

**PLEC DE CONDICIONS TÈCNIQUES PARTICULARS PER A LA CONTRACTACIÓ DE
L'ARRENDAMENT D'UN LOCAL PER AL CONSORCI D'OSONA DE SERVEIS SOCIALS
(COSS)**

1. OBJECTE

L'activitat del Consorci d'Osona de Serveis Socials (COSS) consisteix, bàsicament, en activitats d'acció social, serveis socials bàsics i serveis socials especialitzats a la comarca d'Osona.

L'objecte del present plec de prescripcions tècniques és descriure i concretar les condicions i característiques tècniques que haurà de reunir un local per a la ubicació de les instal·lacions de les oficines del COSS, així com establir els criteris que hauran de servir de base per a la valoració de les ofertes presentades.

L'adjudicació del contracte contempla per part del COSS el lloguer d'un immoble, i per part de l'adjudicatari l'assumpció dels serveis facultatius i els treballs de condicionament i implantació de les oficines d'acord amb els requeriments i programa de necessitats detallats en aquest document, (incloses les connexions de serveis i els contractes de subministraments), i la tramitació de les llicències, permisos (obres, activitats, primera ocupació, etc.) i legalització de les instal·lacions.

El local s'haurà d'ajustar a les condicions expressades en el present plec de prescripcions tècniques i haurà de comptar amb totes les instal·lacions i els serveis necessaris per a la prestació del servei i el desenvolupament normal de l'activitat.

Tots els espais i les instal·lacions del local, incloent-hi les instal·lacions auxiliars i els serveis generals i específics, han d'estar perfectament condicionats, preparats per al seu ús immediat i, en els casos necessaris, amb la seva posta en marxa realitzada.

2. DURADA DEL CONTRACTE

La durada del contracte és aproximadament des de l'1 d'octubre de 2025 fins al 01 d'octubre de 2031. Si el contracte es signés amb posterioritat a l'1 d'octubre de 2025, la durada del contracte s'iniciaria el dia de la signatura. La data de finalització del contracte aniria en consonància amb la data d'inici del contracte (6 anys després).

El contracte podrà prorrogar-se per períodes de cada dos (2) anys fins a 14 anys més. Finalitzat el termini de duració inicial establert, el contracte se seguirà prorrogant de manera tàcita per períodes bi-anuals (cada 2 anys), a menys que alguna de les parts s'hi oposi. En aquest cas, la part arrendadora podrà oposar-se a la pròrroga comunicant-ho amb un termini mínim d'un any d'antelació. En el cas que la part arrendatària s'oposi a la pròrroga del contracte, haurà de comunicar-ho amb un termini mínim de tres mesos d'antelació.

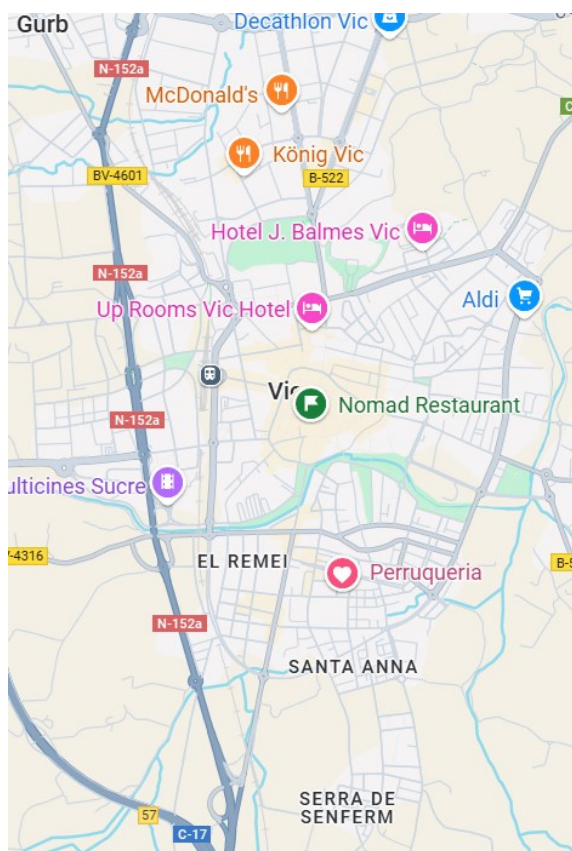
Si durant la vigència del contracte d'arrendament, el propietari de les instal·lacions procedeix a la seva venda, el contracte entre les parts deixarà de tenir validesa i es considerarà finalitzat. S'atorgarà un termini d'un any per tal que el COSS pugui traslladar les seves oficines. En el cas que el COSS arribés a un acord amb el nou propietari s'estarà el que digui el nou contracte, quedant l'anterior propietari i arrendador alliberat de qualsevol compromís.

3. UBICACIÓ I COMUNICACIONS DE L'EMPLAÇAMENT

El local ha d'estar situat al municipi de Vic, i si s'analitza el municipi de Vic i s'estudien les possibles zones on podria ubicar-se el citat immoble, que hauria d'estar ubicat en un lloc de fàcil accés i amb una bona comunicació amb el transport públic, en zones concorregudes, evitant les zones exclusivament residencials.

