

# **MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LA NECESSITAT DE CONTRACTAR LA PRESTACIÓ DEL SERVEI DE NETEJA DELS EDIFICIS UBICATS A LA VILA UNIVERSITÀRIA**

---

## **1. Objecte del contracte**

L'objecte del contracte és la prestació del servei de neteja dels edificis ubicats a la Vila Universitària del Campus de la Universitat Autònoma de Barcelona, a Cerdanyola del Vallès.

## **2. Justificació de lots**

El contracte no és susceptible de divisió en lots perquè la realització independent i diferenciada dels serveis compresos en l'objecte del contracte dificultaria la seva execució des del punt de vista tècnic, i per això es considera que la prestació del servei per part d'una única empresa facilitarà el control i la coordinació de l'execució del contracte.

## **3. Justificació de la necessitat**

Vila Universitària, SL gestiona el complex residencial al campus de Bellaterra (Cerdanyola del Vallès) de la Universitat Autònoma de Barcelona el qual comprèn, entre d'altres, el complex residencial de Vila 2 que consta de 217 habitatges de dues places destinats principalment a l'allotjament d'estudiants de postgrau, màster, doctorat i de professors visitants.

Atès que a les tarifes de lloguer de Vila 2 s'inclou la neteja setmanal de l'habitatge i considerant també que cal mantenir en òptimes condicions de neteja tant els habitatges que s'entreguen a nous residents com totes les zones comunes, es fa necessari disposar d'un servei de neteja per a la prestació d'aquest servei el qual haurà de cobrir també les necessitats de neteja esporàdiques de la resta d'espais gestionats per Vila Universitària.

Atès que el pròxim 18 de novembre de 2024 finalitzarà la vigència de l'actual contracte adjudicat per a la prestació d'aquest servei, havent-se esgotat la possibilitat de pròrrogues i considerant que Vila Universitària, SL no disposa ni dels mitjans ni del personal amb l'especialització requerida per a realitzar aquests tipus de servei amb les garanties necessàries, es fa necessari endegar un procediment per a la seva contractació.

## **4. Procediment d'adjudicació**

Per la naturalesa del contracte es considera adient tramitar l'adjudicació mitjançant el procediment obert, subjecte a regulació harmonitzada, amb valoració de criteris objectius (2 sobres).

## 5. Classificació i criteris de solvència tècnica o professional, i econòmica i financera.

Pel que fa a la classificació empresarial:

D'acord amb l'art. 77 de la LCSP no és obligatori acreditar la classificació. No obstant això, es pot acreditar la solvència econòmica i financera, i tècnica o professional mitjançant l'acreditació de la classificació empresarial en el grup U, subgrup 1, categoria 2.

Pel que fa a la solvència: es considera convenient fixar els criteris de solvència següents:

➤ Solvència econòmica i financera: s'haurà d'acreditar amb qualsevol dels mitjans següents:

- a) Declaració del/de la representant de l'empresa licitadora relativa al volum anual de negocis de l'empresa licitadora, que referit a l'any de major volum de negoci dels 3 últims conclusos, ha de ser almenys el valor estimat del contracte.
- b) Justificant de l'existència d'una assegurança d'indemnització per riscos professionals per un import no inferior al valor estimat del contracte. L'acreditació s'ha d'efectuar per mitjà d'un certificat emès per l'assegurador, en el que hi constin els imports i els riscos assegurats i la data de venciment de l'assegurança.

L'assegurança haurà de ser vigent, com a mínim, fins a la fi del termini de presentació d'ofertes, i s'ha d'aportar un compromís vinculant de renovació o pròrroga que garanteixi el manteniment de la seva cobertura durant tota l'execució del contracte.

➤ Solvència tècnica o professional: s'haurà d'acreditar mitjançant una declaració del/de la representant de l'empresa licitadora en la qual s'indiqui la relació dels principals treballs realitzats en el curs dels últims 3 anys. El requisit mínim serà que l'import anual acumulat en l'any de major execució sigui igual o superior l'annualitat mitjana del contracte. La relació inclourà l'import, la data d'inici i d'acabament, i la institució destinatària pública o privada.

## 6. Criteris de valoració

Les propostes de les empreses licitadores es valoraran mitjançant criteris valuables objectivament. A banda de l'oferta econòmica, que representa un 70% de la puntuació, es valoraran les millores que ampliïn l'abast dels treballs a executar pel que fa a l'oferiment d'una bossa d'hores per a la realització de tasques no programades (fins al 24% de la puntuació) i també a la prestació anual del servei de neteja de vidres de les escales comunes dels edificis de Vila (un 6% de la puntuació).

