Universitat de Girona

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PER A LA PRESTACIÓ DEL SERVEI DE GESTIÓ I ADMINISTRACIÓ DE L'ALLOTJAMENT PER A PERSONAL VISITANT o CONVIDAT I ESTUDIANTS DE LA UNIVERSITAT DE GIRONA

La Universitat de Girona (UdG) ha constatat la necessitat de disposar d'un servei extern capaç de donar resposta a les necessitats de la comunitat universitària en matèria d'allotjament. El servei ha de donar resposta efectiva a la demanda d'habitatge de l'alumnat, i del professorat, personal investigador i personal d'administració i serveis (PAS), visitant o convidat, en base a tres tipus d'estades per a col·lectius determinats:

- → Estades curtes (fins a 6 mesos) en pisos UdG per a professorat, personal investigador i PAS, visitant o convidat: 4 habitatges al campus Montilivi (edifici Unihabit), i 5 habitatges al c/ de la Força de Girona (Isaac el Cec). Els habitatges Unihabit poden ser ocupats, si escau, per estudiants del Programa Erasmus Mundus.(En endavant, Pisos UdG).

- → Estades mitjanes (fins a 10 mesos) en pisos de la borsa de lloguer d'habitatges i borsa d'allotjament en famílies, aportades per l'empresa contractista, per a estudiants internacionals o mobilitat: borsa de lloguer d'habitatges, habitacions de lloguer de temporada i allotjaments en família. Aquests allotjaments seran ocupats en primer lloc per estudiants de mobilitat i/o d'intercanvi, estudiants de màster internacional i , si escau, personal visitant convidat.(En endavant, Borsa d'habitatges).

- → Estades de llarga durada (més de 10 mesos) en allotjaments del directori d'habitatges pels estudiants de curs sencer: directori de recursos d'allotjament en línia a Girona i àrea metropolitana . Aquests allotjaments estan adreçats preferentment a estudiants i personal no inclosos en els apartats anteriors.(En endavant, Directori d'habitatges).

<u>Estades curtes en pisos UdG per a professorat, personal investigador i PAS, visitant o convidat:</u>

Obligacions de l'empresa contractista per a estades curtes:

- → Gestionar, explotar comercialment i mantenir els **4 habitatges edifici Unihabit (propietat de la Universitat de Girona) i els 5 d'Isaac el Cec** (propietat de la Fundació Girona Regió del Coneixement (FGRC) i cedida la seva gestió a la UdG) exclusivament per a estades de curta durada (menys de 6 mesos) per part del personal visitant o convidat per la UdG i, ocasionalment convidat per la pròpia FGRC. El servei es podrà fer exclusivament de forma telemàtica, sens perjudici de la presencialitat que requereix la gestió de les arribades (*check-in*) i sortides (*check-out*) de les persones usuàries, i la neteja i manteniment dels habitatges. Es preveu un possible increment d'un pis d'Isaac el Cec, en funció de la seva disponibilitat per part de la Universitat de Girona, sense que en cap cas es pugui considerar una modificació del contracte.
- → Verificar que les persones allotjades són personal visitant o convidat per la UdG o la FGRC.
- → En cas de necessitat, es podrà recórrer a una estada en Hotel o en Habitatge d'Ús Turístic, amb els que l'empresa contractista podrà haver acordat un règim de preus especial.
- → Establir un sistema de gestió de les sol·licituds transparent, únicament accessible per a estades curtes per part del personal visitant o convidat,

consensuat amb la pròpia Universitat. Aquest sistema haurà de comptar amb una bústia de correu electrònic específica creada ad hoc per part de l'empresa contractista.

→ Fer-se càrrec de les despeses que corresponen, segons ve establert a l'apartat de drets del contractista.

→ Les despeses de subministraments aniran a càrrec de l'empresa contractista i les podrà repercutir a la persona arrendatària. L'empresa contractista podrà repercutir un import fixe dels consums previstos durant l'estada que haurà de regularitzar amb els consums reals al final de l'estada.