Per poder determinar l'àmbit del municipi on es podria localitzar el local complint aquests criteris, s'analitza on s'ubiquen els principals mitjans de transport públic, les comissaries dels Mossos d'Esquadra i la Policia Nacional i les oficines centrals de l'ajuntament dins el nucli urbà.

Dit això, amb aquesta anàlisi i amb les premisses establertes pel COSS, s'escullen com a límits geogràfics, per la ubicació òptima del local, l'entorn de l'estació de tren, l'estació d'autobusos i un radi des d'aquests punts d'un 1 km caminant, en zones àmplies i concorregudes.



Segons aquest criteris, els locals hauran d'estar ubicats dins la zona geogràfica delimitada pels següents barris:

- Al Nord: Delimitació amb el terme de Gurb.
- Al Sud: c. Barri de Santa Anna.
- A l'Est: c. Puigsacalm, c. de la Misericòrdia, Pl. dels Sants Màrtirs, Pl. de Santa Teresa, Rbla. de Montcada, c. dels Aluders, c. de l'Hospital d'en Cloquer, c. de Menéndez i Pelayo, A l'Oest: c. Eix Onze de setembre.

4. CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES DEL LOCAL

4.1 Característiques urbanístiques

Els locals han d'estar condicionats com a oficina administrativa oberta al públic i zona de treball, no han de tenir incompatibilitats urbanístiques, ni hi ha d'haver impediments a l'hora d'obtenir les llicències d'obres, ambientals i d'ocupació necessàries segons la normativa, tenint en compte que una part del local es destinarà a atenció al públic.

4.2 Característiques bàsiques de l'immoble

Es requereix un local acabat, amb totes els espais i les instal·lacions auxiliars necessàries i en perfectes condicions d'utilització, que sigui adient per a l'ús com a oficines d'acció social del Consorci d'Osona de Serveis Socials.

El local haurà de disposar de tots els elements necessaris de detecció, prevenció i extinció d'incendis (portes RF, sortides d'emergència, senyalitzacions, extintors, mànegues d'aigua, detectors, sirenes, altaveus o equips de comunicació davant una situació d'emergència...). El propietari serà el responsable del manteniment i les revisions periòdiques d'acord amb la normativa vigent.

El local haurà de disposar de mínim **dos espais tancats** destinats a serveis higiènics, preferiblement adaptats o amb possibilitats d'adaptació amb obres d'escassa magnitud. Els serveis higiènics hauran d'estar equipats amb dosificador de sabó, eixugamans amb paper, porta-rotlles, penjadors i miralls murals.

El local haurà de tenir entrada de llum natural i disposar de nombroses finestres que en permetin una adequada ventilació.

El local haurà d'estar situat en una planta baixa, com a mínim en un 60% de la seva superfície, essent un requisit preferible però no indispensable per a l'arrendament.

L'alçada lliure interior del local no pot ser inferior als 3,0 m. (alçada lliure des del terra fins al sostre, o fals sostre, en cas que hi hagi), ni superior a 4,0 m, per tal d'assegurar la correcta climatització dels espais.

El local de comptar amb els següents espais i superfícies útils mínimes:

NOMBRE	ÀREA D'ATENCIÓ AL PÚBLIC	(x)	SUPERFÍCIE ÚTIL
1	Recepció i sala d'espera		min 20 m2
2	Sales de reunions grans - 12-14 persones (grans)		50-60 m2
5	Sales d'atenció individualitzada i entrevistes	(5x)	10-15 m2
4	Sales de reunions petites- 5 persones	(4x)	



1	Sala de treball- equip administratiu- 7T persones	ESPAI 7T	70-80 m2
1	Sala infanto-juvenil- espai familiar		20 m2
1	Sala Teràpia Familiar		10-15 m2
1	Despatx d'atenció grupal		70-80 m2
Total			410 m2

NOMBRE	ÀREA D'OFICINES	(x)	SUPERFÍCIE ÚTIL
1	Despatx de direcció		15-20 m2
1	Sala de treball- Serveis Generals- 8T		95 m2
1	Sala de treball- Promoció autonomia, discapacitat i salut mental (2 ESPAIS)	ESPAI 4T / ESPAI 5T ESPAIS ACTIVA'T/ ESPAI 4T ITINERANT	95 m2
1	Sala de treball- Serveis socials bàsics, acció comunitària (1 ESPAI)	ESPAI 4 T SENSELLARISME ESPAI 2 T ACCIÓ COMUNITÀRIA (X 4 PERSONES) ESPAI 3 T (SSB I TÈCNIC AJUTS) ESPAI 6 T INTINERANTS SSB (ADVOCATS I TÈCNICS)	95 m2
1	Sala de treball- SEAIA (5 ESPAIS)	2T / 2T/ 2T/ 3T/ 2T	95 m2
1	Sala de treball- Psicòlegs	4T	40 m2
Total			440 m2

NOMBRE	ÀREA DE SERVEI INTERN	(x)	SUPERFÍCIE ÚTIL
3	Servei higiènic adaptat	(3x)	3,5- 5 m2
1	Magatzem		8 m2
1	Office		10-15 m2
1	Cambra equip informàtic i quadre elèctric		2 m2
1	Cambra de neteja		2- 3 m2
Total			43 m2

