



INFORME DE NECESSITATS - EXPEDIENT DE CONTRACTACIÓ

Objecte: Contractació del servei d'un agent de la propietat immobiliària per a la gestió dels contractes i seguiment dels arrendaments dels habitatges de protecció oficial de l'Ajuntament de Tiana.

Àrea/Regidoria: Serveis Generals

Servei Secretaria

:

1. Tipus de contracte

Contracte administratiu de serveis.

2. Objecte del contracte

2.1. Definició de l'objecte

És objecte d'aquest contracte la gestió dels habitatges de protecció social que constitueixen el patrimoni municipal del sòl i de l'habitatge de l'Ajuntament de Tiana, en els termes concretats al plec de prescripcions tècniques obrant a l'expedient.

2.2. Classificació CPV

70000000-1: Serveis immobiliaris

3. Divisió en lots

En aquest contracte no es preveu la divisió en lots atès que en el disseny del conjunt dels elements necessaris per al bon fi de l'objectiu general ja s'han separat aquells elements que seran objecte d'un procediment obert independent com són les assegurances.

No hi ha cap altre element susceptible de constituir un nou lot.

4. Necessitats administratives que satisfarà el contracte

L'Ajuntament de Tiana te constituït el patrimoni del sòl i de l'habitatge en els termes de l'article 160 del Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme.

Formen part d'aquest patrimoni els habitatges i aparcaments la gestió dels quals són objecte d'aquest contracte. Així mateix, la manca de suficient personal per absorbir



la gestió dels habitatges de l'Ajuntament de Tiana, fa que sigui necessari acudir al sector privat per a la redacció i formalització dels contractes, així com per a la gestió de l'atenció als beneficiaris d'aquests habitatges.

La present contractació atén la satisfacció d'una necessitat de caràcter local en l'exercici de les competències i funcions que sobre aquesta matèria li atribueixen al municipi els articles 25 i 26 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local.

L'objecte i contingut del contracte resulta idoni per tal de satisfer aquestes necessitats.

5. Determinació del Responsable del contracte

Nom: Joaquim Torres Morales

Càrrec: TAG/Secretaria

6. Durada del contracte

La durada del servei serà de dos anys, i es preveuen dues pròrrogues d'una anualitat cadascuna, previ informe favorable del responsable del contracte i aprovació per part de l'òrgan de contractació.

7. Pressupost base de licitació

El pressupost base de licitació s'ha establert en funció de la practica comercial d'afegir un percentatge de gestió al volum del valor dels habitatges gestionats. D'aquesta manera resulta el següent desglossament de preus per a la prestació del servei:

Ingressos mensuals habitatge:	7.875,00 €	
Ingressos mensuals aparcaments:	1.370,00 €	
	x 12 mesos	x 24 mesos
Ingressos anuals habitatges:	94.500,00 €	189.000,00 €
Ingressos anuals aparcaments	16.440,00 €	32.880,00 €
Total:	110.940,00 €	
5 % Gestió anual:	5.547,00 €	
Pressupost base de licitació	5.547,00 €	11.094,00 €
IVA 21%:	1.164,87 €	2.329,74 €
Total:	6.711,87 €	13.423,74 €



Pressupost base de licitació (IVA exclòs): 11.094,00 euros.

IVA aplicable 21%: 2.329,74 euros

Pressupost total del contracte: 13.423,74 euros.

El pressupost base de licitació s'ajusta a preus de mercat. Per tal d'elaborar-lo han estat tinguts en compte els costos directes i indirectes i altres eventuals despeses.

8. Aplicació pressupostària

Les despeses d'aquest contracte es satisfaran amb càrrec a l'aplicació pressupostària de despesa 9200 227.06 - Honoraris jurídics, tècnics i altres professionals, d'acord amb el següent desglossament:

Any	Mesos	Total
2022	7	3.915,26 €
2023	12	6.711,87 €
2024	5	2.796,61 €

La despesa corresponent a les anualitats posteriors al 2022, estaran condicionades a l'existència de crèdit adequat i suficient per a finançar les obligacions derivades del contracte a l'exercici corresponent, de conformitat amb l'Ordre del Ministeri d'Hisenda 1357/2013, de 11 de juny i així s'ha fet constar al plec de clàusules administratives particulars.

