

INFORME DE NECESSITAT DE CONTRACTACIÓ

Número d'expedient	2026 LEDA CPUB SER 03
Títol	CONTRACTE MULTISERVEIS DE CONSERGERIA, NETEJA, MANTENIMENT, MOBILITAT I ESPAIS VERDS PER A LA RESIDENCIA D'ESTUDIANTS DEL CAMPUS DE L'AEROPORT DE LLEIDA ALGUAIRE
Número de lots	1
Import de licitació	437.789,68 € + IVA
Valor estimat del contracte	679.148,51 € + IVA
Termini	24 mesos + 12 mesos de pròrroga contemplada.

Contingut de l'informe de necessitat de contractació

1.	Motivació de la necessitat que es vol satisfer mitjançant la contractació	3
2.	Justificació de la no divisió en lots de l'expedient	3
3.	Justificació de la manca de mitjans propis suficients per executar el contracte.....	3
4.	Durada del contracte i pròrroga	4
5.	Justificació del valor estimat del contracte (VEC) i del pressupost de licitació (PL) ...	4
6.	Modificació de contracte prevista	6
7.	Solvència tècnica, econòmica i financera que s'haurà d'acreditar	6
8.	Criteris d'adjudicació	7
9.	Presentació de les ofertes econòmiques per part dels licitadors.....	8

1. Motivació de la necessitat que es vol satisfer mitjançant la contractació

L'objecte del present expedient consisteix en la contractació del servei integral de gestió, funcionament i manteniment de la residència d'estudiants. L'adjudicació s'articula sota un model de gestió unificada, que integra de forma transversal les prestacions de neteja i higiene, la logística de transport de residents, el manteniment preventiu de les instal·lacions i dels espais verds i també el servei d'atenció directa a l'usuari.

La finalitat del servei és assegurar el correcte estat de neteja i funcionament de la residència.

Atesa la naturalesa del servei integral a la Residència d'Estudiants i la dificultat de preveure amb exactitud l'ocupació i l'ús de les instal·lacions, durant el període de 2 anys (més la pròrroga d'1 any), es preveu la possible modificació del contracte motivada per la flexibilitat en l'execució per variació de necessitats.

Quan les necessitats reals del servei requereixin d'un ajustament entre les unitats de temps (hores de personal polivalent/neteja) i les unitats de servei (serveis addicionals de bugaderia, mobilitat o intervencions de manteniment específic) es preveu la possibilitat d'incrementar o disminuir el número d'hores previstes originalment per compensar un increment en les línies de serveis sota demanda, o viceversa, per tal de garantir la funcionalitat de la residència.

Els preus aplicables seran, en tot cas, els preus unitaris adjudicats i el total màxim del contracte no s'excedirà l'import d'adjudicació.

La necessitat d'ajust de partides serà justificada mitjançant informe tècnic on es detallarà la nova distribució de partides necessària per a l'òptima prestació del servei multiservei.

Es facturaran els serveis i hores de servei realment realitzats.

2. Justificació de la no divisió en lots de l'expedient

Aquest expedient no ha estat dividit en lots per la naturalesa del seu objecte. L'article 99.3 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic preveu la no divisió en lots de l'expedient en el cas en que la realització independent de les diverses prestacions compreses en l'objecte del contracte dificulti la correcta execució del mateix des del punt de vista tècnic.

En l'expedient de referència, és d'aplicació aquest supòsit atesa l'extensió de les instal·lacions. La prestació dels serveis requereix una gestió integral i unificada per garantir l'eficiència operativa, ja que per mantenir les instal·lacions es necessita un número reduït de persones a temps complert. La divisió en lots complicaria la coordinació de l'esmentat servei, i per tant, es considera que no és aplicable.

3. Justificació de la manca de mitjans propis suficients per executar el contracte

Aeroports de Catalunya no contempla en la seva plantilla i relació de llocs de treball atribucions i comeses pròpies de neteja i per tant esdevé necessària la tramitació d'un expedient de contractació per a l'adjudicació del referit projecte a una empresa amb professionals qualificats.

4. Durada del contracte i pròrroga

Es preveu una durada del contracte de 24 mesos amb opció de prorrogar 12 mesos més, a comptar des de la signatura del contracte. La pròrroga serà decisió d'Aeroports de Catalunya i d'obligat compliment per a l'empresa adjudicatària. Aeroports de Catalunya comunicarà a l'empresa adjudicatària la seva voluntat de prorrogar el contracte amb una antelació mínima de 2 mesos abans de la finalització del període inicial.