TOTAL SUMATORI D'ESPAIS		SUPERFÍCIE ÚTIL
893- 900 M2	Coeficient passos i circulacions (12%)	1.008 m2
TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL	Coeficient sup. construïda (10%)	1.108 m2
Total Superfície construïda		1.108- 1.110 m2



El local haurà de tenir una superfície útil mínima de 750 m² i màxima de 1.110 m², quedant excloses les zones de pas, que no podran representar més d'un 20% de la superfície útil. No s'exclouran els locals que superin la superfície requerida, però l'excés de superfície no es comptabilitzarà en el preu del lloguer. En cas que la superfície del local sigui inferior fins un 10% a la requerida, tampoc s'exclourà el local, sempre i quan, es justifiqui que el programa i les necessitats de les oficines del COSS s'hi poden encabir correctament.

5. INSTAL·LACIONS I ESPAIS AUXILIARS

Per tal de poder realitzar les seves activitats es fa necessari disposar d'una infraestructura d'instal·lacions auxiliars de suport i de serveis específics.

Com a criteri general, les instal·lacions buscaran la màxima eficiència en el seu funcionament i explotació. Les instal·lacions han de complir amb la normativa vigent d'aplicació o, en el seu defecte, la normativa del moment en què es va obtenir la llicència d'activitat per a ús d'oficines i atenció al públic.

A continuació es descriuen les característiques que han de complir les instal·lacions auxiliars del local, que hauran de ser lliurades amb la seva posta en marxa realitzada.

5.1. Instal·lació per a la climatització dels espais

Les instal·lacions de l'immoble han de garantir el confort climàtic dels treballadors.

A la zona de despatxos i a les sales de recepció i sales de vàries de reunions ha de garantir una temperatura mínima i màxima segons estableix la normativa de referència: 20-24°C a l'hivern i 23-26°C a l'estiu. La temperatura haurà de ser regulable de forma independent.

La instal·lació per a la climatització dels espais ha d'estar legalitzada d'acord amb la normativa vigent.

5.2. Instal·lacions de comunicacions

El cablatge ha de ser estructurat i continu des dels *patch panel* del rack, fins a les preses d'usuari al lloc de treball, sense cap connexió intermèdia entre segments de cablatge. El cablejat de la xarxa ha de ser: RJ45 de coure, categoria mínima 6A, estàndard 802.1x, sense distingir si una roseta o connexió s'utilitzarà per a veu, dades o altre ús.

El rack de comunicacions ha de tenir unes dimensions 60 cm alçada x 55 cm amplada x 50 cm fondària, amb una alçada de 12U (Rack Units, 1U = 44,45 mm ó 1,75 polzades).

S'ha de disposar d'una unitat de 19 polzades, de 8 bases, PDU (Power Distribution Unit) de rack, amb interruptor i tots els cables corresponents.

Tots aquests aspectes tant d'instal·lacions d'enllumenat, comunicacions i climatització



anirà a càrrec de l'adjudicatari, i les instal·lacions han de complir amb la normativa vigent d'aplicació o, en el seu defecte, la normativa del moment en què es va obtenir la llicència d'activitat per a ús d'oficines i atenció al públic.

En relació al projecte d'interiorisme i de divisions:

L'adjudicatari haurà d'assumir les obres o divisions, els serveis facultatius i els treballs de condicionament que permetin la divisió dels locals (portes, mampares, parets... etc) que han de permetre adequar el local amb els espais que es determinen en el plec de condicions tècniques, clàusula 4.

Una vegada adjudicat el contracte, el COSS facilitarà a l'adjudicatari el projecte d'interiorisme per la distribució dels espais, prescripció del de tots els materials de l'obra i plànols descriptius del projecte:

Esbossos a mà alçada

Plànol de cotes

Alçats i seccions

Fusteria interior i exterior, si és el cas

Pladur

Elèctric

Mampares i vidres

Il·luminació

Pintura

Cortines

Mobiliari (extra), si és el cas

El cost del projecte executiu haurà de ser aprovat pel Consorci d'Osona de Serveis Socials i executat per l'adjudicatari, en el termini de 2 a 4 mesos. Que aquest termini és un termini essencial a l'hora d'executar les obres/divisions, i en cas de retards en el mateix, s'aplicaran les penalitats corresponents i previstes.

El COSS, contractarà el projecte d'interiorisme per la distribució d'espais, i serà facilitat al adjudicatari, que serà qui realitzarà les divisions, distribucions i petites obres tal i com indicarà el projecte d'interiorisme. El cost de la redacció i aprovació del projecte d'interiorisme per la distribució dels espais serà assumit pel COSS i l'execució de les divisions i distribució dels espais contemplada en el projecte d'interiorisme, tindrà un import màxim de 180.000 € IVA inclòs i s'abonarà d'acord amb el quadre posterior. Aquest quadre pot variar de conformitat amb l'import definitiu de les divisions.

Cal especificar que una vegada finalitzada l'amortització d'aquest cost màxim, el preu que es percebrà per part de l'adjudicatari serà únicament el de l'import del lloguer.



