



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: vuit cents vint-i-set mil sis cents quatre mil euros amb quatre cèntims (827.604,04 €) IVA exclòs		IVA: 21 %	
Pressupost de licitació, IVA inclòs: un milió quaranta-set mil sis-cents euros (1.047.600,00 €) IVA inclòs.			
Valor estimat del contracte, IVA exclòs: un milió sis cents cinquanta-cinc mil dos cents vuit euros amb vuit cèntims (1.655.208,08 €) IVA exclòs.			
Aplicació pressupostària prevista: 9 231 20200 Contracte arrendament oficines La tramitació d'aquest expedient es realitzarà de forma anticipada d'acord amb l'article 117.2 i la Disposició Addicional Tercera de la LCSP. L'execució del contracte està prevista per iniciar-se en l'exercici 2026, i l'adjudicació del contracte quedarà sotmesa a la condició suspensiva de l'existència de crèdit adequat i suficient en l'exercici corresponent per finançar les obligacions derivades del mateix		Fonts de finançament: Aportacions estatutàries municipis del COSS 2026 (X2025000490)	
Divisió per lots:	No	Nombre de lots:	
Lloc d'execució: Catalunya, Comarca d'Osona			
Durada del contracte:	10 anys		
Modificació del contracte:	No		
Cessió del contracte:	No	Subcontractació:	No
Possibilitat de pròrroga:	Si	Durada de la pròrroga:	10 anys (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 7,11 €/m2 IVA exclòs.

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 model d'exemple de projecte d'interiorisme.

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 menyscapse 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 el cost del preu del lloguer per m2.

1. Preu màxim de licitació del lloguer.

El preu màxim de licitació del lloguer és de 7,11 € m2 IVA exclòs per un local de 970 m2 = 6.896,70 €/ mensual IVA exclòs, més 1.448,30 € corresponents al 21% d'IVA i que suma un total de 8.345 €/mensuals IVA inclòs.

Durada del contracte i pressupost de licitació:

TRAM	DURA DA	CONCEPTE S INCLOSOS	PREU MENSUA L IVA EXCLÒS	PREU MENSUA L IVA INCLÒS	PREU ANUAL IVA INCLÒS	PREU TOTAL IVA EXCLÒS	PREU TOTAL IVA INCLÒS
Lloguer 10 anys	10 anys	Preu màxim de licitació del lloguer (*m2 màxims)	6.896,70€	8.345 €	100.140,0 8 €	827.604,04 €	1.047.60 0 €
Lloguer pròrrogues- 10 anys	10 anys	Preu màxim de licitació del lloguer (*m2 màxims)	6.896,70€	8.345 €	100.140,0 8 €	827.604,04 €	1.047.60 0 €

D'acord amb l'anterior doncs, el pressupost base de licitació de la contractació per un total de 10 anys de durada inicial del contracte signifiquen una quantitat de vuit cents vint-i-set mil sis cents quatre mil euros amb quatre cèntims (827.604,04 €) IVA exclòs i dos cents dinou mil amb nou-cents noranta-i-cinc euros amb noranta-i-sis cèntims (219.995,96 €), corresponents al 21% d'IVA i que suma un total de un milió quaranta-set mil sis-cents euros (1.047.600,00 €) 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.

DOCUMENT INF	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT 1431-000011-2025
Codi Segur de Verificació: 02c372ed-2114-4132-b90d-2c7d41d17ed1 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2025_26017250 Data d'impressió: 19/12/2025 08:14:55 Pàgina 4 de 15		SIGNATURES 1.- Silvia Madrid Alejos (TCAT), 26/11/2025 14:18



Osona Acció Social
Consorci d'Osona de Serveis Socials



**Consell
Comarcal
d'Osona**

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 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:

DOCUMENT INF	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT 1431-000011-2025
Codi Segur de Verificació: 02c372ed-2114-4132-b90d-2c7d41d17ed1 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2025_26017250 Data d'impressió: 19/12/2025 08:14:55 Pàgina 5 de 15	SIGNATURES 1.- Silvia Madrid Alejos (TCAT), 26/11/2025 14:18	

