

EXPEDIENT: 5/2026

PLEC DE CONDICIONS QUE REGULA LA CONVOCATÒRIA PER A PROMOURE CONCURRÈNCIA D'INTERESSATS EN OFERIR UN LOCAL A BADALONA, PER SER DESTINAT A LA FUTURA SEU SOCIAL I OFICINES DE L'ENS DE GESTIÓ URBANÍSTICA, SA, EN RÈGIM DE CONTRACTE D'ARRENDAMENT AMB OPCIÓ DE COMPRA

1. Objecte

El present plec de condicions té per objecte regular la convocatòria per a promoure concurrència d'interessats en oferir un local a Badalona, per ser destinat a la futura seu social i oficines de l'ENS DE GESTIÓ URBANÍSTICA, SA (en endavant, ENGESTUR, SA), en règim de contracte d'arrendament amb opció de compra.

2. Necessitat

La finalitat de la convocatòria que es promou respon a la necessitat de disposar d'un espai adequat que albergui la seu social i oficines d'ENGESTUR, SA, en un entorn urbà consolidat i amb accessibilitat raonable amb transport públic i privat.

3. Ubicació i emplaçament

El local requerit ha d'estar situat a Badalona, i localitzat dins del perímetre delimitat pels següents emplaçaments:

Radi aproximat d'1 km de distància, des del punt central de la plaça de l'Assemblea de Catalunya, 9, de Badalona (08911), i per sota de la C31, de manera que la ubicació es trobi dins l'àrea delimitada per la C31, el carrer Miquel Servet i el carrer Jaume Ribó

4. Requeriments bàsics de l'immoble

El local que s'ofereixi ha de complir, com a mínim, amb els següents requeriments:

- Superfície útil entre un mínim de 850 m² i un màxim de 1.500 m²
- Distribució total de la superfície preferiblement en una única planta, baixa, amb accés principal a nivell de carrer, i façana mínima de 5 metres.

- Compatibilitat urbanística per a l'ús d'oficines / administratiu compatible amb el planejament, o en el seu cas viabilitat acreditada per a obtenir la corresponent compatibilitat
- Espai diàfan o amb possibilitat de distribució interior per despatxos, sales de reunió i zones d'atenció
- Alçada lliure adequada per a ús d'oficines
- Accés sense barreres arquitectòniques, o en el seu cas amb adaptació viable acreditada, i adequat per a persones amb mobilitat reduïda o amb possibilitat d'adaptació acreditada
- Estructura estable i apta per a l'ús previst
- No afectat per patologies greus, com poden ser humitats estructurals, risc elèctric, etc.
- Disponibilitat de subministraments (aigua i electricitat)
- Possibilitat de connexió a internet d'alta capacitat

L'incompliment d'aquests requeriments mínims per part del local que s'ofereixi comporta l'exclusió de l'oferta.

5. Condicions econòmiques i vigències

5.1. Renda mensual i forma de pagament

Renda mensual màxima admissible: 12,50 €/m² útil/mes (IVA exclòs).

Els oferents han de millorar a la baixa o, com a mínim, igualar aquesta renda màxima.

El càlcul de la renda mensual s'obté de multiplicar la renda / m² útil / mes que s'ofereixi per la superfície útil declarada en l'oferta i acreditada mitjançant plànols i/o certificació tècnica.

El pagament de la renda és mensual, a mes vençut, i es farà efectiu per part d'ENGESTUR, SA, dins dels 10 primers dies del mes següent, mitjançant transferència bancària al compte que l'arrendador designi a tal efecte.

5.2. Vigència de l'arrendament i moment d'exercici de l'opció de compra

La vigència de l'arrendament s'ajusta a les condicions que estableix la Llei 29/1994, d'arrendaments urbans, per a ús diferent del d'habitatge, així com també les causes d'extinció d'aquest i, quan s'escaigui, els preavisos corresponents.

ENGESTUR pot exercir l'opció de compra en qualsevol moment de la vigència de l'arrendament, amb un preavís mínim de 30 dies, amb els següents efectes i conseqüències en funció de si aquesta opció s'exercita en un termini màxim d'un any, o més enllà d'aquest termini, d'ençà de l'inici de vigència del contracte d'arrendament amb opció de compra:

- a) Cas que ENGESTUR, SA, exerciti l'opció de compra dins el termini màxim d'1 any des de la data d'inici de vigència de l'arrendament, del preu de venda ofert es descomptarà el 100% de les rendes efectivament abonades (sense IVA) durant el període d'arrendament fins a la data en què es formalitzi notarialment la compravenda.

No es computaran a aquests efectes els imports corresponents a subministraments, impostos o altres despeses repercutides.