→ Als pisos ubicats a l'edifici Unihabit cal aplicar tarifes iguals o inferiors a les tarifes mensuals "curs 10 mesos" que apliqui Unihabit, o la part proporcional en el cas d'estades inferiors a un mes, sens perjudici que es repercuteixin les despeses de subministraments. A tall informatiu, la tarifa del curs acadèmic 2026/2027, per persona i mes és de 696,00€/mes (IVA inclòs) per als allotjaments individuals, de 510,00€/mes (IVA inclòs) pels allotjaments dobles i de 391,00€/mes (IVA inclòs) pels allotjaments dobles tipus loft.

→ Als pisos d'Isaac el Cec la tarifa que s'haurà de cobrar serà la següent:

	Base	Iva	Total	Observacions
Una setmana apartament ús una habitació	€ 250,00	€ 25,00	€ 275,00	1 o 2 persones
Una setmana apartament ús dues habitacions	€ 300,00	€ 30,00	€ 330,00	3 o 4 persones
Un mes apartament ús una habitació (sense neteja i amb canvi de roba cada 15 dies)	€ 800,00	€ 80,00	€ 880,00	1 o 2 persones
Un mes apartament ús dues habitacions (sense neteja i amb canvi de roba cada 15 dies)	€ 900,00	€90,00	€990,00	3 o 4 persones
Dia addicional ús una habitació	€ 40,00	€ 4,00	€ 44,00	1 o 2 persones
Dia addicional ús dues habitacions	€ 60,00	€ 6,00	€ 66,00	3 o 4 persones

→ **Número de places d'allotjament pels pisos Isaac el cec i Unihabit**

Habitatge	Núm. habitacions individuals	Núm. habitacions dobles (2 llits individuals x hab)	Número de llits individuals	Número de llits dobles	Places disponibles
ISAAC EL CEC					
A	0	1	2	0	2
C	0	1	2	0	2
D	0	2	4	0	4
E	0	1	2	0	2
F	1	1	3	0	3
Total:	**1**	**6**	**13**	**0**	
TOTAL PLACES A ISAAC EL CEC					**13**
UNIHABIT					
101	1	0	1	0	1
103	1	0	1	0	1
104	1	0	1	0	1
201	1	0	1	0	1
Total:	**4**	**0**	**4**	**0**	

TOTAL PLACES A UNIHABITAT	**4**
TOTAL PLACES DISPONIBLES	**17**

→ En cas que l'adjudicatari desitgi augmentar el nombre de llits dels pisos UdG, requerirà autorització prèvia de l'òrgan de contractació, haurà de garantir l'habitabilitat i fer-se càrrec de les despeses. En tots els pisos UdG , es formalitzarà un contracte adient i es sol·licitarà un mes de fiança. No es podran aplicar honoraris de gestió pels contractes que es signin pels pisos UdG.

→ Rendir comptes amb la UdG mitjançant la tramesa a vg.economia@udg.edu dels informes semestrals corresponents a cada edifici per separat on es detalli el nombre de sol·licituds d'allotjament rebudes, les ateses i les no satisfetes, els imports cobrats, la durada de l'estada i el tipus d'allotjament, així com el nombre, perfil, nacionalitat, universitat de procedència, edat i les incidències que hi hagi pogut haver de les persones allotjades. També, el departament o unitat on rau la persona convidada, i qui ho ha finançat. A més s'haurà de facilitar i rendir comptes amb la UdG separadament per cada edifici i apartament, aportant el balanç d'explotació i els detalls dels imports dels ingressos i dels subministraments i despeses assumides.

→ Actualitzar periòdicament la informació relativa als habitatges i al seu règim d'explotació a l'espai web de l'empresa contractista, que estarà vinculat al web de la UdG. S'hauran d'incloure fotos i informació relativa als serveis, accés a internet, i mitjans de transport disponibles, inclosa la proximitat a carrils bici i estacions del servei Girocleta i distància a cada campus i al centre de la ciutat. La informació haurà d'estar disponible com a mínim en tres llengües: català, castellà i anglès.

Drets de l'empresa contractista per a estades curtes :

→ Rebre de la UdG l'import anual corresponent en contraprestació del servei objecte del contracte segons l'import d'adjudicació.
→ Cobrar els lloguers corresponents a l'explotació dels habitatges i cobrar el percentatge adjudicat en concepte d'honoraris, amb el màxim del 50% dels ingressos per lloguer.

