



PROPOSTA DEL SERVEI / MEMÒRIA DE NECESSITATS

(als efectes de l'article 116 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (en endavant LCSP))

Tipus de contracte: Contracte de subministraments				
Objecte del contracte: Arrendament d'un immoble de propietat privada per destinar-lo a oficines del Consorci d'Osona de Serveis Socials				
Procediment de contractació:		Obert subjecte a regulació harmonitzada		Tramitació: Ordinària
Codi CPV: 70310000-7 serveis d'arrendament o venda d'edificis				
Òrgan de contractació:		Consell Plenari		
Classificació exigida:		No s'exigeix classificació, a l'empara de l'article 77 de la LCSP.		
Pressupost de licitació, IVA exclòs: quatre-cents trenta-tres mil set-cents vuitanta-quatre euros amb vuitanta-vuit (433.784,88€)				IVA: 21 %
Pressupost de licitació, IVA inclòs: cinc-cents vint-i-quatre mil vuit-cents setanta-nou euros amb setanta cèntims (524.879,70 €)				
Valor estimat del contracte, IVA exclòs: un milió tres cents quaranta-sis mil set cents setanta-sis euros amb vuitanta cèntims (1.346.776,80 €)				
Aplicació pressupostària: 9 231 20200 Contracte arrendament oficines			Fonts de finançament: Aportacions estatutàries municipis del COSS 2025 (X2025000097)	
Divisió per lots:		No	Nombre de lots:	
Lloc d'execució: Catalunya, Comarca d'Osona				
Durada del contracte:		6 anys		
Modificació del contracte:		No		
Cessió del contracte:		No	Subcontractació: No	
Possibilitat de pròrroga:		Si	Durada de la pròrroga: 14 anys (2+2+2+2+2+2+2)	
Garantia provisional:		No	Garantia definitiva:	No

MOTIVACIÓ DEL PROCEDIMENT ESCOLLIT

Es proposa el procediment obert subjecte a regulació harmonitzada d'acord amb la seva quantia.

NECESSITATS A SATISFER

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

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.

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 Consorci d'Osona de Serveis Socials, en endavant COSS, així com establir els criteris que hauran de servir de base per a la valoració de les ofertes presentades.

La superfície mínima és de 750 m² i la màxima és de 1.110 m². No s'exclouran els locals que superin la superfície requerida i hauran de permetre comptar amb els espais que es determinen en el plec de condicions tècniques, clàusula 4.

L'adjudicació del contracte contempla per part del COSS el lloguer de l'immoble d'acord amb el preu que per m² que es fixa a raó de 5,44 €/m² IVA inclòs.

L'adjudicatari haurà d'assumir l'execució de les 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 de conformitat amb el projecte d'interiorisme que es facilitarà per part del COSS.

Una vegada adjudicat el contracte, el COSS facilitarà a l'adjudicatari el projecte d'interiorisme per tal d'executar aquests treballs/obres/divisions de condicionament per la distribució dels espais, prescripció del de tots els materials de l'obra i plànols descriptius del projecte que inclouran principalment els següents aspectes:

- 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.

Que el calendari d'amortitzacions iniciarà un cop finalitzades les divisions, és a dir, quan hagin transcorregut els 2 a 4 mesos de termini d'execució com a màxim des de la data de formalització del contracte.



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.

JUSTIFICACIÓ DE LA NO DIVISIÓ PER LOTS

Dificultat de la correcta execució del contracte des del punt de vista tècnic, justificada que:

- Les prestacions compreses en l'objecte del contracte executades de forma separada sofreixen menyscapte o detriment.
- Les prestacions compreses en l'objecte del contracte són inseparables o imprescindibles de manera conjunta.



Risc per a la correcta execució del contracte procedent de la naturalesa de l'objecte d'aquest, en implicar la necessitat de coordinar l'execució de les diferents prestacions, justificada que:

- Amb la divisió en lots de l'objecte del contracte es perd l'optimització del control de l'execució global del contracte.
- Amb la divisió en lots de l'objecte del contracte s'incrementen els costos d'execució per l'existència d'una pluralitat de contractistes diferents.
- Amb la divisió en lots de l'objecte del contracte es perden les economies d'escala.
- Amb la divisió en lots de l'objecte del contracte es perd l'eficiència.

PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ

El pressupost base de licitació de la contractació està format per dos apartats:

1. Preu màxim de licitació del lloguer.

El preu màxim de licitació del lloguer és de **5,44 € m2 IVA inclòs** per un local de 1.110 m2 = **6.040 €/mensuals IVA inclòs**.

2. Preu màxim per les divisions.

Que aquest import, serà d'acord amb el quadre d'amortitzacions especificat en el present document, l'import màxim del qual serà de **1.250€ IVA inclòs mensual**.

D'acord doncs amb la durada del contracte i amb la durada de les amortitzacions

TRAM 1.- On s'inclouen el preu màxim de licitació del lloguer i el preu màxim de les divisions que serà pels 12 primers anys del contracte (6 anys de durada inicial més tres pròrrogues de dos anys cada una) i que serà d'un import màxim de 1.049.760€ IVA inclòs pels 12 anys. Que es desglossa en un import anual de 87.480€ IVA inclòs i **un import mensual màxim de 7.290€ IVA inclòs, que es tradueix en un import mensual màxim de 6.024,79€ IVA exclòs**.

TRAM 2: On s'inclou únicament el preu màxim de licitació del lloguer que serà pels 8 anys (4 pròrrogues de 2 anys cada una) restants de contracte fins a arribar a la durada total màxima del contracte i que serà d'un import màxim de 579.840,00 € IVA inclòs pels 8 anys. **Que es desglossa en un import anual de 72.480€ IVA inclòs i un import mensual de 6.040€ IVA inclòs que es tradueix en un import de 4.991,74 € IVA exclòs**.

TRAM	DURADA	CONCEPTES INCLOSOS	PREU MENSUAL IVA INCLÒS	PREU ANUAL IVA INCLÒS	PREU TOTAL IVA INCLÒS
1	12 anys	Preu màxim de licitació del lloguer + preu màxim per les divisions (*)	7.290€	87.480€	1.049.760€
2	8 anys	Preu màxim de licitació del lloguer (*)	6.040€	72.480€	579.840€



D'acord amb l'anterior doncs, el pressupost base de licitació de la contractació per un total de 6 anys de durada inicial del contracte signifiquen una quantitat de quatre-cents trenta-tres mil set-cents vuitanta-quatre euros amb vuitanta-vuit (433.784,88€) IVA exclòs més noranta-un mil noranta-quatre euros amb vuitanta-dos cèntims (91.094,82€) corresponents al 21% d'IVA i que suma un total de cinc-cents vint-i-quatre mil vuit-cents setanta-nou euros amb setanta cèntims (524.879,70 €) IVA inclòs.

Els licitadors hauran d'igualar o disminuir en la seva oferta únicament el pressupost base de licitació corresponent al preu màxim de licitació de lloguer, indicant l'IVA a aplicar mitjançant partida independent. En tot cas les ofertes que excedeixin el pressupost base de licitació resultaran excloses del procediment.

VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

El valor estimat del contracte, als efectes d'allò que disposen l'article 101 i concordants de la LCSP, és d' un milió tres cents quaranta-sis mil set cents setanta-sis euros amb vuitanta cèntims (1.346.776,80 €) IVA exclòs.

Pressupost base licitació (6 anys)	Pròrrogues previstes (preu licitació + divisions) (tres pròrrogues de dos anys cada una)	Pròrrogues previstes (únicament preu màxim de licitació del lloguer) (quatre pròrrogues de dos anys cada una)	Modificacions previstes amb increment de cost	Total valor estimat
433.784,88 €	433.784,88€	479.207,04€	No	1.346.776,80€

L'import del preu corresponent a l'import màxim d'arrendament de local de negoci s'ha realitzat estudi de mercat:

- Estudi de mercat:

Per valorar el preu mitjà €/m2 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:

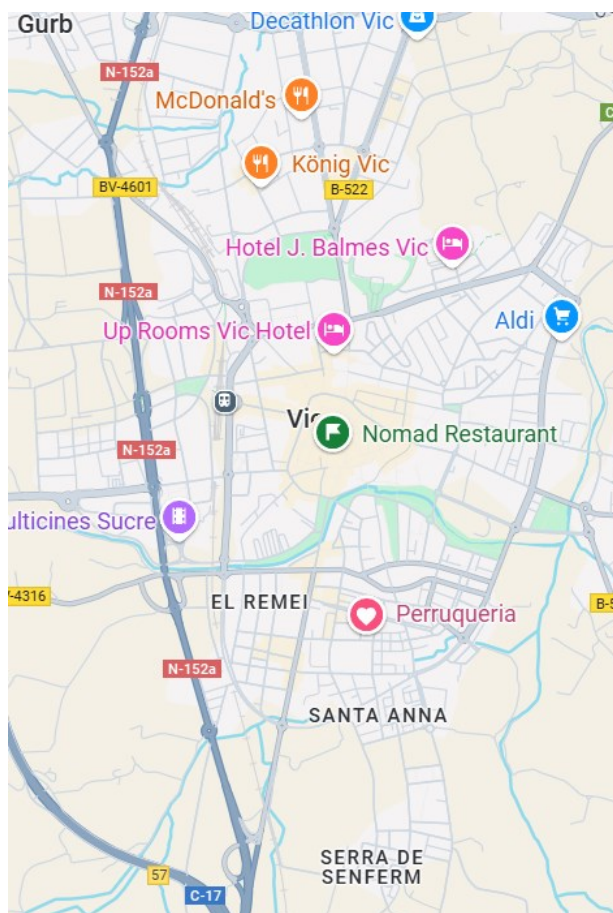
- Ubicació i comunicacions: Oficines o locals centrals i ben comunicats amb el transport públic, en un entorn urbà accessible
- Superfície similar
- Equipaments i acabats: Espais equipats i adaptats per començar a treballar amb la menor obra possible.
- Situació dins l'edifici: Oficina o local comercial 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 demanada 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	CARACTERÍSTIQUES ANUNCIADES		PREU TOTAL AMB IVA	m2 CONS.	€/m2
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	Cèntric	4.000 €	748	4,35 €



	comunicacions				
	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			

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.

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.

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**.



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**.

CRITERIS DE SOLVÈNCIA

Ateses les característiques i objecte d'aquest contracte, es requereix una solvència econòmica i financera, d'acord amb l'article 87 de la LCSP a les empreses de:

- Assegurança de responsabilitat civil per riscos professionals per un import mínim de 90.000€
- Acreditar la propietat del local a través de l'escriptura pública o document equivalent.
- 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 divisions/obres d'adequació que s'executaran, en el cas que sigui necessari, per a donar compliment a les condicions tècniques descrites en el plec de prescripcions tècniques particulars, amb els materials i les instal·lacions proposades o bé, compromís per escrit que s'executarà el projecte d'interiorisme i divisions 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 pel seu ús com a oficines.

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

VALORACIÓ DE LES OFERTES

A) Criteris avaluable de forma automàtica, fins un màxim de 180 punts (100 %).

a) Oferta econòmica: fins un màxim de 40 punts.

La puntuació de les propostes es calcularà d'acord amb la següent fórmula:



$$P_v = \left[1 - \left(\frac{O_v - O_m}{IL} \right) \times \left(\frac{1}{M} \right) \right] \times P$$

On:

P = Puntuació màxima del criteri econòmic (40)

M = Factor de modulació (1,4)

Pv = Puntuació de l'oferta a valorar

Om = Millor oferta

Ov = Oferta a valorar

IL = Import de licitació : 6.040,00€/mes

b) Superfície de l'immoble. Fins a de 40 punts.

La superfície mínima construïda requerida és de 750 m² / mínim. En cas que l'immoble tingui una superfície construïda inferior als 750 m² el licitador quedaria exclòs, ja que aquesta és la superfície mínima regulada als plecs de clàusules tècniques particulars.

S'agafarà com a referència la superfície que consti a la seu electrònica del cadastre <https://www.sedecatastro.gob.es/>, dada que es validarà en la visita a l'immoble.

- Superfície superior a 1.110 m²: 40 punts
- Superfície entre 1.110 i 850 m²: 20 punts
- Superfície entre 850 i 750 m²: 10 punts

c) Local situat en la planta baixa, com a mínim en un 60% de la seva superfície (40 punts)

Es valorarà que el local estigui situat en la planta baixa en un 60 % de la seva superfície.

Es valorarà amb 40 punts si el local està situat en planta baixa en un 60% de la seva superfície i amb 0 punts si el local no disposa de planta baixa o la seva superfície és inferior a 60 m².

d) Ubicació de l'immoble. Fins a de 25 punts.