9. Criteris de solvència tècnica o professional i econòmica o financera

En el present expedient no caldrà acreditació de solvència per tractar-se d'un expedient tramitat pel procediment simplificat abreujat.

Tampoc caldrà estar inscrits al registre de licitadors, de conformitat amb la interpretació de l'article 159.6 de la LCSP que va fer la Junta Consultiva de Contractació Administrativa de la Generalitat de Catalunya al seu informe 12/2019, de 28 de novembre.

10. Criteris de valoració de les ofertes

10.1. Oferta econòmica, fins a 85 punts

Es valorarà amb la màxima puntuació l'oferta més econòmica. L'oferta que no presenti baixa obtindrà 0 punts. S'atribuirà a les propostes restants la puntuació que resulti de l'aplicació de la següent fórmula:

$$\text{Puntuació} = (X_{\max}/X_i) \times P$$

X_{\max} = Import corresponent a l'oferta més econòmica (IVA exclòs).



X_i = Import corresponent a la proposta que es valora (IVA exclòs).

P = Puntuació màxima

El preu de sortida serà el pressupost base de licitació per a dues anualitats IVA exclòs, en aquest cas 11.094,00 euros.

10.2. Ampliació de l'horari d'atenció als arrendataris, fins a 5 punts.

S'atorgarà 1 punt per cada hora diària d'ampliació del servei fins a un màxim de 5 punts.

Caldrà determinar la proposta d'horari diari a realitzar respecte al mínim previst als plecs de 9h a 12 hores.

10.3. Atenció dissabtes al matí, fins a 5 punt

S'atorgaran 5 punts, per la disponibilitat d'atenció als arrendataris els dissabtes al matí.

10.4. Posar a disposició dels usuaris una línia exclusiva d'atenció via Whatsapp, fins a 5 punts.

El funcionament d'aquesta línia consistirà en la possibilitat de resoldre incidències en l'horari establert d'atenció al públic i, en els casos d'incidències produïdes fora d'horari, recollir per la via de la missatgeria instantània qualsevol petició dels usuaris per tal que sigui atesa durant la primera hora d'atenció al servei de la setmana.

S'atorgaran 5 punts al candidat que ofereixi aquesta possibilitat.

10.5. Ofertes anormalment baixes

Es consideraran, en principi, anormalment baixes les ofertes que es trobin en algun dels supòsits de l'article 85 del Reglament de la Llei de Contractes de les administracions públiques, aprovat per Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre (RGLCAP).

11. Modificació del contracte

En aquest contracte no es preveuen modificacions.

12. Obligacions essencials del contracte

En el present contracte es consideren obligacions essencials:





- El compliment de l'horari d'atenció al públic tant pel que fa a l'horari mínim d'atenció com a l'assenyalat a l'oferta en cas que aquest es millori.
- El compliment de les millores que hagin estat acceptades per part de l'adjudicatari a l'oferta que es presenti.

13. Condicions especials d'execució amb consideracions econòmiques, d'innovació, socials o mediambientals.

- El compliment de la proposta de l'adjudicatari en tot allò que hagi estat objecte de valoració d'acord amb els criteris d'adjudicació establerts per al contracte.
- Les obligacions establertes en el Plec de Clàusules Administratives particulars en relació amb la subcontractació.
- Les obligacions establertes en el Plec de Clàusules Administratives particulars en relació amb l'adscripció de mitjans personals i materials a l'execució del contracte.
- El pagament dels salaris als treballadors i la seva retenció d'IRPF, així com l'abonament puntual de les quotes corresponents a la Seguretat Social.

14. Règim de penaltats específic del contracte

Les que es prevegin al plec de condicions administratives particulars.

Joaquim Torres Morales
TAG Secretaria

Jordi Marí Espuny
Regidor Delegat d'habitatge assequible.