L'altre part que resti del muntant (part no honoraris) l'empresa contractista el destinarà al pagament de:

- Neteja de l'habitatge per canvi d'inquilí
- Despeses comunitàries, inclòs servei de consergeria i logística (Claus, paqueteria,..)
- Taxa d'escombraries
- Petites reparacions de l'habitatge de desgast per l'ús ordinari
- Reparació de l'habitatge pel deteriorament que hagi patit per qualsevol causa, inclòs la pintura.

Només es descomptaran les despeses, anteriorment relacionades, que vinguin acreditades documentalment i generades per un servei o empresa externa. En cap cas es comptabilitzaran les despeses que siguin generades per les tasques portades a terme per la pròpia empresa contractista.

→ Un cop descomptades les despeses anteriors de la "part no honoraris", l'empresa contractista abonarà semestralment el saldo corresponent a la UdG (pisos Unihabit) i a la FGRC (pisos Isaac el Cec). En cas de que les despeses ressenyades anteriorment, superessin aquest percentatge, el pagament anirà a càrrec de l'empresa contractista.

→ No aniran a càrrec de l'empresa contractista ni a càrrec de la persona llogatera les següents despeses:

- Impost sobre béns immobles.
- Inversions de reposició d'equips o instal·lacions per obsolescència.
- Obres de millora de l'habitatge que no es puguin diferir fins a la conclusió de l'arrendament.
- Despeses extraordinàries comunes.

→ Disposar de l'inventari corresponent a l'estat i equipament dels pisos que s'adjunta a aquest plec tècnic, com Annex I d'aquest document.
→ Disposar d'un espai adient per a l'atenció presencial al campus de Montilivi, i el suport dels seus serveis de campus per al bon funcionament del servei.
→ Tenir com a unitat interlocutora de la UdG en primera instancia a l'Oficina Internacional ubicada al Campus Montilivi.
→ Obtenir de la UdG la difusió del servei en les plataformes d'informació interna i de comunicació de la Universitat per tal de donar a conèixer el servei objecte de la present contractació.

Estades mitjanes en "Borsa d'habitatges", per a estudiants de mobilitat i/o d'intercanvi i estudiants de màster internacional, i de personal visitant o convidat

Obligacions de l'empresa contractista per a estades mitjanes:

→ Crear i gestionar una **Borsa de lloguer d'habitatges i habitacions**, accessible en línia des de la pàgina web de l'empresa contractista, per a estades de fins a 10 mesos, dirigida a oferir allotjament únicament als estudiants d'intercanvi (Erasmus i Sicue, o l'equivalent en el marc de programes de màster i doctorat), estudiants de màster internacional i per a personal visitant o convidat que no tingui accés als habitatges UdG. Els habitatges i habitacions hauran de complir amb la normativa vigent respecte a habitabilitat i condicions de confort, així com amb criteris d'idoneïtat per al públic estudiantil (en particular, lloc adient per estudiar i subministrament d'un servei d'internet). Per aquesta borsa de lloguer caldrà:
  - Informar als estudiants internacionals de com trobar allotjament, del que inclouen els contractes, dels preus de mercat actual, dels drets i deures que tenen, dels aspectes de la ciutat relacionats amb la universitat,..
  - Acompanyar a arrendadors i arrendataris en la preparació i signatura del contracte d'arrendament, que haurà d'estar disponible en llengua catalana, castellana i anglesa.
→ Crear i gestionar una **Borsa d'allotjament en famílies** , accessible en línia des de l'espai web de l'empresa contractista, que estarà vinculat al web de la UdG, per a l'estada durant períodes de fins a 10 mesos d'estudiants d'intercanvi (Erasmus i Sicue, o l'equivalent en el marc de programes de màster i doctorat), i per a personal visitant o convidat que no tingui accés als habitatges UdG. L'empresa contractista haurà de certificar que els estudiants, els visitants o convidats disposaran d'una habitació i d'unes condicions de confort i d'idoneïtat per al públic estudiantil (en particular, lloc adient per estudiar i subministrament d'un servei d'internet) adequades. Per aquesta borsa d'allotjament en famílies caldrà:
  - Acompanyar a famílies que allotgin estudiants, visitants o convidats en la preparació i signatura d'un acord de convivència o contracte, que detalli les condicions d'allotjament (habitació privada o doble, amb o sense dret a cuina, mitja pensió o pensió completa, opció pícnic migdia, rentat i planxat de roba, neteja de l'habitació, canvi de llençols i tovalloles setmanal, idiomes preferents a la llar etc.) i la compensació econòmica, si escau.