5. Justificació del valor estimat del contracte (VEC) i del pressupost de licitació (PL)

L'expedient surt a licitació amb un pressupost base de **437.789,67 € (IVA exclòs)**, preveient un valor estimat del contracte de **679.148,51 € (IVA exclòs)** que incorpora la eventual pròrroga d'un any, segons es detalla a la següent taula:

PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ:

Perfils	Hores /any	Tarifa hora	Import anual	Import hores licitació
Personal polivalent	5.370	21,00	112.770,00	225.540,00
Netejador/a: 60 hores x setmana	2.685	18,50	49.672,50	99.345,00
Borsa d'hores personal de neteja	100	18,50	1.850,00	3.700,00
Borsa d'hores personal polivalent	300	21,00	6.300,00	12.600,00
Personal especialista neteja vidres	192	20,00	3.840,00	7.680,00
CAPÍTOL A-SUBTOTAL HORES SERVEI			174.432,50	348.865,00
DESCRIPCIÓ	uts	Preu unitari	Total serveis anual	Total serveis contracte
Vehicle monovolum de 9 places segons especificacions	12	1.200,00	14.400,00	28.800,00
Preu fix mensual de consumibles	1	3.075,00	3.075,00	6.150,00
Servei bugaderia	1	3.237,50	3.237,50	6.475,00
Desratificació, desinfecció, desinsectació	1	1.200,00	1.200,00	2.400,00
Servei mensual contenidors higiènics	48	20,00	960,00	1.920,00
Servei mensual ambientadors	48	20,00	960,00	1.920,00
Servei elevador neteja vidres	2	250,00	500,00	1.000,00
Bossa per compra de roba de llar (preus unitaris)	1	10.444,18	10.444,18	20.888,35
Bossa per reparacions i recanvis (*)	1	9.685,66	9.685,66	19.371,32
CAPÍTOL B-SUBTOTAL SERVEIS ADDICIONALS			44.462,34	88.924,67
PRESSUPOST BASE LICITACIÓ (A+B)			218.894,84	437.789,67

Estimació consumibles:

	Quantitat	Preu unit	Import
Paper higiènic	148	0,5	74
Paper cuina	365	4	1.460
Sabó rentavaixelles	104	5	520
Fregall	156	1	156
Cubell	20	5	100
Escombres/fregones/recollidors	30	5	150
			2.460
Benefici Industrial	25%	0	3.075

Estimació bugaderia industrial

€/kg	Unitats	Import
4	809	3237,50

Estimació bossa per compra de roba de llar:

	Uts	Preu compra	port estima
Edredó	74,00	15,99	1.183,26
Funda coixí	74,00	6,99	517,26
Llençol baixera	74,00	7,99	591,26
Llençol	74,00	7,99	591,26
Funda nòrdica	74,00	19,99	1.479,26
Funda matalàs	74,00	9,99	739,26
Tovallola dutxa	74,00	14,99	1.109,26
Tovallola mà	74,00	4,99	369,26
Alfombreta	74,00	5,99	443,26
Cortina dutxa	74,00	15,00	1.110,00
Draps cuina	74,00	3,00	222,00
			8.355,34
Benefici Industrial		25%	10.444,18

VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE:

VEC	IMPORT
Pressupost Base licitació	437.789,67
Pròrroga 12 mesos capítol A - Hores serveis	174.432,50
Pròrroga 12 mesos capítol B - Serveis addicionals	44.462,34
Estimació facturació bugaderia autoservei (2 + 1 anys)	11.232,00
Estimació facturació Servei de vending (2 + 1 anys)	11.232,00
VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE (A+B+C)	679.148,51

Estimació benefici anual serveis de bugaderia autoservei i vending:

Servei	Alumnes	Estimació ocupació	Despesa mitjana	Setmanes	Estimació facturació	Percentatge estimat	Benefici estimat (€)
Bugaderia autoservei	150	80%	3	52	18.720	20%	3.744
Servei de vending	150	80%	3	52	18.720	20%	3.744

6. Modificació de contracte prevista

No es preveu causa específica i concreta de modificació de contracte.

7. Solvència tècnica, econòmica i financera que s'haurà d'acreditar

a) Criteris de selecció relatius a la solvència econòmica i financera:

Volum anual de negocis que, referit a l'any de major volum de negoci dels últims tres anys conclusos, sigui, almenys, una vegada i mitja el pressupost de licitació anual.

