



MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

Contracte privat d'arrendament d'una nau per a destinar-la a magatzem i aparcament de vehicles de la Brigada Municipal de l'Ajuntament de Berga

Als efectes de justificar la licitació i de preparar els plecs reguladors del contracte, s'informa dels següents aspectes:

CONTINGUT QUE S'ADJUNTA A L'EXPEDIENT DE CONTRACTACIÓ:

Consulta preliminar de mercat:	Sí ☐ ☒ Per configurar aquest expedient de contractació no s'han realitzat consultes preliminars al mercat, atès que ja es disposa de tota la informació necessària per configurar l'expedient.
Reserva de crèdit:	S'inclou

1. JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA CONTRACTACIÓ:

El present contracte forma part del pla anual de contractació: ☐ Sí ☒ No

La Brigada Municipal de l'Ajuntament de Berga està formada, d'acord amb la plantilla de personal d'oficis, per 25 persones, més altra personal amb contractes temporals o plans d'ocupació:

Personal d'oficis							ia de Barcelona
Oficial primera	15	10	5	4	0	C2	
Oficial segona	10	5	5	1	0	AP	
TOTAL	25	15	10	5	0		

Té com a funcions el manteniment de la via pública, espais lliures, jardineria i equipaments públics i el suport a actes i esdeveniments. Per a realitzar aquestes funcions també es requereix disposar de mitjans materials (vehicles de desplaçament, furgonetes, camió grua, camió, maquinària, etc.).

Per això, és necessari comptar amb una nau per a emmagatzemar els béns mobles, materials de construcció i eines, així com el material auxiliar per als esdeveniments (carpes, empostissats, etc.), aparcar els vehicles i tenir un espai de treball adequat per a desenvolupar les activitats pròpies de la Brigada.

De conformitat amb l'article 25.2. de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local, l'Ajuntament té competències en infraestructura viària i altres equipaments de la seva titularitat.

D'acord amb les previsions de l'article 116.4 f) de la LCSP, no es disposen dels mitjans propis que es pretén contractar, ja que no es disposa de cap nau amb característiques adequades. Així, per poder prestar el servei correctament, és necessari arrendar una nau.

La naturalesa d'aquest contracte és de caràcter privat i es regirà per la legislació patrimonial, d'acord amb l'article 9.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (en endavant, LCSP).

D'acord amb l'article 9 de la LCSP, el contracte d'arrendament es troba exclòs de l'àmbit





d'aplicació d'aquesta llei. No obstant això, l'article 26 de la mateixa Llei, en relació amb l'article 25.1.a), estableix que quant a la seva preparació i adjudicació, es regirà per la Llei de Contractes, i quant als seus efectes, modificació i extinció, es regirà pel Dret Privat.

2. PRINCIPALS CARACTERÍSTIQUES DEL CONTRACTE:

A. Objecte del contracte i necessitats a satisfer

Descripció:

Constitueix l'objecte de la present licitació pública l'arrendament d'una nau per a destinar-la a magatzem i aparcament de la Brigada Municipal de l'Ajuntament de Berga.

Les característiques requerides de l'immoble de l'arrendament del qual serà objecte del contracte són:

1. Superfície construïda mínima de 900 m² de sostre.
2. Superfície mínima a un sol nivell: 750 m².
3. Superfície mínima en altell o espai annex per dependències auxiliars: 150 m².
4. Paviment sobre solera o sostre si és el cas, a nivell de planta baixa apte per la circulació de vehicles pesants i zones d'aplec de materials apte per a una sobrecàrrega d'ús mínima de 10 kN/m². En el cas de dubte el responsable del contracte podrà sol·licitar un certificat de solidesa emès per un tècnic competent.
5. En el cas de disposar d'altell el sostre haurà de ser apte per a una sobrecàrrega d'ús mínima de 2 kN/m². En el cas de dubte el responsable del contracte podrà sol·licitar un certificat de solidesa emès per un tècnic competent.
6. Alçada lliure mínima de pas a nivell de planta baixa superior a 6,00 m, per permetre l'estacionament de vehicles pesants, maquinària i zones d'aplec de materials, en una part de la superfície com a mínim de 300 m² per ser destinada a zona d'estacionament de vehicles pesants, maquinària i aplec de material.
7. Disposar com a mínim de les dependències que es detallen a continuació:
 - Dependència per ser destinada a zona d'estacionament de vehicles, eines i magatzem.
 - Dependència per ser destinada a oficina.
 - Dependència per ser destinada a sala de reunions.
 - Dependència destinada a lavabos.
 - Dependència destinada a dutxa, o disposar d'espai que es pugui destinar.
 - Dependència per ser destinada a office, o disposar d'espai que es pugui destinar.
 - Dependència destinada a magatzem tancat per custòdia d'eines.
8. Condicions d'emplaçament: Situació dintre de la zona urbana de Berga i/o polígon industrial de La Vallan. Aquesta limitació es justifica per l'eficiència i les necessitats del servei per evitar pèrdues de recursos econòmics i de temporalitat en desplaçaments respecte la zona on actua el personal de la Brigada.
9. Accés rodat directe a la via pública i adequat per a tot tipus de vehicles.
10. Disposar de connexió a la xarxa elèctrica de baixa tensió i d'instal·lació elèctrica de baixa tensió trifàsica amb una potència mínima contractada de 10 kW, donant compliment al reglament electrotècnic de baixa tensió vigent.
11. Disposar de connexió a la xarxa de distribució d'aigua potable, i d'instal·lació d'aigua potable donant compliment al reglament del servei d'aigua potable de Berga.
12. Disposar de connexió a la xarxa de sanejament d'aigües residuals i pluvials en el cas de l'existència de xarxes separatives, i que l'edifici estigui dotat d'instal·lació de recollida d'aigües pluvials i residuals.
13. Disposar de l'estructura principal amb una classificació mínima de resistència al foc REI-120. En cas de dubte es podrà requerir un certificat emès per un tècnic competent.
14. Que l'edifici disposi de les mesures de prevenció i extinció d'incendis requerides per donar compliment a la normativa contra incendis.
15. Disposar de previsió d'instal·lació de telecomunicació o d'instal·lació de telecomunicacions.
16. Disposar de zona d'estacionament exterior.