El COSS, contractarà el projecte d'interiorisme per la distribució d'espais, i serà facilitat al adjudicatari, que serà qui realitzarà les divisions tal i com indicarà el projecte d'interiorisme, i el cost i import d'aquestes serà repercutit al COSS de forma mensual o anual amb un període de 12 anys, amb el següent quadre d'amortització:

Capital	Termini (mesos)	Capital final	Tipus pagament	Quota
180.000	144	0	Inici període	1.250,00 €

Mes	Quota	Capital amortitzat	Capital Pendent
1	1.250,00	1.250,00	178.750,00
2	1.250,00	1.250,00	177.500,00
3	1.250,00	1.250,00	176.250,00
4	1.250,00	1.250,00	175.000,00
5	1.250,00	1.250,00	173.750,00
6	1.250,00	1.250,00	172.500,00
7	1.250,00	1.250,00	171.250,00
8	1.250,00	1.250,00	170.000,00
9	1.250,00	1.250,00	168.750,00
10	1.250,00	1.250,00	167.500,00
11	1.250,00	1.250,00	166.250,00
12	1.250,00	1.250,00	165.000,00
13	1.250,00	1.250,00	163.750,00
14	1.250,00	1.250,00	162.500,00
15	1.250,00	1.250,00	161.250,00
16	1.250,00	1.250,00	160.000,00
17	1.250,00	1.250,00	158.750,00
18	1.250,00	1.250,00	157.500,00
19	1.250,00	1.250,00	156.250,00
20	1.250,00	1.250,00	155.000,00
21	1.250,00	1.250,00	153.750,00
22	1.250,00	1.250,00	152.500,00



23	1.250,00	1.250,00	151.250,00
24	1.250,00	1.250,00	150.000,00
25	1.250,00	1.250,00	148.750,00
26	1.250,00	1.250,00	147.500,00
27	1.250,00	1.250,00	146.250,00
28	1.250,00	1.250,00	145.000,00
29	1.250,00	1.250,00	143.750,00
30	1.250,00	1.250,00	142.500,00
31	1.250,00	1.250,00	141.250,00
32	1.250,00	1.250,00	140.000,00
33	1.250,00	1.250,00	138.750,00
34	1.250,00	1.250,00	137.500,00
35	1.250,00	1.250,00	136.250,00
36	1.250,00	1.250,00	135.000,00
37	1.250,00	1.250,00	133.750,00
38	1.250,00	1.250,00	132.500,00
39	1.250,00	1.250,00	131.250,00
40	1.250,00	1.250,00	130.000,00
41	1.250,00	1.250,00	128.750,00
42	1.250,00	1.250,00	127.500,00
43	1.250,00	1.250,00	126.250,00
44	1.250,00	1.250,00	125.000,00
45	1.250,00	1.250,00	123.750,00
46	1.250,00	1.250,00	122.500,00
47	1.250,00	1.250,00	121.250,00
48	1.250,00	1.250,00	120.000,00
49	1.250,00	1.250,00	118.750,00
50	1.250,00	1.250,00	117.500,00
51	1.250,00	1.250,00	116.250,00
52	1.250,00	1.250,00	115.000,00
53	1.250,00	1.250,00	113.750,00
54	1.250,00	1.250,00	112.500,00



55	1.250,00	1.250,00	111.250,00
56	1.250,00	1.250,00	110.000,00
57	1.250,00	1.250,00	108.750,00
58	1.250,00	1.250,00	107.500,00
59	1.250,00	1.250,00	106.250,00
60	1.250,00	1.250,00	105.000,00
61	1.250,00	1.250,00	103.750,00
62	1.250,00	1.250,00	102.500,00
63	1.250,00	1.250,00	101.250,00
64	1.250,00	1.250,00	100.000,00
65	1.250,00	1.250,00	98.750,00
66	1.250,00	1.250,00	97.500,00
67	1.250,00	1.250,00	96.250,00
68	1.250,00	1.250,00	95.000,00
69	1.250,00	1.250,00	93.750,00
70	1.250,00	1.250,00	92.500,00
71	1.250,00	1.250,00	91.250,00
72	1.250,00	1.250,00	90.000,00
73	1.250,00	1.250,00	88.750,00
74	1.250,00	1.250,00	87.500,00
75	1.250,00	1.250,00	86.250,00
76	1.250,00	1.250,00	85.000,00
77	1.250,00	1.250,00	83.750,00
78	1.250,00	1.250,00	82.500,00
79	1.250,00	1.250,00	81.250,00
80	1.250,00	1.250,00	80.000,00
81	1.250,00	1.250,00	78.750,00
82	1.250,00	1.250,00	77.500,00
83	1.250,00	1.250,00	76.250,00
84	1.250,00	1.250,00	75.000,00
85	1.250,00	1.250,00	73.750,00
86	1.250,00	1.250,00	72.500,00