Mitjà d'acreditació: el volum anual de negocis del licitador s'acreditarà mitjançant comptes anuals aprovades i dipositades en el registre mercantil, si l'empresari estigués inscrit en aquest registre, i en cas contrari, per les dipositades en el registre oficial en què hagi d'estar inscrit. Els empresaris individuals no inscrits en el Registre Mercantil acreditaran el seu volum anual de negocis mitjançant els seus llibres d'inventaris i comptes anuals legalitzats pel Registre Mercantil. Quan per una raó vàlida, l'operador econòmic no estigui en condicions de presentar la referència sol·licitada per l'òrgan de contractació (comptes anuals aprovats i dipositats en el registre mercantil), se l'autoritzarà a acreditar la seva solvència econòmica i financera per qualsevol altre document que el poder adjudicador consideri apropiat de conformitat amb l'article 86 in fine de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (per exemple, declaració Impost sobre Societats, Llibres registres d'IVA i models de declaració IVA).

b) Criteris de selecció relatius a la solvència tècnica o professional:

Relació dels principals serveis de neteja i manteniment d'edificis efectuats en el curs de, com a màxim els tres últims anys, en què cal indicar l'import, la data i el destinatari, públic o privat.

Mitjà d'acreditació: mitjançant certificats expedits o visats per l'òrgan competent, quan el destinatari sigui una entitat del sector públic; quan el destinatari sigui un subjecte privat, mitjançant certificat expedit per aquest o, a falta d'aquest certificat, mitjançant una declaració responsable de l'empresari acompanyat dels documents que obrin en poder del mateix que acreditin la realització de la prestació.

Alternativament, les empreses podran presentar la classificació empresarial en vigor següent per acreditar la seva solvència econòmica i tècnica:

- Grup U (Serveis generals) - Subgrup 1. (Serveis de neteja)-Categoria 1.

- Grup P (Serveis de manteniment d'immobles) - Subgrup 1 (Manteniment i reparació d'edificis)- Categoria 1.

8. Criteris d'adjudicació

L'adjudicació recaurà sobre aquella oferta que ofereixi la millor relació qualitat-preu, entesa com la que obtingui la major puntuació resultant de la suma de la valoració del preu i de la qualitat segons els criteris especificats tot seguit:

Tots els criteris són avaluables de forma automàtica:

A) Oferta econòmica (sobre 70 punts):

En aplicació de la següent fórmula:

$$\text{Puntuació} = 70 - (b_{\max} - b) \times 100$$

On:

$$b = 1 - (O/T)$$

O = Oferta del licitador

T = Pressupost de licitació

b_{\max} = Valor "b" més elevat de totes les ofertes admeses

B) Oferta tècnica (sobre 30 punts):

Aeroports de Catalunya valora positivament el compromís de les empreses amb la implantació de mesures socials i la sostenibilitat. Per aquest motiu, es puntuarà de la següent manera les empreses que puguin acreditar que promouen les següents iniciatives:

a) Avantatges socials per als treballadors: 5 punts

Es valorarà amb 5 punts el compromís de l'empresa de subministrar millores sobre el conveni d'aplicació, tals com assegurances de salut complementàries, ajuts per a la formació externa vinculada al lloc de feina o l'ofertament de tiquets transport/menjador.

Mitjà d'acreditació: Declaració responsable detallant els avantatges socials que l'empresa ofereix als seus treballadors en el moment de presentació de la oferta i, durant l'execució del contracte, documentació acreditativa de que el personal adscrit ha gaudit de dits avantatges socials (justificants de pagaments, pòlisses nominals a favor del personal adscrit, formacions contínues, etc.).

b) Mesures de conciliació de la vida laboral, familiar i personal: 5 punts

Es valorarà amb 5 punts l'ofertament de millores que facilitin la conciliació, com ara flexibilitat en l'hora d'entrada i sortida (dins dels marges del servei), l'adaptació de torns per cura de menors o dependents, o la concessió de dies de permís retribuït addicionals als establerts per llei.

Mitjà d'acreditació: declaració responsable acompanyada del Protocol de conciliació d'empresa on constin aquestes mesures, en el moment de presentació de les ofertes i aplicació efectiva en el quadrant horari del servei durant l'execució del servei.

c) Discriminació positiva de persones amb risc d'exclusió social: 5 punts

Es valorarà amb 5 **punts** que les empreses licitadores fomentin aquest tipus de contractació i que es comprometin a realitzar-la per a les noves contractacions necessàries per a l'execució d'aquest contracte (per cobrir baixes, vacances o increments de servei) amb persones provinents de col·lectius en situació de vulnerabilitat o risc d'exclusió, acreditats mitjançant informe dels Serveis Socials o el certificat del Servei d'Ocupació de Catalunya (SOC)

Mitjà d'acreditació: Declaració responsable en la que es declari que l'empresa fomenta aquesta política de contractació acompanyada de documentació acreditativa d'exemples d'aquest tipus de contractació en el moment de presentació de les ofertes i, durant l'execució del contracte, documentació oficial acreditativa de la situació de vulnerabilitat prèvia a la data de contractació.