17. Que l'immoble es trobi lliure de càrregues, gravàmens, arrendaments i ocupants.
18. Que reuneixi les condicions tècniques necessàries per poder-lo destinar immediatament a la finalitat per la qual s'arrenda sense haver-se de realitzar actuacions d'adaptació a excepció de petites actuacions d'adequació motivades pel benestar dels treballadors segons requeriments normatius derivats de l'activitat que hauran d'anar a càrrec de l'Ajuntament.

Breu descripció de les consideracions socials i mediambientals del contracte:

L'arrendador haurà d'autoritzar en tot cas aquelles millores mediambientals que no menyscabin el valor de la nau i altres que requereixin la seguretat i salut de les persones empleades de l'Ajuntament de Berga.

Contracte mixt:

☐ Sí ☒ No

Contracte en funció de les necessitats (DA 33A LCSP)

☐ Sí ☒ No

Codi CPV:

70200000-3	Serveis de lloguer o arrendament financer de béns immobles propis
70310000-7	Serveis de lloguer o venda d'edificis

CPV inclòs en l'Annex IV o Annex VI de la LCSP:

☐ Sí ☒ No

Divisió en lots:

☐ Sí ☒ No

D'acord amb l'article 5 del Decret Llei 3/2016, de 31 de maig, de mesures urgents en matèria de contractació pública, i l'article 99.3.b) de la LCSP que estableixen que, sempre que sigui possible, la prestació contractual haurà de dividir-se en lots, es justifica la impossibilitat de divisió en lots del present contracte per la següent raó:

El contracte té com a finalitat el lloguer d'una nau i per tant només pot ser una, sense ser divisible.

S'admet oferta integradora:

No

B. Dades econòmiques

B1. Pressupost Base de Licitació:

A partir d'un estudi de preus de mercat, s'estableix el preu màxim mensual (vegeu en l'annex 1 la justificació del preu segons l'anàlisi de mercat dels portals immobiliaris a data de juliol de 2026):

Edifici objecte de l'arrendament	Preu mensual per m ² sense IVA	Preu mensual per m ² amb IVA	Superfície màxima arrendament	Preu mensual de l'arrendament sense IVA (21%)	Preu mensual de l'arrendament amb IVA (21%)
	2,50 €/m ²	3,025 €/m ²	900 m ²	2.250,00 €	2.722,50 €

Atès que la durada del contracte és de 4 anys, el PBL resultant és el següent:

Edifici objecte de l'arrendament	Preu mensual de l'arrendament sense IVA	Preu mensual de l'arrendament amb IVA	Nombre total de mesos a arrendar	PBL sense IVA (21%)	PBL amb IVA (21%)
	2.250,00 €	2.722,50 €	48	108.000,00 €	130.680,00 €

El PBL és de 108.000,00 € base imposable, més el 21% de l'IVA (22.680,00 €), ascendint l'import total a 130.680,00 €.





L'import mensual a pagar per l'Ajuntament de Berga serà el resultat de multiplicar l'import m² ofertat (que ha de ser igual o inferior a l'especificat en aquest apartat) pels m² de l'edifici.

En tot cas les ofertes que excedeixin el PBL resultaran excloses del procediment.