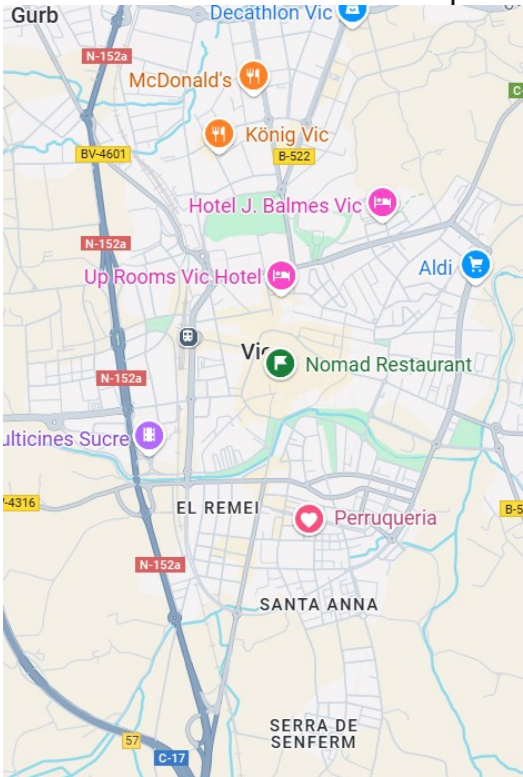




Osona Acció Social
Consorci d'Osona de Serveis Socials



**Consell
Comarcal
d'Osona**



DOCUMENT INF	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT 1431-000011-2025
Codi Segur de Verificació: 02c372ed-2114-4132-b90d-2c7d41d17ed1 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2025_26017250 Data d'impressió: 19/12/2025 08:14:55 Pàgina 6 de 15	SIGNATURES 1.- Silvia Madrid Alejos (TCAT), 26/11/2025 14:18	



Mostra 1:

Situació: Oficina de lloguer a Carrer del Molí D'en Saborit, 2, Estadi - Santa Anna Vic
Superfície: 460 m2 construïts
Preu lloguer: 5.059 €, IVA exclòs
Preu m2: 11 €/m², IVA exclòs
Observacions: Modern edifici d'oficines al costat del nou auditori de L'Atlàntida i pròxim al centre històric de Vic. Apte per a professionals liberals i grans empreses. D'arquitectura moderna i singular l'edifici ofereix oficines des de 84 a 500 m². Destaquen entre els seus equipaments el sòl tècnic enregistrable, la climatització individual, la il·luminació mitjançant Downlights, el sistema de detecció de fums i d'alarma contra incendis i la il·luminació de emergència. L'edifici disposa de consergeria, tres ascensors, places de pàrquing i trasters.
Disponible per a ocupació immediata
Contacte: FOTOCASA. [Oficina de lloguer a Carrer del Molí D'en Saborit, 2, Estadi - Santa Anna, Barcelona | fotocasa](#)

Mostra 2:

Situació: Carrer Pare Gallissà
Superfície: 620m2 construïts.
Preu lloguer: 2.850 €, IVA exclòs
Preu m2: 4,59 €/m², IVA exclòs
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. Necessita reformes per tal de donar d'alta l'establiment per la seva ocupació.
Contacte: FOTOCASA, Còdol Gestió; referència: A.V01381;
<https://www.fotocasa.es/es/alquiler/oficina/vic/nord/159397530/d?from=list>

Mostra 3:

Situació: Lloguer d'oficina a la Rambla de l'Hospital
Superfície: 489 m2 construïts.
Preu lloguer: 2.500 €, IVA exclòs
Preu m2: 5,11 €/m², IVA exclòs
Observacions: Conjunt d'oficines totalment exteriors amb una superfície total de 489 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. Necessita reformes per tal de donar d'alta l'establiment per la seva ocupació.
Contacte: IDEALISTA, QUALIFINQUES. Referència 001830 [Alquiler de oficina en Rambla de l'Hospital, Casc Antic, Vic — idealista](#)

Mostra 4:

Situació: Oficina carrer Sant Just en el centre històric de Vic
Superfície: 562 m2 construïts.
Preu lloguer: 3.000 €, IVA exclòs
Preu m2: 4,67 €/m², IVA exclòs



Osona Acció Social
Consorci d'Osona de Serveis Socials



**Consell
Comarcal
d'Osona**

Observacions: Es troba en el 2n pis d'un edifici amb una superfície total de 562 m², distribuïts en 5 habitacions individuals, 1 bany, adaptada per a persones amb discapacitat. Compta amb instal·lacions d'aigua, aire condicionat (fred i calor), ascensor, calefacció (gas natural), amb divisions i amb un sistema de seguretat i antiincendis. Lluminosa i exterior, aquest espai ofereix una ubicació privilegiada en el Centre Històric de Vic. Aquest districte destaca per ser un dels conjunts medievals més importants de la comunitat, amb una àmplia vida social i cultural que es desenvolupa principalment en la Plaça del Mercadal i en la catedral de Sant Pere. Amb un fort turisme i activitat comercial, també és un lloc que ha conservat el seu encant original en el teixit urbà. Necessita reformes per tal de donar d'alta l'establiment per la seva ocupació.