- d) Foment de persones de 55 anys o més en situació de desocupació i/o joves menors de 25 anys: **5 punts**

Es valorarà amb 5 punts el compromís de prioritzar la contractació de persones de 55 anys o més per a qualsevol vacant o substitució, per tal de combatre l'exclusió laboral per raó d'edat i potenciar l'estabilitat del servei, o bé el compromís de prioritzar la contractació de joves menors de 25 anys per a qualsevol vacant o substitució que es produeixi en el servei, amb l'objectiu de fomentar el primer ocupació i la inserció laboral de col·lectius joves.

Mitjà d'acreditació: compromís de contractació de persones en aquesta situació en el moment de presentació d'ofertes i, per a noves contractacions, documentació acreditativa de l'edat i situació de desocupació de llarga durada de la persona contractada, durant l'execució del contracte.

- e) Vehicle baixes emissions: Fins a **10 punts**

Aeroports de Catalunya valora positivament el compromís de les empreses amb la reducció d'emissions de CO₂. Per aquest motiu es valorarà la disponibilitat de mitjans tècnics de baix impacte ambiental, amb distintius ambientals de la *Direcció General de Tráfico* tipus ECO o Zero azul. Per aquest motiu es donaran punts si el vehicle assignat al contracte és de baixes emissions seguint els següents criteris:

- Vehicle amb etiqueta *Zero azul*: 10 punts
- Vehicle amb etiqueta *ECO*: 5 punts

9. Presentació de les ofertes econòmiques per part dels licitadors

S'ha de presentar l'oferta en suport digital. Els licitadors presentaran les seves ofertes completant les taules amb el detall dels preus unitaris, sense fer variacions en la codificació i descripció dels preus unitaris, no els amidaments, ni en l'estructura del pressupost.

La suma de les línies de pressupost ha de coincidir amb l'import total indicat a l'oferta econòmica. En cas contrari, l'import serà resultat del sumatori de les partides.

Les proposicions econòmiques formulades inclouen la totalitat de les despeses i càrregues derivades de l'execució de les prestacions definides en el Plec de Prescripcions Tècniques Particulars (PPTP).

Perfils	Hores /any	Tarifa hora	Import anual	Import hores licitació
Personal polivalent	5.370		0	0
Netejador/a: 60 hores x setmana	2.685		0	0
Borsa d'hores personal de neteja	100		0	0
Borsa d'hores personal polivalent	300		0	0
Personal especialista neteja vidres	192		0	0
CAPÍTOL A-SUBTOTAL HORES SERVEI				
Altres serveis:				
DESCRIPCIÓ	uts	Preu unitari	Total serveis anual	Total serveis contracte
Vehicle monovolum de 9 places segons especificacions	12		0	0
Preu fix mensual de consumibles	1		0	0
Servei bugaderia	1		0	0
Desratificació, desinfecció, desinsectació	1		0	0
Servei mensual contenidors higiènics	48		0	0
Servei mensual ambientadors	48		0	0
Servei elevador neteja vidres	2		0	0
Bossa per compra de roba de llar (preus unitaris)	1		0	0
Bossa per reparacions i recanvis (*)	1	9.686	9.686	19.371
CAPÍTOL B-SUBTOTAL SERVEIS ADDICIONALS				
IMPORT TOTAL SERVEI (A+B)				

*Preu fix. S'hauria d'enviar pressupost individual per cada actuació, que haurà de ser aprovat per la persona responsable de l'Expedient. El preu/hora serà l'establert per contracte.

A més a més, donat que es coneixen els elements necessaris per equipar cada habitació, es requereix un llistat amb els preus unitaris màxims de:

Roba de llar segons especificacions tècniques definides al PPTP.

	Uts	Preu unitari	Import estimat
Edredó	74,00		0,00
Funda coixí	74,00		0,00
Llençol baixera	74,00		0,00
Llençol	74,00		0,00
Funda nòrdica	74,00		0,00
Funda matalàs	74,00		0,00
Tovallola dutxa	74,00		0,00
Tovallola mà	74,00		0,00
Alfombreta	74,00		0,00
Cortina dutxa	74,00		0,00
Draps cuina	74,00		0,00
			0,00

En cap cas l'import total podrà superar els 10.444,18 €.

Bugaderia industrial: inclou

€/kg	Unitats	Import
	809	

En cap cas l'import total podrà superar els 3.237,50 €.

Elaborat per:
Sílvia Cònsola Vila

Revisat per:
Pilar Moya Argente

Vist i plau:
Xavier Gómez Jordana

Departament Tècnic
Aeroport Lleida-Alguaire

Dir. Conservació
i Infraestructures
Aeroport Lleida-alguaire

Director
Aeroport Lleida-Alguaire