.

Per atendre les obligacions econòmiques que es deriven del compliment del contracte d'arrendament, l'existència de crèdit restarà acreditada a l'expedient mitjançant el document comptable de reserva de crèdit certificada amb càrrec a la partida pressupostària D/200000200/3310/0000.

5. Solvència i criteris de valoració

El conceptes de classificació i solvència no es poden aplicar en la present licitació, en la qual les característiques de l'immoble, expressades en la memòria tècnica prevista en la clàusula 13.4.5 del Plec de clàusules administratives, són les úniques circumstàncies que determinen la possibilitat de licitar.

El licitador haurà de disposar d'una titularitat que atribueixi l'ús i el gaudi del bé immoble ofert; el dret d'ús sobre aquest bé immoble no podrà ser personalíssim o intransmissible.

Respecte dels criteris d'adjudicació (annex núm.1 del Plec de clàusules administratives) es dona preferència als puntuables de forma objectiva (preu, existència de certificació energètica i assumptió d'un percentatge d'IBI) valorables amb 88 punts, sobre els que requereixen judicis de valor (12 punts). Aquests judicis de valor s'aplicaran per analitzar l'estat del fals sostre, el bon rendiment de la climatització, el bon estat de conservació dels banys, l'entrada de llum per façana i per decidir si el terra acabat és o no susceptible d'aprofitament.

Es considera que aquests criteris permetran posar de manifest la millor oferta en relació qualitat preu.

Els criteris objectius triats s'ordenen i ponderen per ordre d'importància. El primer d'ells correspon al preu. Addicionalment s'afegeixen dos criteris relacionats directament amb l'estalvi, per ordre d'importància. El tant per cent de l'IBI assumit per part del licitador, ja que és una despesa regular que acaba tenint un impacte rellevant en les despeses de manteniment del local. I la sostenibilitat i eficiència perquè qualsevol mesura amb que comptin els locals en aquest sentit, es vincula directament amb els estalvis obtinguts en els consums finals de subministrament, sobre tot en relació amb l'esforç per escalfar o refredar l'edifici.

Pel que fa als criteris subjectius, aquests fan referència a aspectes constructius de la edificació, i es puntuen per ordre de rellevància tècnica en relació amb l'impacte que poden tenir en la constitució dels espais. Així, és prioritzaran els locals amb major

superfície d'envidrament en façana ja que afavoriran espais de treball amb condicions d'il·luminació natural més adequades. Els sistema de climatització i els banys són els altres condicionants de l'espai que tenen un major impacte en les adequacions posteriors de locals. I finalment es valora que puguin tenir terra acabat o fals sostre, susceptibles d'aprofitament, ja que si fos així estaríem garantint una reducció de termini d'execució de les obres necessàries per a l'adequació de l'espai a Oficina de Treball.

En resum, els criteris d'adjudicació són els següents:

1. Valoració criteris objectius (documentació aportada al sobre C) (màxim 92 punts)

1.1. Preu de l'arrendament (75 punts)

El preu de l'arrendament ofert en la data de formalització del contracte d'arrendament serà valorat segons la baixa presentada respecte de l'import màxim següent:

7 €/m² construït/mes, sense IVA.

L'oferta que presenti la reducció més elevada respecte el preu màxim de renda establert obtindrà la màxima puntuació. La resta d'ofertes s'avaluaran de forma proporcional:

Punts = 75 x mòdul de l'oferta més baixa / mòdul de l'oferta que es valora.

El preu es farà constar en el sobre C, segons model de l'annex 6.

1.2. Impost sobre Bens Immobles (IBI) (10 punts)

Es valoraran, fins a un màxim de 10 punts, les ofertes que assumeixin un % d'IBI a càrrec del licitador. La puntuació màxima serà per aquella oferta que assumeixi el 100% de l'impost de l'IBI (10 punts). La resta d'ofertes es valoraran de forma proporcional a l'IBI assumit. La distribució de les puntuacions es farà aplicant la fórmula següent:

Punts = 10 x % d'IBI a càrrec de l'arrendador / 100%

1.3. Superfície il·luminació natural façana (4 punts)

Es valorarà que el local tingui la major superfície possible de façana que permeti l'entrada de llum natural, respecte la superfície útil del local (percentatge de superfície vidriada respecte superfície útil del local).

Més del 25%.....4 punts

Entre 16% i 25%.....3 punts

Entre 10% i 15%.....1 punt

1.4. Sostenibilitat i eficiència (3 punts)

Es valorarà la certificació energètica dels immobles superior a la lletra C. En aquest sentit, s'atorgarà 1 punt en cas que l'edifici disposi de la qualificació energètica corresponent a la lletra B, i 3 punts en cas de disposar de la qualificació energètica corresponent a la lletra A.

En aquest apartat s'avaluarà cadascuna de les ofertes presentades de forma individual, sense tenir en compte la comparativa amb la resta d'ofertes.

2. Valoració criteris subjectius (documentació aportada al sobre B) (màxim 8 punts)

Es valoraran aquells aspectes de la qualitat dels materials i acabats que suposin una millora respecte els requisits mínims establerts.

2.1. Bon estat de conservació dels banys (4 punts)

Es valorarà existència de nucli de serveis en bon estat que es puguin integrar en l'ús del local.

Banys en bon estat adaptats..... entre 2 i 4 punts.

Banys en bon estat no adaptats..... fins a 2 punts.

2.2. Terra acabat (2 punts)

Es valorarà que el local tingui el terra acabat i en perfecte estat (tipus: terra tècnic, paviment ceràmic...) per a poder recuperar i ser susceptible d'aprofitament.

Terra tècnic..... entre 1 i 2 punts.

Altres terres aprofitables..... fins 1 punt.

2.3. Fals sostre (2 punts)

Existència de fals sostre registrable en bon estat i susceptible de ser utilitzat per a l'ús del local

Fals sostre acústic.....entre 1 i 2 punts.

Fals sostre aprofitable no acústic.....fins 1 punt.

Al moment de realitzar les valoracions, el licitador permetrà que la unitat de valoració visiti el local per confirmar les dades presentades a la memòria tècnica.

Aquest conjunt de criteris de valoració són els que es consideren més adients per seleccionar l'immoble que més s'ajusti a les necessitats del SOC.

La cap del Servei de Contractació i Patrimoni
Carme Gómez Darriba