Contacte: HABITACLIA

[Oficina por 3.000 € de 562 metros sant just alquiler de oficina en el centro histórico de vic en Centre Vic - habitaclia](#)

- Resum característiques mostres trobades, de locals d'oficines en els portals Idealista, Habitacalia i Fotocasa:

S'ha realitzat una comparativa del preu del m² entre les tres webs amb una mitjana i diferències percentuals, en la cerca d'oficines de lloguer en el municipi de Vic i el resultat és el següent :

Web	Preu €/m ²	Diferència vs Mitjana (%)
Idealista	8,5	-3,77
Habitacalia	9,2	4,15
Fotocasa	8,8	-0,38
Mitjana	8,83	0

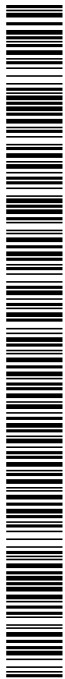
Si analitzem les dades reals de les tres webs d'oficines i locals comercials amb característiques de 450 m² fins a 1.000 m², veiem el següent:

- Mostra 1: Habitacalia

Exemples:

90 m² → 500 € → 5,56 €/m²
150 m² → 1.200 € → 8,00 €/m²
110 m² → 1.200 € → 10,91 €/m²
60 m² → 900 € → 15,00 €/m²
66 m² → 1.390 € → 21,06 €/m²
420 m² → 2.500 € → 5,95 €/m²

Rang: 5,56 – 21,06 €/m²
Mitjana aproximada: 9,2 €/m².



Osona Acció Social
Consorci d'Osona de Serveis Socials



**Consell
Comarcal
d'Osona**

- Mostra 2: Idealista

Exemples:

602 m² → 2.700 € → 4,49 €/m²
1.000 m² → 4.000 € → 4,00 €/m²
193 m² → 1.200 € → 6,22 €/m²
50 m² → 800 € → 16,00 €/m²
35 m² → 600 € → 17,14 €/m²

Rang: 4,00 – 17,14 €/m²
Mitjana aproximada: 8,5 €/m²

- Mostra 3: Fotocasa

Exemples:

420 m² → 2.500 € → 5,95 €/m²
130 m² → 1.200 € → 9,23 €/m²
148 m² → 990 € → 6,69 €/m²
104 m² → 1.600 € → 15,38 €/m²
60 m² → 1.500 € → 25,00 €/m²

Rang: 5,95 – 25,00 €/m²
Mitjana aproximada: 8,8 €/m²

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.

DOCUMENT INF	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT 1431-000011-2025
Codi Segur de Verificació: 02c372ed-2114-4132-b90d-2c7d41d17ed1 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2025_26017250 Data d'impressió: 19/12/2025 08:14:55 Pàgina 9 de 15		SIGNATURES 1.- Silvia Madrid Alejos (TCAT), 26/11/2025 14:18



Osona Acció Social
Consorci d'Osona de Serveis Socials



**Consell
Comarcal
d'Osona**

- 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 7,11 €/m2 IVA exclòs, que és el mòdul de referència que ens servirà per establir el preu màxim de licitació, donat que es busca un local de gran superfície, i tal com hem comentat el preu del m2 disminueix segons la superfície de les mateixes.

Tenint en compte en la majoria de locals d'arrendament, és necessari realitzar reformes per adequar als requeriments tècnics i funcionals del COSS, 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, per tant el mòdul de referència per establir el preu màxim de la licitació s'estableix en 7,11 €/m2 IVA exclòs.



Osona Acció Social
Consorci d'Osona de Serveis Socials



**Consell
Comarcal
d'Osona**

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 450 m2 i 620 m2, obtenint uns preus unitaris, després de la homogeneïtzació, que oscil·len entre els 4,00 €/m2 i els 25 €/m2 depenent del seu estat i ubicació i els m2 que s'ofereixen.

Després de l'homogeneïtzació, s'ha obtingut el preu unitari de 7,11 €/m2 IVA exclòs.

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 sis cents cinquanta-cinc mil dos cents vuit euros amb vuit cèntims (1.655.208,08 €) IVA exclòs.

Pressupost base licitació (10 anys)	Pròrrogues previstes (únicament preu màxim de licitació del lloguer) Cinc pròrrogues de dos anys cada una)	Modificacions previstes amb increment de cost	Total valor estimat
827.604,04 €	827.604,04 €	No	1.655.208,08 €

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, i especificats en els plecs tècnics.