87	1.250,00	1.250,00	71.250,00
88	1.250,00	1.250,00	70.000,00
89	1.250,00	1.250,00	68.750,00
90	1.250,00	1.250,00	67.500,00
91	1.250,00	1.250,00	66.250,00
92	1.250,00	1.250,00	65.000,00
93	1.250,00	1.250,00	63.750,00
94	1.250,00	1.250,00	62.500,00
95	1.250,00	1.250,00	61.250,00
96	1.250,00	1.250,00	60.000,00
97	1.250,00	1.250,00	58.750,00
98	1.250,00	1.250,00	57.500,00
99	1.250,00	1.250,00	56.250,00
100	1.250,00	1.250,00	55.000,00
101	1.250,00	1.250,00	53.750,00
102	1.250,00	1.250,00	52.500,00
103	1.250,00	1.250,00	51.250,00
104	1.250,00	1.250,00	50.000,00
105	1.250,00	1.250,00	48.750,00
106	1.250,00	1.250,00	47.500,00
107	1.250,00	1.250,00	46.250,00
108	1.250,00	1.250,00	45.000,00
109	1.250,00	1.250,00	43.750,00
110	1.250,00	1.250,00	42.500,00
111	1.250,00	1.250,00	41.250,00
112	1.250,00	1.250,00	40.000,00
113	1.250,00	1.250,00	38.750,00
114	1.250,00	1.250,00	37.500,00
115	1.250,00	1.250,00	36.250,00
116	1.250,00	1.250,00	35.000,00
117	1.250,00	1.250,00	33.750,00
118	1.250,00	1.250,00	32.500,00



119	1.250,00	1.250,00	31.250,00
120	1.250,00	1.250,00	30.000,00
121	1.250,00	1.250,00	28.750,00
122	1.250,00	1.250,00	27.500,00
123	1.250,00	1.250,00	26.250,00
124	1.250,00	1.250,00	25.000,00
125	1.250,00	1.250,00	23.750,00
126	1.250,00	1.250,00	22.500,00
127	1.250,00	1.250,00	21.250,00
128	1.250,00	1.250,00	20.000,00
129	1.250,00	1.250,00	18.750,00
130	1.250,00	1.250,00	17.500,00
131	1.250,00	1.250,00	16.250,00
132	1.250,00	1.250,00	15.000,00
133	1.250,00	1.250,00	13.750,00
134	1.250,00	1.250,00	12.500,00
135	1.250,00	1.250,00	11.250,00
136	1.250,00	1.250,00	10.000,00
137	1.250,00	1.250,00	8.750,00
138	1.250,00	1.250,00	7.500,00
139	1.250,00	1.250,00	6.250,00
140	1.250,00	1.250,00	5.000,00
141	1.250,00	1.250,00	3.750,00
142	1.250,00	1.250,00	2.500,00
143	1.250,00	1.250,00	1.250,00
144	1.250,00	1.250,00	0,00

Si en el període inicial de 6 anys de durada del contracte, el COSS decidís rescindir el contracte, el COSS es faria càrrec de l'import de les divisions definides en el projecte d'interiorisme que restessin pendents d'abonar fins a la totalitat de l'import del projecte de conformitat amb l'import que restés pendent segons el quadre d'amortitzacions anterior.

Es calcula que l'amortització de les divisions del projecte d'interiorisme no serà fins als 12 anys, sent aquest un període màxim, per tant l'adjudicatari no podrà rescindir el contracte abans d'aquesta data. No obstant, si decidís rescindir-lo abans d'aquests anys, el COSS no es faria càrrec del cost de les divisions del quadre d'amortització a la data de finalització del contracte.

La implantació de les oficines d'acord amb els requeriments i programa de necessitats detallats en aquest document, (incloses les connexions de serveis i els contractes de subministraments), i la tramitació de les llicències, permisos (obres, activitats, primera ocupació, etc.) i legalització de les instal·lacions serà a càrrec de l'adjudicatari.

El local s'haurà d'ajustar a les condicions expressades al plec de prescripcions tècniques i haurà de comptar amb totes les instal·lacions i els serveis necessaris per a la prestació del servei i el desenvolupament normal de l'activitat.

Tots els espais i les instal·lacions del local, incloent-hi les instal·lacions auxiliars i els serveis generals i específics, han d'estar perfectament condicionats, preparats per al seu ús immediat i, en els casos necessaris, amb la seva posta en marxa realitzada.

Per fer front a les necessitats del servei és imprescindible disposar amb la màxima urgència d'un local d'oficines amb les condicions que permetin desenvolupar correctament l'activitat amb les condicions de treball adequades.

6. PREU D'ARRENDAMENT

1. PREU D'ARRENDAMENT

Per trobar el preu d'arrendament s'ha realitzat:

- Estudi de mercat:

Per valorar el preu mitjà €/m2 IVA inclòs d'oficina de la zona delimitada, s'ha realitzat un Estudi de Mercat a partir d'unes mostres trobades en portals immobiliaris d'internet (Idealista, Fotocasa i Habitacalia), amb la superfície i les característiques similars a les necessàries per complir el programa i les necessitats requerides per la unitat promotora.

- Homogeneïtzació:

Per homogeneïtzar les mostres trobades, s'han aplicat coeficients correctors de les principals característiques. Finalment, se n'ha extret la mitjana, per trobar el preu mitjà d'arrendament.