Donat que el Consorci d'Osona de Serveis Socials realitza atenció al públic a ciutadans de tota la comarca d'Osona, per un estalvi de temps i desplaçament, l'immoble ha d'estar situat en un radi màxim proper al transport públic (estació autobusos / trens) .

Les distàncies seran calculades amb l'opció "Mesura la distància" de la pàgina web www.google.es/maps

Es valora la distància des del Consell Comarcal d'Osona i l'estació de tren/autobús a la ubicació de l'immoble.

- Distància entre 0 i 1 km de l'estació de busos/tren de Vic: 25 punts
- Distància entre 1 i 1,5 km de l'estació de busos/tren de Vic: 15 punts
- Distància entre 1,5 i 3 km de l'estació de busos/tren de Vic: 10 punts

e) Període de carència. Fins a 10 punts.



S'entén per període de carència el període de temps transcorregut entre la formalització del contracte i la posada en funcionament de l'equipament durant el qual el Consorci d'Osona de Serveis Socials no haurà de pagar la renda mensual que hagi ofert l'adjudicatari, per tal de que l'immoble es pugui adequar a la finalitat a la que es vol destinar.

S'atorgarà una puntuació de 3 punts per cada mes de carència que s'ofereixi amb un màxim de 10 punts.

- Carència d' 1 mes 3 punts
- Carència de 2 mesos. 6 punts
- Carència de 3 mesos. 10 punts

f) Disponibilitat d'equipament de sala per reunions i videoconferències (10 punts):

Es valorarà que el local disposi d'un espai per posar-hi una sala per a reunions i conferències equipada amb material tecnològic per al seu ús.

Es valorarà amb 10 punts si el local disposarà d'aquest espai i amb 0 punts si no en disposa.

g) Places aparcament (5 punts):

Es valorarà que el local disposi de places d'aparcament.

Es valorarà amb 3 punts per plaça d'aparcament, fins a un màxim de 5 punts, segons la fórmula:

Puntuació = 4 · Número places

h) Servei de vigilància (5 punts):

Es valorarà que el local disposi d'un servei de vigilància, les despeses del qual seran assumides pel propietari.

Es valorarà amb 5 punts si el local disposa d'un servei de vigilància i amb 0 punts si no en disposa.

i) Il·luminació de baix consum (5 punts):

Es valorarà que més del 60% dels punts d'il·luminació del local siguin de baix consum.

Es valorarà amb 5 punts si es compleix aquesta condició i amb 0 punts si no es compleix.

CRITERIS DE DESEMPAT

Els estipulats a l'article 147 de la LCSP.

ADMISSIÓ DE VARIANTS

Els licitadors no podran presentar variants en les seves ofertes.

OFERTES ANORMALMENT BAIXES



Les ofertes amb valors anormals o desproporcionades s'apreciaran quan l'oferta econòmica sigui inferior en més de deu (10) unitats percentuals a la mitjana aritmètica dels percentatges de baixa.

Per calcular aquesta mitjana aritmètica, en el supòsit que s'admetin menys de deu (10) ofertes, però més de cinc (5), s'exclourà la oferta més cara i la més econòmica. En el supòsit que s'admetin a licitació deu (10) o més ofertes, s'exclouran les dues (2) més cares i les dues (2) més econòmiques.

Si el nombre d'empreses admeses a licitació és igual o inferior a cinc (5), no s'exclourà cap oferta per realitzar el càlcul de la mitjana aritmètica.

Si de l'aplicació d'aquests criteris s'identifica una determinada oferta com a presumptament anormal o desproporcionada, es sol·licitarà als licitadors afectats, per escrit, la informació i les justificacions que consideri oportunes en relació als diferents components de la seva oferta i un informe acreditatiu que l'oferta econòmica no va en detriment del compliment escrupolós dels requeriments tècnics i de seguretat del projecte, el que haurà de complimentar-se davant la Mesa de contractació en el termini de tres (3) dies hàbils a partir de la rebuda de la petició de justificació.

En el cas de que només es presentin una (1) o dues (2) ofertes, i sense necessitat d'aplicació dels criteris anteriors, la Mesa de contractació es reserva el dret de poder demanar al licitador la justificació de l'oferta si la consideren anormal o desproporcionada.

CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ

Durant tota l'execució del contracte, el contractista complirà, com a mínim, allò establert en els convenis col·lectius sectorials i territorials aplicables, llevat que l'empresa disposi de conveni propi que fixi unes condicions laborals millors per als seus treballadors.

PENALITATS

En cas de retard en l'execució de les divisions o treballs de condicionament de conformitat amb el període d'execució o d'interiorisme contemplat en el present document i que és d'entre 2 a 4 mesos, com a màxim.

L'empresa contractista està obligada a complir el terminis fixats per a l'execució del contracte en aquest plec i el plec de prescripcions tècniques particulars.

Si l'empresa contractista incorregués en demora respecte del compliment dels terminis total o parcials, per causes que li siguin imputables, el Consorci d'Osona de Serveis Socials podrà optar, ateses les circumstàncies del cas, per la resolució del contracte o per la imposició de les penalitats a raó de seixanta cèntims (0,60) d'euro per cada mil (1.000) euros del preu del contracte, IVA exclòs, en la forma i condicions establertes en els articles 193 i 194 de la LCSP.

Si l'empresa contractista, per causes imputables a la mateixa, incompleix parcial o totalment l'execució de les prestacions definides en el contracte, en cas de compliment defectuós de la prestació objecte del contracte, d'incompliment de les condicions especials d'execució o de les obligacions indicades en els plecs, s'imposaran penalitats de fins al cinc per cent (5%)



sobre el preu del contracte, IVA exclòs, que hauran de ser proporcionals al grau d'incompliment, en els termes següents:

- L'existència de intencionalitat o reiteració.
- La naturalesa i entitat dels perjudicis causats.
- La reincidència per comissió, en el termini d'un any, de més d'una falta de la mateixa naturalesa quan així hagi estat declarat per resolució administrativa ferma.

Els imports de les penalitats que s'imposin es faran efectius mitjançant la deducció de les quantitats que, en concepte de pagament total o parcial, s'hagin d'abonar a l'empresa contractista o sobre la garantia que, si s'escau, s'hagués constituït, quan no es puguin deduir dels pagaments esmentats.

En els supòsits d'incompliment parcial o compliment defectuós o de demora en l'execució en què no estigui prevista penalitat, o aquesta no cobreixi els danys causats al Consorci d'Osona de Serveis Socials, s'exigirà al contractista la indemnització per danys i perjudicis.

MODIFICACIONS DEL CONTRACTE

No es preveuen modificacions del contracte.

FIANÇA

El Consorci d'Osona de Serveis Socials, queda exempt de l'obligació de la prestació de fiança conforme al que disposa l'article 36.6 de la Llei 29/1994 de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

REVISIÓ DE PREUS

Atès el caràcter privat del contracte i d'acord amb la normativa aplicable com aquest cas és la Llei de Patrimoni 33/2003, el preu s'actualitzarà cada any segons la variació de l'índex general nacional del sistema d'índex de preus de consum que fixi l'Institut Nacional d'Estadística o organisme que el substitueixi en un període de 12 mesos immediatament anteriors a la data de cada actualització, prenent com a mes de referència per a la primera actualització el que correspongui a l'últim índex publicat en la data de celebració del contracte, i en les successives el que correspongui a l'últim aplicat.

Que la revisió de preus, així com l'execució del contracte un cop formalitzat es regirà per la normativa privada i en aquest cas per la Llei d'Arrendament Urbans 29/1994 de 24 de novembre.

Que la revisió de preus es farà en el TRAM 1 a l'import corresponent als dos conceptes de preu màxim, és a dir, el preu corresponent al lloguer així com al preu corresponent a les divisions i finalitzat el TRAM 1, la revisió de preus es procedirà a realitzar-se de conformitat amb l'import establert en el TRAM 2, és a dir, respecte l'import únicament corresponent al lloguer, al ja haver-se amortitzat el preu de les divisions.

SUBCONTRACTACIÓ

No s'admet la subcontractació, atesa la naturalesa i les condicions de la contractació.



Osona Acció Social
Consorci d'Osona de Serveis Socials



**Consell
Comarcal
d'Osona**

Aquesta es la proposta del servei/memòria de necessitats que es proposa, per dur a terme la licitació esmentada.

Signat,

Direcció Acció Social