## 7. Pressupost de licitació i valor estimat del contracte

El pressupost anual màxim previst per a l'execució del contracte és de **230.000 € (IVA exclòs)**, calculat en base a una previsió orientativa màxima dels serveis a prestar sobre la base d'una **ocupació del 90% dels apartaments**.

El pressupost total màxim previst pels **dos anys** de vigència del contracte és de **460.000 € (IVA exclòs)**.

Costos anuals		Import (IVA exclòs)	IVA (21%)	Import (IVA inclòs)	
Directes	Mà d'obra	322.000,00€			
	Mitjans auxiliars, materials i productes	50.600,00 €	372.600,00 €	78.246,00 €	450.846,00 €
Indirectes	Despeses Generals (13%)	59.800,00 €			
	Benefici Industrial (6%)	27.600,00 €	87.400,00 €	18.354,00 €	105.754,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>460.000,00 €</b>	<b>460.000,00 €</b>	<b>96.600,00 €</b>	<b>556.600,00 €</b>

Per atendre **circumstàncies extraordinàries i/o per a la realització de tasques no programades i imprevistos**, s'estableix una previsió d'hores anuals màximes de **1.000 hores anuals**, i l'import anual màxim per aquest concepte serà de **22.000,00 € (IVA exclòs)**.

**Vila Universitària no garanteix cap facturació mínima per raó d'aquests serveis de caràcter extraordinari. Aquests serveis i, en conseqüència, la seva facturació únicament es farà efectiva quan, a petició de Vila Universitària, es sol·liciti la prestació d'aquests.**

Als efectes del que estableix l'article 101 de la LCSP, el **valor estimat del contracte** és de **1.352.000,00 € (IVA exclòs)**. Aquest valor estimat de la contractació inclou:

- L'import del pressupost base de licitació: **460.000 € (IVA exclòs)**.
- L'import de les eventuais pròrrogues: **690.000 € (IVA exclòs)**.
- L'import de les possibles modificacions d'acord amb l'apartat 9 d'aquesta memòria: **92.000 € (IVA exclòs)**.
- L'import màxim anual previst per atendre circumstàncies extraordinàries per a la realització de tasques no programades i imprevistos: **110.000 € (IVA exclòs)**.

## 8. Termini de durada del contracte

Per un contracte d'aquestes característiques es considera adequada una durada inicial de dos anys a comptar des del dia 19 de novembre de 2024 o a partir de la data de formalització del contracte en cas que sigui posterior.

Un cop transcorregut el període inicial es preveu la possibilitat de prorrogar la vigència del contracte anualment, a voluntat de Vila Universitària, SL, fins a un màxim de 5 anys de durada total del contracte.

Aquestes pròrrogues anuals es portaran a terme en cas que sigui més avantatjós per a Vila Universitària, SL mantenir el contracte en lloc de licitar-ne un de nou.

## **9. Modificació del contracte**

Atesa la tipologia de contracte es preveu la possibilitat de modificar l'abast del seu objecte durant la seva vigència, dins del màxim del 20 % del preu inicial del contracte i només quan es donin les condicions següents:

- En cas de reducció dels períodes actuals de vacances coincidint amb l'aturada de l'activitat lectiva a la UAB (Setmana Santa, estiu i Nadal).
- En cas que s'habilitin o es tanquin edificis o espais que no estiguin inclosos en l'objecte del contracte incrementant o reduint, en conseqüència, la superfície a netejar.
- En cas de modificació de l'abast del servei de neteja inclòs en els contractes d'arrendament de les persones residents a la Vila Universitària del Campus de la Universitat Autònoma de Barcelona, a Cerdanyola del Vallès.

## **10. Termini de garantia**

S'estableix un termini de garantia de 12 mesos a comptar des de la data de recepció i/o conformitat dels serveis. Es considera que aquest termini és suficient per a assegurar que el contracte s'ha complert correctament i que, si escau, es pugui tramitar el retorn de la garantia definitiva constituïda a favor de Vila Universitària, SL.

## **11. Visita a les instal·lacions**

Atesa la tipologia del contracte, es preveu una visita a les instal·lacions de Vila Universitària, la qual es considera imprescindible per a la preparació d'una proposta adequada a les necessitats concretes de Vila Universitària.

En el plec es concretarà el lloc, data i hora per a la visita, que serà oberta a totes les persones interessades que ho sol·licitin i serà obligatòria per a la participació com a empresa licitadora en el procediment de contractació.

Cerdanyola del Vallès, 22 de maig de 2024