1.1 Estudi de mercat per obtenir els €/m2 d'oficina

La recerca d'immobles s'ha realitzat prioritzant els següents criteris:

- Ubicació i comunicacions: Oficines o locals centrals i ben comunicats amb el transport públic, en un entorn urbà accessible
- Superfície similar
- Equipaments i acabats: Espais equipats i adaptats per començar a treballar amb la menor obra possible.
- Situació dins l'edifici: Oficina o local comercial a peu de carrer o a planta pis.
- Instal·lacions: Espais que disposin de sistemes de climatització, il·luminació, etc.

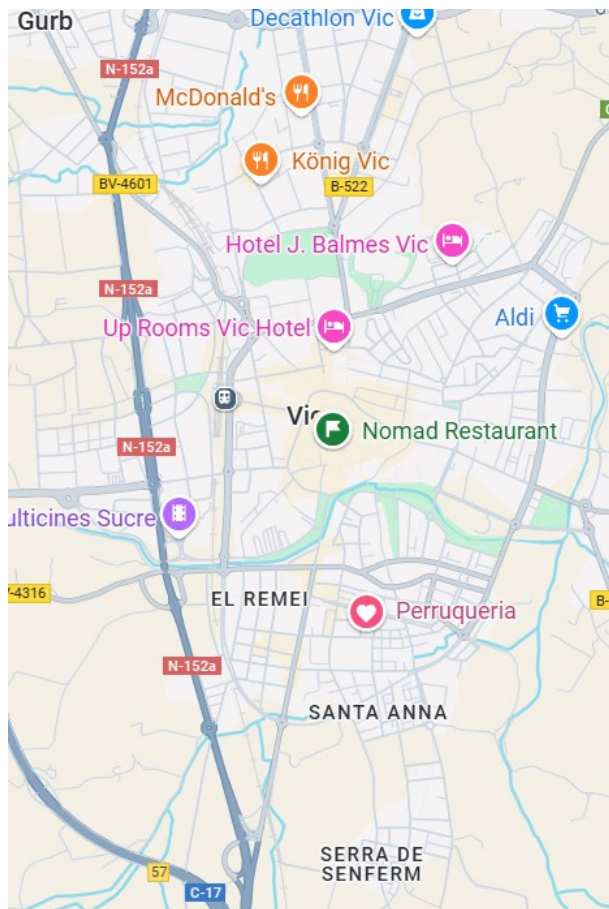
A causa de la manca de mostres que donin compliment a les característiques demanades, s'han inclòs a l'estudi de mercat mostres que no compleixen aquesta demanda i se'ls ha



aplicat un coeficient d'homogeneïtzació per a poder-los equiparar.

- **Mostres trobades**

A continuació s'exposa les dades de les mostres trobades:





Mostra 1:

Situació: Rambla Hospital, s/n, Vic
Superfície: 562 m2 construïts
Preu lloguer: 3.000 €, IVA inclòs
Preu m2: **5,34 €/m², IVA inclòs**
Observacions: Conjunt d'oficines totalment exteriors amb una superfície total de 562 m² en una sola planta i distribuïdes en diverses oficines i sales de reunions. Disposa de 2 banys, vestíbul, totes les instal·lacions, ascensor i molta llum natural. Possibilitat de divisió en 229 m² i amb un preu de 1.500 €/mes. Oficina situada en el centre neuràlgic de Vic, al costat de la Plaça Major i prop de l'estació de tren i autobusos.
Contacte: IDEALISTA. Simm Immobiliària (Referència 001830) [Alquiler de Oficina en rambla de l'Hospital, Casc Antic, Vic — idealista](#)

Mostra 2:

Situació: Carrer Pare Gallissà
Superfície: 620m2 construïts.
Preu lloguer: 2.850 €, IVA inclòs
Preu m2: **4,59 €/m², IVA inclòs**
Observacions: Oficines en lloguer a Vic. Disposen d'una superfície construïda aproximada de 620m², distribuïts en recepció, despatxos, arxiu, magatzem i 3 banys. Exterior i amb llum natural. Situació molt cèntrica i ben comunicada. Al costat de l'estació de bus i molt a prop de la de trens.
Contacte: FOTOCASA, Còdol Gestió; referència: A.V01381;
<https://www.fotocasa.es/es/alquiler/oficina/vic/nord/159397530/d?from=list>

Mostra 3:

Situació: Ronda Francesc Camprodon, Vic
Superfície: 748 m2 construïts.
Preu lloguer: 4.000 €, IVA inclòs
Preu m2: **5,35 €/m², IVA inclòs**
Observacions: Superfície total 748 m², local superfície útil 748 m², estat conservació: bon estat, garatge (més de 2), núm. de planta: 1, nivell energètic d'emissions: F, 69, nivell energètic de consum: G, 341. Necessita reformes.

Contacte: IDEALISTA, QUALIFINQUES. Referència 004052 [Alquiler de Local en El Sucre-Universitat, Vic — idealista](#)



Mostra 4:

Situació: Nau en el Sucre-Universitat, 2, Gurb

Superfície: 3.000 m² construïts.

Preu lloguer: 14.000 €, IVA inclòs

Preu m²: **4,67 €/m², IVA inclòs**

Observacions: Nau industrial a Gurb, molt ben situada i amb acabats de primera, disposa de 3000 m² dividits en 3 plantes.