Per a propostes d'edificis amb una superfície major a la requerida, el preu no podrà ser superior al preu màxim proposat en aquest apartat.

B2. Valor estimat del contracte:

Pressupost base de licitació (sense IVA)	108.000,00€
Import de les modificacions previstes amb cost econòmic (sense IVA)	0€
Import de les eventuais pròrrogues (sense IVA)	0€
Import altres conceptes (sense IVA)	0€
TOTAL DEL VALOR ESTIMAT:	108.000,00€

Mètode de càlcul:

Preu de mercat segons anàlisi efectuat en portals immobiliaris (vegeu annex 1).

C. Finançament pressupostari, anualitats

Ajuntament de Berga	100%	130.680,00€
Tramitació anticipada ☐ Sí ☒ No	Expedient d'abast plurianual ☒ Sí ☐ No	

Partida pressupostària i distribució per anualitats:

02 15001 20200 Arrendament d'edificis (Brigada municipal)

La següent distribució per anualitats és orientativa, atès que resta condicionada a l'inici de la seva execució:

Anualitat	PBL sense IVA (21%)	IVA (21%)	PBL amb IVA (21%)
2026 (4 mesos)	9.000,00 €	1.890,00 €	10.890,00 €
2027 (12 mesos)	27.000,00 €	5.670,00 €	32.670,00 €
2028 (12 mesos)	27.000,00 €	5.670,00 €	32.670,00 €
2029 (12 mesos)	27.000,00 €	5.670,00 €	32.670,00 €
2030 (8 mesos)	18.000,00 €	3.780,00 €	21.780,00 €
TOTAL	108.000,00 €	22.680,00 €	130.680,00 €

Per als exercicis successius, la despesa corresponent anirà amb càrrec als pressupostos i aplicacions pressupostàries que es determinin.

Forma de pagament:

El contractista emetrà factures electròniques amb una periodicitat mensual. En la factura apareixerà detallat el concepte amb indicació de la data de prestació, emplaçament, amidaments i preu unitari aplicat.

El pagament de l'arrendament es realitzarà mensualment, d'acord amb el calendari de pagaments previst per l'Ajuntament de Berga.

D. Termini de durada del contracte

Termini: La durada del contracte serà de 4 anys.

Pròrrogues previstes: ☐ Sí ☒ No





E. Variants

Admissió:

☐ Sí ☒ No

F. Tramitació de l'expedient i procediment d'adjudicació

Forma de tramitació:	Ordinària
Procediment d'adjudicació:	Obert simplificat És el procediment que ofereix major grau d'universaliat i permet aconseguir la millor oferta cost-benefici
Contracte sotmès a regulació harmonitzada:	☐ Sí ☒ No
Presentació d'ofertes mitjançant l'eina de Sobre Digital:	☒ Sí ☐ No

G. Capacitat per licitar, solvència i classificació empresarial

Contracte reservat ☐ Sí ☒ No	Percentatge mínim reservat:	Lot/s:
☐ De conformitat amb l'article 159.6 b) LCSP en contractes de serveis amb un valor estimat inferior a 60.000 euros, excepte els que tinguin per objecte prestacions de caràcter intel·lectual, s'eximirà als licitadors de l'acreditació de la solvència econòmica i financera i tècnica o professional en contractes.		

Per la naturalesa jurídica del contracte, no procedeix. No obstant, d'acord amb el plec tècnic, en el model de declaració responsable (annex I del PCAP) es farà constar:

- Que l'arrendador disposa del títol de propietat o altre dret que l'habilita per arrendar la nau que s'ofereix degudament inscrita en el Registre de la Propietat.
- Que l'arrendador disposa de la certificació actual del Registre de la Propietat, indicativa de la titularitat i càrregues de la nau que s'ofereix.
- Que la nau que s'ofereix es troba lliure d'arrendataris o ocupants.

En la documentació prèvia a l'adjudicació, es requerirà a l'arrendador proposat:

- Nota simple del Registre de la Propietat.
- Certificació cadastral descriptiva i gràfica.
- Butlletí o memòria tècnica de la instal·lació elèctrica de baixa tensió.
- Tota la documentació requerida per les empreses subministradores de serveis, per tal de realitzar la tramitació de la gestió de canvi de nom pel pagament dels corresponents rebuts.

H. Criteris d'adjudicació

Per les característiques del contracte, s'utilitzarà una pluralitat de criteris d'adjudicació d'acord amb els articles 131.2 i 145.1 de la LCSP, sobre la base d'adjudicar el servei en base a la millor relació qualitat preu. Es donarà preponderància als criteris que facin referència als aspectes que puguin ser valorats mitjançant xifres o percentatges obtinguts a través de l'aplicació de fórmules o expressions proporcionals.