- → Sempre caldrà verificar que son estudiants de la UdG abans de facilitar-los informació.
- → Caldrà aportar informació àmplia com a mínim en tres llengües: català, castellà i anglès, sobre l'interior dels habitatges, habitacions, entorn, serveis, internet, transport públic i freqüència, vies pedalable, estacions Girocleta, distància amb els campus universitaris i distàncies de cada habitatge al centre de la ciutat.
- → Es valorarà com a criteri d'adjudicació el fet d'estar en disposició (compromís) de gestionar la contractació d'una assegurança per impagament de lloguer com a incentiu per a la captació d'habitatges. La despesa d'aquesta assegurança anirà a càrrec de la persona propietària de l'habitatge, i les despeses de la gestió d'aquesta, a càrrec de l'empresa contractista, i no es podran repercutir ni a la persona propietària ni a la llogatera.
- → Difondre l'existència del servei d'allotjament pels mitjans adients per a tenir la visibilitat necessària pel públic internacional i organitzar un mínim de 4 videoconferències anuals a les dates que la UdG indiqui i on s'assessori sobre la cerca d'habitatge, les eines a l'abast, els tràmits que cal realitzar i la prevenció i cauteles. Aquestes videoconferències seran en angles, castellà i/o català i s'adequaran a les dates optimes dels programes Erasmus, Sicue,..
- → Gestionar les sol·licituds d'informació i de reserva referents a les esmentades ofertes d'allotjament, inclosa la visita dels allotjaments.
- → Implementar una campanya de captació d'habitatges, habitacions i d'allotjament d'estades en famílies dirigida, en primera instància, als municipis de Girona, Salt i Sarrià de Ter, i també a Fornells de la Selva, Llambilles, Quart, Celrà, Vilablareix i Sant Gregori. Aquest àmbit es podrà ampliar, previ acord amb la UdG, a d'altres municipis de l'Àrea Urbana de Girona en períodes puntuals, en cas d'insuficiència d'oferta.
- → Efectuar accions de prevenció del frau tot verificant l'existència real d'allotjaments quan se'ls requereixi per tal d'evitar estafes en les reserves per internet
- → Rendir comptes amb la UdG mitjançant la tramesa a vg.economia@udg.edu dels informes bimensuals on es detalli el nombre de sol·licituds d'allotjament rebudes.
    - Sobre les ateses: els imports cobrats, la durada i el tipus d'allotjament, així com el nom estudiant , estudi o programa on pertany l'estudiant internacional, nacionalitat, universitat de procedència, edat i les incidències que han succeït de les persones allotjades. També s'haurà de facilitar el balanç d'explotació.
    - Sobre les sol·licituds d'allotjament no ateses: caldrà indicar el nom estudiant , estudi o programa on pertany l'estudiant internacional, nacionalitat, universitat de procedència, edat i el motiu pel qual l'estudiant no ha formalitzat allotjament dins la borsa oferta.

- → Rendir comptes amb periodicitat quinzenal de les sol·licituds de verificació real de l'existència de pisos i del seu resultat.

Drets de l'empresa contractista per a estades mitjanes:

- → Rebre de la UdG l'import anual corresponent en contraprestació del servei objecte del contracte segons l'import d'adjudicació.
- → Cobrar a les persones arrendatàries (però en cap cas a la propietat o a la família de la borsa d'allotjament–) uns honoraris fins a un màxim del 10% del lloguer total per a tot el període contractat. El lloguer mensual no podrà superar en cap cas l'establert per l'Índex de referència de preus de lloguer de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, o la part proporcional en el cas de les habitacions, independentment del tipus de contracte de lloguer pel que s'opti.
- → Disposar d'un espai adient per a l'atenció presencial al campus de Montilivi, i el suport dels seus serveis de campus per al bon funcionament del servei.