- b) Cas que ENGESTUR, SA, no exerciti l'opció de compra dins el termini màxim d'1 any des de la data d'inici de vigència de l'arrendament, les rendes satisfetes no seran retornables i tan sols tindran la consideració de contraprestació pel dret d'ús i gaudi del local durant la vigència de l'arrendament.

L'exercici de l'opció de compra comporta l'extinció de l'arrendament en la data d'atorgament de l'escriptura pública de compravenda, moment en què també es liquiden les obligacions pendents.

La formalització de la compravenda s'ha de dur a terme en escriptura pública, en un termini màxim de 60 dies a comptar des què ENGESTUR comuniqui a l'arrendador l'exercici del dret d'opció de compra; el local s'ha de transmetre lliure de càrregues i al corrent de les obligacions econòmiques que corresponguin a cadascuna de les parts.

5.3. Preu de venda

Preu màxim d'adquisició (preu de venda): 1.250.000 € (impostos exclosos).

Els oferents han de millorar a la baixa, o com a mínim, igualar aquest preu de venda màxim.

5.4. Despeses i tributs

Són a càrrec de l'arrendador:

- L'impost sobre béns immobles (IBI)
- Quotes de comunitat (ordinàries i extraordinàries)

Són a càrrec d'ENGESTUR, SA:

- Subministraments (aigua, electricitat, telecomunicacions) i altres despeses derivades de l'ús ordinari.
- Taxa de residus, si s'escau.

La variació d'aquest repartiment per part de l'oferent comporta l'exclusió de l'oferta.

5.5. Fiança

ENGESTUR, SA, ha de constituir, amb caràcter previ a la formalització del contracte d'arrendament amb opció de compra, una fiança per un import equivalent a dues mensualitats de renda.

6. Criteris aplicables per a la selecció de l'oferta guanyadora

Per a la selecció de la millor oferta, prenent en consideració paràmetres de qualitat i preu, són d'aplicació els següents criteris, automàtics, fins a un màxim de 100 punts distribuïts com es transcriu a continuació, i amb aplicació de les següents fórmules:

- Preu de compra:
fins a **40 punts**

Preu de compra: $P = 40 \times (P_{\min} / P_a)$

on $P_{\min}$ és el preu de compra (EUR/ m²) més baix ofert i P_a el preu proposat (EUR/ m²) per l'oferta que s'avalua.

- Renda d'arrendament (€/m² útil/mes):
fins a **30 punts**

Renda d'arrendament: $P = 30 \times (R_{\min} / R_a)$

on $R_{\min}$ és la renda (EUR/m²) més baixa ofertada i R_a la renda proposada (EUR/ m²) per l'oferta que s'avalua.

- Superfície útil local:
fins a **20 punts**

M² Local: $P = 20 \times (M_a / M_{\max})$

on M_a els nombre de m² proposats per l'oferta que s'avalua i $M_{\max}$ son el nombre de m² de l'oferta que més n'hagi proposat.

- Distància de les oficines de l'Ajuntament de Badalona (Plaça de l'Assemblea): fins a **10 punts**

Distancia: $D = 10 \times (D_{\min} / D_a)$

on $D_{\min}$ és la distancia (m) més inferior, més baixa, ofertada, i D_a la distància proposada per l'oferta que s'avalua.

L'oferta que obtingui millor puntuació resultarà ser la guanyadora i, per tant, la seleccionada.

En cas d'empat, es prioritza l'oferta que hagi proposat un menor preu de compra.

Si persisteix l'empat, es prioritza l'oferta que hagi proposat una menor renda mensual.

Si persisteix l'empat, es prioritza l'oferta que hagi proposat el local amb major superfície.

Si persisteix l'empat, es prioritza l'oferta que hagi obtingut major puntuació quant a la distància respecte de les oficines de l'Ajuntament de Badalona a la plaça de l'Assemblea.

Finalment, si persisteix l'empat, l'oferta guanyadora se selecciona per sorteig.

La comissió tècnica de valoració, formada per la directora àrea d'Habitatge, la directora de Recursos Econòmic-Financers, i pel responsable del departament Legal i Contractació, és l'encarregada de revisar la documentació, de comprovar l'acompliment dels criteris d'admissibilitat de les ofertes, i de valorar les ofertes conforme amb els criteris establerts en el present plec de condicions.

La comissió tècnica de valoració pot recavar els informes que requereixi i que siguin necessaris per a la realització de l'activitat que té encomanada.

La comissió tècnica de valoració, un cop valorades les ofertes procedeix a elevar motivadament la seva proposta de selecció de l'oferta guanyadora al gerent.

El gerent d'ENGESTUR, de conformitat amb la proposta de la comissió tècnica de valoració, dictarà resolució a favor de l'oferta guanyadora, posant fi així al procediment promogut per convocatòria pública de selecció.