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

DOCUMENT INF	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT 1431-000011-2025
Codi Segur de Verificació: 02c372ed-2114-4132-b90d-2c7d41d17ed1 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2025_26017250 Data d'impressió: 19/12/2025 08:14:55 Pàgina 11 de 15		SIGNATURES 1.- Sílvia Madrid Alejos (TCAT), 26/11/2025 14:18



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.

PERÍODE DE CARÈNCIA

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.

Com que les necessitats del Consorci d'Osona de Serveis Socials, és l'arrendament d'un local d'oficines clau en mà, segons els plecs de condicions tècniques particulars, i donat que en l'estudi del mercat immobiliari s'ha constatat que hi ha algunes mostres que requereixen obres de condicionament per a l'establiment del servei, s'estableix un període de carència obligatori en el pagament del lloguer, entre la formalització del contracte i el temps que requereixi l'adjudicatari per a l'adequació del local segons els plecs tècnics.

VALORACIÓ DE LES OFERTES

A) Criteris avaluable de forma automàtica, fins un màxim de 185 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 : 8.345 €/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.

DOCUMENT INF	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT 1431-000011-2025
Codi Segur de Verificació: 02c372ed-2114-4132-b90d-2c7d41d17ed1 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2025_26017250 Data d'impressió: 19/12/2025 08:14:55 Pàgina 12 de 15		SIGNATURES 1.- Silvia Madrid Alejos (TCAT), 26/11/2025 14:18



Osona Acció Social
 Consorci d'Osona de Serveis Socials



**Consell
Comarcal
d'Osona**

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) Criteris de sostenibilitat del immoble. Fins a 15 punts.

- Certificació energètica de l'immoble (fins a 6 punts)
 - o Classe A o superior: 6 punts
 - o Classe B: 3 punts
 - o Classe C o inferior: 0 punts

(Documentació: Certificat oficial d'eficiència energètica)

- Consum energètic específic (fins a 4 punts)
 - ≤ 80 kWh/m²/any: 4 punts
 - 81–120 kWh/m²/any: 2 punts
 - 120 kWh/m²/any: 0 punts

(Documentació: Informe tècnic o certificat energètic)

- Sistemes d'il·luminació eficients (fins a 5 punts)
 - 100% LED amb sensors de presència i regulació automàtica: 5 punts
 - LED sense sensors: 4 punt
 - Altres sistemes: 0 punts

DOCUMENT INF	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT 1431-000011-2025
Codi Segur de Verificació: 02c372ed-2114-4132-b90d-2c7d41d17ed1 Origen: Administració Identificador documento: ES_L01081000_2025_26017250 Data d'impressió: 19/12/2025 08:14:55 Pàgina 13 de 15		SIGNATURES 1.- Silvia Madrid Alejos (TCAT), 26/11/2025 14:18



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) Sistema de climatització eficient i sostenibles per a oficines o edificis que inclogui aquells aparells que redueixen el consum energètic, minimitzen emissions i utilitzen tecnologies renovables. (15 punts):

Es valorarà que el local disposi d'equipament de climatització que redueixi el consum energètic, del tipus aerotèrmia, geotèrmia, bombes de calor d'alta eficiència, etc.
Es valorarà amb 15 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

DOCUMENT INF	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT 1431-000011-2025
Codi Segur de Verificació: 02c372ed-2114-4132-b90d-2c7d41d17ed1 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2025_26017250 Data d'impressió: 19/12/2025 08:14:55 Pàgina 14 de 15	SIGNATURES 1.- Silvia Madrid Alejos (TCAT), 26/11/2025 14:18	



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

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 el supòsit de no formalitzar el contracte de conformitat amb l'article 153.5 de la LCSP per causes imputables a aquest Consorci, s'haurà d'indemnitzar al contractista pels danys i perjudicis.

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.

DOCUMENT INF	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT 1431-000011-2025
Codi Segur de Verificació: 02c372ed-2114-4132-b90d-2c7d41d17ed1 Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2025_26017250 Data d'impressió: 19/12/2025 08:14:55 Pàgina 15 de 15	SIGNATURES 1.- Silvia Madrid Alejos (TCAT), 26/11/2025 14:18	



Osona Acció Social
Consorci d'Osona de Serveis Socials



**Consell
Comarcal
d'Osona**

ALTRES DESPESES ASSOCIADES AL CONTRACTE

L'adjudicatari assumeix el pagament de l'Impost sobre Béns Immobles (IBI) i l'arrendatari assumeix les quotes corresponents a la comunitat de propietaris durant tota la vigència del contracte.

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.

SUBCONTRACTACIÓ

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

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

Signat,

Direcció Acció Social