Puntualment el servei es podrà desplaçar als altres campus de la UdG quan les necessitats ho requereixin

- → Disposar i gestionar, als únics efectes del funcionament del servei, d'una adreça electrònica creada ad hoc per a gestionar el servei indicat en aquest apartat.
- → Facilitar la promoció del servei als gestors de les xarxes socials de la Universitat directament lligades a la temàtica de l'allotjament, o a les altres xarxes socials de la Universitat per difondre o donar a conèixer el servei objecte de la present contractació.
- → Rebre suport per part de la UdG per al bon funcionament i màxima difusió del servei.
- → Tenir com a unitat interlocutora de la UdG l'Oficina Internacional ubicada al Campus Montilivi en tot el que sigui relacionat amb l'allotjament dels estudiants en mobilitat internacional o intercanvis.

Estades de llarga durada del Directori d'habitatges per a estudiants i personal no inclòs en les tipologies anteriors:

Obligacions de l'empresa contractista per a estades de llarga durada:

- → Mantenir un espai web, vinculat a la pàgina web de la UdG, que contingui un **Directori en línia** on es reculli una descripció actualitzada de tots els recursos residencials a l'abast de la comunitat universitària a Girona i a tota la seva l'àrea metropolitana ampliada amb el màxim detall possible (fotografies, descripció de l'emplaçament i dels serveis, accés a internet, i mitjans de transport disponibles i freqüència, inclosa la proximitat a carrils bici i estacions del servei Girocleta, distància de cada habitatge al centre de la ciutat i distància als campus,..). El directori haurà de recollir els habitatges gestionats per part de tercers i dirigits específicament a estudiants (residències d'estudiants, albergs, agències immobiliàries i oficines locals d'habitatge de Girona i la seva Àrea Urbana, etc.), i programa de pisos solidaris i/o per compartir habitatge amb una persona gran. La pàgina web i tota la seva informació haurà d'estar disponible com a mínim en llengua catalana, castellana i anglesa.
- → Difondre l'existència del servei d'allotjament pels mitjans adients per a tenir la visibilitat necessària pels estudiants de grau i postgraus no internacionals, i organitzar un mínim de 2 videoconferències anuals a les dates que la UdG indiqui i on s'assessori sobre la cerca d'habitatge, les eines a l'abast, els tràmits que cal realitzar i les mesures de prevenció. Aquestes videoconferències seran en castellà i/o català i s'adequaran a les dates d'assignació de places de primer curs.
- → Atendre a les persones usuàries en les consultes generals sobre la comprensió del directori en línia i de com obtenir la màxima informació i èxit en les cerques, segons les seves necessitats.
- → En relació als allotjaments gestionats per l'empresa contractista: borsa de lloguer, borsa d'estada en famílies, només es podran oferir si la demanda de mobilitat o d'intercanvi d'estudiants està completament satisfeta per a tot el curs, garantint haver cobert la demanda de mobilitat internacional tant pel primer com pel segon semestre.
- → Caldrà disposar de un mínim de 3 habitatges destinats a persones amb mobilitat reduïda
- → Caldrà disposar d'un mínim de 2 habitatges per a situacions d'emergència, de vulnerabilitat i atenció a la igualtat
- → Rendir comptes amb la UdG mitjançant la tramesa a vg.economia@udg.edu dels informes semestrals on es detalli el nombre i tipus de consultes rebudes, i el flux d'usuaris al directori en línia, especificant els pisos per a persones amb mobilitat reduïda i de situacions d'emergència

Drets de l'empresa contractista per a estades de llarga durada :

- → Rebre de la UdG l'import anual corresponent en contraprestació del servei objecte del contracte segons l'import d'adjudicació.
- → Disposar i gestionar, als únics efectes del funcionament del servei, de l'adreça electrònica creada *ad hoc* per a gestionar el servei indicat en aquest apartat
- → Facilitar la promoció del servei als gestors de les xarxes socials de la Universitat directament lligades a la temàtica de l'allotjament, o a les altres xarxes socials de la Universitat per difondre o donar a conèixer el servei objecte de la present contractació.
- → Rebre suport per part de la UdG per al bon funcionament i màxima difusió del servei.