7. Presentació d'ofertes. ANNEXOS

Les ofertes s'han de presentar dins el termini establert, que s'indica al Perfil de Contractant ENGESTUR, SA, d'acord amb els models que consten en Annex:

ANNEX I. Model de declaració responsable

ANNEX II. Model d'oferta econòmica i documentació tècnica

A aquests models s'ha d'acompanyar, respectivament, la documentació i dades corresponents; com a mínim:

- Memòria descriptiva del local (superfícies útil i construïda, distribució, accessos, estat).
- Plànols bàsics: situació/emplaçament i planta amb superfícies.
- Reportatge fotogràfic actualitzat.

8. Naturalesa jurídica i règim aplicable

La contractació del contracte d'arrendament amb opció de compra que es promou amb aquesta convocatòria té naturalesa privada.

La tramitació de la present convocatòria es regeix per allò establert en el present plec de condicions, i són d'aplicació els principis de publicitat, concurrència, transparència, igualtat de tracte i no discriminació.

La relació contractual que es generi amb l'oferent de la proposició guanyadora es regeix per allò establert en el present plec, en la seva oferta, i per tot allò que sigui aplicable conforme amb el marc normatiu vigent.

El contracte d'arrendament amb opció de compra s'extingirà per expiració del termini establert, per l'exercici de l'opció de compra, per mutu acord, per les causes de resolució previstes en el plec, el contracte i el marc normatiu aplicable, i per l'incompliment de qualsevulla de les parts amb la corresponent indemnització dels danys i perjudicis causats a la part complidora.

El Tribunal d'Instància de Badalona, secció civil, és l'ordre jurisdiccional competent per a resoldre les controvèrsies que puguin sorgir en la tramitació del procediment convocat a l'efecte, així com també en l'execució dels contractes d'arrendament amb opció de compra, i de compravenda, que es formalitzin entre ENGESTUR, SA, i l'oferent que hagi resultat seleccionat com a guanyador en la convocatòria.

Badalona, 2 de març de 2026

El gerent

ANNEX I

Declaració responsable per a participar en la convocatòria per a promoure concurrència d'interessats en oferir un local a Badalona, per ser destinat a la futura seu social i oficines d'ENGESTUR, SA, en règim de contracte d'arrendament amb opció de compra

En/Na _____, amb NIF _____, actuant en nom propi / en representació de _____, amb poders suficients per a aquesta finalitat,

DECLARA sota la seva responsabilitat:

1. Que disposa de capacitat d'obrar i, si escau, de poders suficients per presentar oferta en aquesta licitació.
2. Que és propietari/ària del local ofert o disposa de dret suficient per arrendar-lo i concedir l'opció de compra, i que el local està lliure de càrregues i gravàmens, o que es compromet a cancel·lar-les abans de la formalització de la compra-venda.
3. Que el local compleix tots els requeriments tècnics, urbanístics i de compatibilitat d'ús exigits en el plec de condicions que regeix la present convocatòria de selecció, o que disposa de viabilitat acreditada per assolir-los abans de l'entrada en vigor del contracte.
4. Que el local disposa de la superfície útil, distribució, accessibilitat, façana mínima i dotacions exigides, i que es troba en estat adequat per a l'ús previst.
5. Que no concorre cap causa d'incompatibilitat o prohibició per contractar amb el sector públic, d'acord amb la normativa vigent.
6. Que la informació aportada en la documentació tècnica i administrativa és certa, completa i verificable, i es compromet a facilitar-ne la comprovació per part d'ENGESTUR, SA.
7. Que assumeix el compliment de totes les obligacions derivades del plec, incloent la transmissió lliure de càrregues, al corrent de pagament de tributs i despeses de comunitat, i la resta de condicions econòmiques i tècniques.

I perquè consti, signo la present declaració.

Lloc i data: _____

Signatura: _____

ANNEX II

Oferta econòmica i documentació tècnica per a participar en la convocatòria per a promoure concurrència d'interessats en oferir un local a Badalona, per ser destinat a la futura seu social i oficines d'ENGESTUR, SA, en règim de contracte d'arrendament amb opció de compra

En/Na _____, amb NIF _____, actuant en nom propi / en representació de _____, presenta oferta per al local situat a _____ (Badalona), amb les condicions següents:

- Superfície útil (m²): _____ (s'adjunta acreditació tècnica).
- Façana principal (metres lineals): _____.
- Renda que s'ofereix (EUR/m² útil/mes, IVA exclòs): _____.
- Renda mensual resultant (EUR/mes, IVA exclòs): _____.
- Preu de compra ofert (EUR/m² útil, impostos exclosos): _____.
- Preu total de compra ofert (EUR, impostos exclosos): _____.

A aquesta oferta s'acompanya també la següent documentació, d'acord amb allò establert a la condició / base setena del plec de condicions que regula la convocatòria:

Lloc i data: _____
Signatura: _____