La façana de vidre ofereix un entorn de treball molt lluminós i agradable. Amb fàcil accés a la C-17 i C-25 (eix transversal) i molt prop de Vic.

Contacte: Cara Soldevila. Referència NAU_52

[Alquiler de Nave en El Sucre-Universitat, Vic — idealista](#)

- Resum característiques mostres trobades:

MOSTRA	CARACTERISTIQUES ANUNCIADES		PREU TOTAL AMB IVA	m ² CONS.	€/m ²
M1	Ubicació i comunicacions	Cèntric	3.000 €	562	5,34 €
	Superfície	562			
	Instal·lacions d'oficina	Local			
	Distribució	-75% de les sales			
	Accessibilitat des del carrer	No			
	Accessibilitat interior	No			
	Accessibilitat bany	SI			
	Llum donada d'alta	Si			
	Sistema de Climatització	Si			
M2	Ubicació i comunicacions	Cèntric	2.850 €	620	4,59 €
	Superfície	620			
	Instal·lacions d'oficina	100%			
	Distribució	100%			
	Accessibilitat des del carrer	Sí			
	Accessibilitat interior	Sí			



	Accessibilitat bany	Si			
	Llum donada d'alta	No			
	Sistema de Climatització	No			
M3	Ubicació i comunicacions	Cèntric	4.000 €	748	4,35 €
	Superfície	748			
	Instal·lacions d'oficina	Local			
	Distribució	-75% de les sales			
	Accessibilitat des del carrer	Sí			
	Accessibilitat interior	Sí			
	Accessibilitat bany	Si			
	Llum donada d'alta	No			
	Sistema de Climatització	No			
M4	Ubicació i comunicacions	No Cèntric	14.000 €	3.000	4,67 €
	Superfície	3.000			
	Instal·lacions d'oficina	Local			
	Distribució				
	Accessibilitat des del carrer	Sí			
	Accessibilitat interior	Sí			
	Accessibilitat bany	Sí			
	Llum donada d'alta	No			
	Sistema de Climatització	No			

1.2 Homogeneïtzació de les mostres

Per homogeneïtzar les mostres trobades, s'ha comparat partint d'un local que compleix amb les característiques i necessitats establertes al plec de prescripcions tècniques.

Factors d'homogeneïtzació aplicats:

- Ubicació i comunicacions
L'emplaçament és un dels factors determinants en el valor d'un local. És determinant la proximitat als carrers principals del municipi. La situació privilegiada de l'immoble i per tant els equipaments i mitjans de transport, fa que les mostres una mica més allunyades quedin penalitzades en aquest aspecte, i a l'inrevés, les situades en vials principals del municipi, surtin beneficiades en la comparació.
- Superfície:
Observant el mercat immobiliari s'aprecia que la major o menor superfície influeix de manera significativa en el valor unitari del producte acabat. Així amb l'augment de superfície, s'aprecia una disminució del preu €/m², i amb la disminució de la superfície un increment del preu.
- Situació dins l'edifici:
La situació del local segons si es troba en planta baixa o primera varia el preu de mercat. Les oficines en planta baixa poden beneficiar-se de més visibilitat i exposició, especialment si estan ubicades en àrees comercials o amb alt trànsit de vianants i vehicles. En conseqüència, una oficina a planta baixa amb bona visibilitat pot tenir un valor de mercat més alt que una a planta primera.
- Equipaments i acabats:
Un dels factors determinants en la fixació del valor és la distribució i acabats dels locals, i l'aprofitament de l'espai interior (nombre de peces, mida de les mateixes, nombre de banys), així com vistes de l'entorn i possibilitats d'aprofitament.
- Instal·lacions:
S'ha tingut en compte si les instal·lacions dels locals s'adapten a les prescripcions del plec tècnic, si gaudeixen de calefacció, aire condicionat, subministrament elèctric, il·luminació, xarxa de dades, o tanmateix, són necessàries intervencions d'adaptació i millores de les mateixes.

1.3 Mòdul de referència

Un cop analitzades les mostres trobades en l'estudi de mercat hem obtingut un preu unitari mitjà homogeneïtzat de **4,73 €/m²**, que és el mòdul de referència que ens servirà per establir el preu màxim de licitació.



Osona Acció Social
Consorci d'Osona de Serveis Socials



**Consell
Comarcal
d'Osona**

Tenint en compte en la majoria de locals d'arrendament, és necessari realitzar reformes, ja que es contracta un local amb clau en mà per les necessitats del COSS, es realitza un coeficient d'homogeneïtzació el qual inclogui les reformes establertes per a l'establiment de les oficines, i es preveu en un increment del 15 % del preu del m2 per adequar als requeriments tècnics i funcionals del COSS establerts en el plecs tècnics corresponents, i per tant el mòdul de referència per establir el preu màxim de licitació s'estableix en **5,44 €/m2, IVA INCLÒS**



2. CONCLUSIÓ

S'han localitzat i analitzat diverses mostres d'oficines dins l'entorn cèntric delimitat del municipi de Vic i s'han trobat superfícies d'entre 562 m² i 3.000 m², obtenint uns preus unitaris, després de la homogeneïtzació, que oscil·len entre els 4,67 €/m² i els 5,35 €/m² depenent del seu estat i ubicació.