Volum de negoci

A títol orientatiu, els ingressos mitjos que pot tenir l'empresa contractista en cas de cobrar honoraris del 50% (com a percentatge màxim) sobre els ingressos dels pisos UdG serien:

-provinent del lloguer dels pisos d'Isaac el Cec s'estima en 20.000 euros/any,
-provinent dels pisos Unihabit s'estima en 13.000 euros/any

i els ingressos provinents del 10% en concepte d'honoraris del preu del contracte anual de la borsa d'habitatges s'estimen en 2.800 euros/any.
Es calcula que s'haurà d'atendre unes 400 sol·licituds d'allotjament/any de mitjana de mobilitat internacional, sense tenir en compte les consultes al directori d'estades llargues.

Període de vigència

Un any amb possibilitat de pròrroga de tres anys més, renovable d'any en any. Aquest termini es començarà a computar a partir del dia 24 de febrer de 2027 o termini posterior en que es formalitzi el contracte.

Altres condicionants

- → La signatura dels contractes que derivin d'aquesta licitació no serà impediment per a que la Universitat de Girona pugui subscriure altres plataformes en línia d'ofertes d'allotjament si així ho vol.
- → La plana web que contingui el servei d'allotjament és de titularitat de la UdG, i el correu o correus electrònics podran ser consultats en qualsevol moment per persones autoritzades de la UdG.
- → En termes generals, caldrà atendre la sol·licitud d'allotjament i oferir la informació dels habitatges o allotjaments adients en un termini no superior a 3 dies hàbils a la data de la sol·licitud rebuda.
- → L'empresa adjudicatària del servei disposarà d'un màxim de 15 dies des de la data de signatura del contracte per posar en marxa el servei. El servei tindrà el nom de "Servei d'Allotjament de la UdG" i aquesta serà la denominació que utilitzarà l'empresa contractista durant tota l'execució del servei i en els diferents espais utilitzats.

- → ATENCIÓ AL PUBLIC:
  L'horari anual d'atenció al públic presencial i virtual no podrà ser inferiors a 600h/any, amb un mínim de 200h presencials al campus Montilivi durant les 8 setmanes a l'any indicades tot seguit.
- → Es parteix de la necessitat d'atendre els inicis de cada semestre amb atenció presencial pels estudiants en mobilitat, a raó de 4 setmanes cada inici de semestre, 5 hores mínimes diàries cada dia feiner. El període d'inici de cada semestre serà entre finals de juliol/setembre pel primer semestre i entre final de

gener/febrer pel segon semestre (8 setmanes; 200 hores presencials). Es valorarà, com a criteri d'adjudicació, la major dedicació presencial -en el campus Montilivi, sobretot - de l'atenció al públic.

- → L'atenció presencial que necessita el personal visitant als pisos de la UdG es va produint al llarg de tot l'any, sense que el plec reculli expressament un període imprescindible de presencia mínima però és obvi que cada canvi d'usuari ho necessitarà.
  Caldrà garantir un servei eficient a totes les demandes universitàries.
- → A l'inici de l'execució del servei l'empresa contractista haurà d'aportar una planificació de l'atenció al públic presencial i també telefònica i en línia prevista durant tot el curs, en què s'especificarà el nombre de persones que s'hi dedicaran en els diferents períodes d'activitat, els horaris i els canals.
- → Caldrà disposar també d'un telèfon per a situacions d'emergència que funcioni els caps de setmana en horari de 9 a 21h.

- → L'empresa adjudicatària haurà d'informar durant tota l'execució del contracte de qualsevol canvi que afecti a la planificació.

- → Caldrà que el personal que atengui als membres de la comunitat universitària coneguin bé el català, el castellà i l'anglès com a mínim, tant parlat com escrit.

Maria Isabel Armengol Niell
Vicegerent de l'àrea d'Economia, Infraestructures i Recerca