Després de l'homogeneïtzació, s'ha obtingut el **preu unitari de 5,44 €/m² IVA inclòs**.

3. CONDICIONS

- El destí de l'espai arrendat no podrà ser objecte de modificació per el Consorci d'Osona de Serveis Socials, sense autorització prèvia i per escrit de l'empresa adjudicatària.
- El propietari del local ha de designar, com a mínim, una persona responsable per actuar com a interlocutor, per tal de resoldre possibles consultes, problemes logístics o queixes que pugui generar l'execució del contracte.
- El preu del contracte serà revisable anualment. Les modificacions en l'import de la renda s'efectuaran de conformitat amb les variacions que sofreixi l'Índex de preus de lloguer d'oficines, a nivell de Comunitat Autònoma de Catalunya, publicat per l'Institut Nacional d'Estadística, a data de cada revisió, prenent com a trimestre de referència el que correspongui a l'últim índex que estigues publicat en la data de revisió del contracte. Les esmentades modificacions seran acumulatives i es prendrà com a base per a la primera revisió, la renda establerta en el primer contracte i, per a les successives, la resultant de la darrera revisió.

D'acord amb el que estableix la disposició transitòria segona de la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola, fins que es publiqués l'esmentat índex de lloguer d'oficines, s'aplicaria l'índex de preus de lloguer de l'habitatge de l'Índex de Preus de consum de l'Institut Nacional d'Estadística, a nivell provincial.

- El COSS assumirà les despeses del consum de l'energia elèctrica i de l'aigua derivades de la seva activitat.
- El propietari del local assumirà les despeses derivades de la instal·lació contra incendis de les oficines del COSS.
- En el cas que les oficines es trobin dins unes instal·lacions amb servei de vigilància, el propietari del local assumirà les despeses derivades d'aquest servei.
- El COSS es responsabilitza de fer el control de l'accés de les visites a les seves instal·lacions.
- El propietari del local tindrà dret a accedir, prèvia comunicació, a les instal·lacions de les oficines del COSS a realitzar les comprovacions necessàries, en relació al bon estat de conservació de l'immoble.



- El COSS no podrà procedir a la cessió del contracte o el sub-arrendament total o parcial de les instal·lacions, sense la prèvia autorització per escrit del propietari.
- El COSS tindrà suficientment assegurada qualsevol tipus d'eventualitat que derivada de la seva activitat pugui afectar les instal·lacions, els elements de la seva propietat i els instal·lats en el local, així com el contingut del mateix. Igualment, el COSS disposarà d'una assegurança de responsabilitat civil enfront a tercers, de la qual entregará el comprovant de pagament anual al propietari.
- Al finalitzar la durada del contracte, el COSS desallotjarà les instal·lacions ocupades, així com els elements mobles, en el termini màxim de dos mesos. Aquest termini podrà prorrogar-se prèvia conformitat amb el propietari.

4. MEMÒRIA TÈCNICA

Els licitadors hauran de presentar una Memòria Tècnica que descrigui el local ofert amb detall de les característiques de les instal·lacions que permetin avaluar el compliment de les condicions tècniques descrites en el present plec. El local i les seves instal·lacions ha de complir amb tota la normativa vigent que li sigui aplicable i que permeti obtenir la corresponent llicència d'activitat i ocupació. En el cas que el local ja estigui operatiu i disposi de la llicència d'activitat, caldrà que es lliuri el document que ho acredita, o bé que es presenti la justificació conforme les condicions del local permetran l'obtenció de la mateixa, amb el compromís exprés de fer les actuacions necessàries per a obtenir-la.

Els documents que com a mínim definiran la proposta, i que ha de contenir la Memòria Tècnica són:

- Plànol de situació i emplaçament.
- Plànol de planta del local, representant la separació dels diferents espais i indicant l'escala gràfica utilitzada.
- Es representaran sobre el plànol les principals instal·lacions i la situació dels endolls.
- En la documentació presentada, s'indicaran les superfícies útils dels diferents espais, la superfície construïda total i l'alçada útil.
- Memòria descriptiva de les obres d'adequació que s'executaran, en el cas que sigui necessari, per a donar compliment a les condicions tècniques descrites en el present plec, amb els materials i les instal·lacions proposades. O bé, compromís per escrit que s'executarà el projecte d'interiorisme i obres facilitat pel COSS pel compliment de la seva funció.
- En el cas que l'oferta complís amb totes les exigències del plec tècnic i no fos necessari condicionar i preparar el local per fer-ho apte per a l'activitat d'oficines donat que aquest estigués operatiu, el licitador haurà d'aportar la llicència d'obres o un document acreditatiu per tal de demostrar l'antiguitat de les obres de



construcció/rehabilitació/adaptació per al seu ús com a oficines.

- Annex amb fotografies de l'exterior i interior del local en el seu estat actual.

El COSS es reserva el dret a visitar els locals objecte de la licitació, per tal de comprovar que es compleixen les descripcions contingudes a la memòria tècnica i la seva adequació al present plec de prescripcions tècniques.