Entre els criteris d'adjudicació no n'hi haurà cap d'avaluable mitjançant un judici de valor, pel que **la totalitat dels criteris seran avaluables de manera automàtica.**

En el present contracte, els criteris relacionats amb un millor preu representen un 60% de la puntuació, pel que els criteris relacionats amb la millor qualitat representen un 40%.

1. Preu (màxim 70 punts):

$$P_i = P \left(1 - \frac{O_i - O_m}{IL} \right)$$

P_i = punts de l'oferta i
P = punts del criteri preu
O_i = preu de l'oferta i
O_m = preu de la millor oferta
IL = import de licitació

Justificació de l'elecció del criteri i fórmula: Aquesta fórmula està pensada per establir-se en licitacions on les característiques del contracte permeten la introducció de paràmetres de qualitat en la seva prestació i es vol incentivar de forma relativa la competitivitat entre els licitadors en el criteri preu. La fórmula atorga la màxima puntuació a la millor oferta i estableix que la diferència de punts atorgats a dues ofertes és proporcional a la diferència de les seves baixes.

2. Criteri tècnic (màxim 15 punts): Disposar de climatització fred i calor a la zona d'oficines i office.

S'atorgarà la puntuació de 15 punts al licitador que presenti aquesta millora.

Justificació de l'elecció del criteri: Aquesta millora suposa que les instal·lacions resultin més utilitzables i augmentin el benestar dels empleats.

3. Criteri tècnic (màxim 5 punts): Disposar d'un sistema de detecció d'intrusió perimetral.

S'atorgarà la puntuació de 5 punts al licitador que presenti aquesta millora.

Justificació de l'elecció del criteri: Aquesta millora suposa que les instal·lacions resultin més segures i evitin possibles situacions de vandalisme i robatori.

4. Criteri tècnic (màxim 10 punts): Disposar de títol habilitant per a l'exercici de l'activitat de magatzem.

S'atorgarà la puntuació de 10 punts al licitador que presenti aquesta millora.

Justificació de l'elecció del criteri: Aquesta millora suposa que l'Ajuntament de Berga no hagi de realitzar el projecte de legalització i aprovacions, millorant per tant la qualitat tècnica de la instal·lació i suposant un estalvi econòmic per l'Ajuntament.

Documentació a aportar: Títol habilitant per a l'exercici de l'activitat de magatzem.

I. Criteris per a la determinació de l'existència de baixes presumptament anormals





Es considerarà una oferta incursa en presumpció d'anormalment baixa, als efectes de l'article 149 de la LCSP, quan la puntuació obtinguda pels criteris d'adjudicació que no són preu se situïn un 15% per sobre de la mitjana aritmètica de les puntuacions dels conceptes esmentats del conjunt de totes les ofertes rebudes i que, al mateix temps, la seva oferta econòmica estigui per sota de la mitjana aritmètica de les ofertes econòmiques en un percentatge superior al 10%.

J. Penalitats

a) Incompliments lleus: 1.Qualsevol altre incompliment previst a la normativa o als plecs i que no tingui altra tipificació. 2.L'incompliment de l'execució parcial de les prestacions definides en el contracte que no constitueixi falta greu. 3.La resistència als requeriments efectuats per l'Administració o la seva inobservança.	2% import del contracte
b) Incompliments greus: 1.L'incompliment greu de les obligacions derivades de la normativa general sobre prevenció de riscos laborals i de les obligacions de tipus fiscal, laboral i de Seguretat Social que es derivin per l'execució del contracte. 2.L'incompliment del deure de confidencialitat respecte aquelles informacions a les quals s'hagi atribuït aquest caràcter en el plec de clàusules administratives particulars o en el contracte, o que per la seva pròpia naturalesa hagin de ser tractades com a tals. 3.La reiteració en la comissió de tres faltes lleus.	4% import del contracte
c) Incompliments molt greus: 1.L'incompliment del termini d'inici de l'execució de la prestació. 2.L'impediment de la lliure utilització del bé. 3. El falsejament de la informació facilitada pel contractista als efectes de l'elaboració de la relació valorada o de la valoració de les factures o el falsejament de la prestació consignada pel contractista en el document cobradori. 4.L'incompliment molt greu de les obligacions derivades de la normativa general sobre prevenció de riscos laborals i de les obligacions de tipus fiscal, laboral i de Seguretat Social que es derivin per l'execució del contracte. 5.La reiteració en la comissió de tres faltes greus.	6% import del contracte
Les penalitzacions que s'incorporen en aquest procés estan justificades, asseguruen el seguiment de la correcta execució del contracte, incorporant mecanismes que permetran responsabilitzar al contractista de les desviacions indegudes i dels incompliments de les seves obligacions. L'Ajuntament de Berga restarà l'import de les penalitats de la següent factura mensual que presenti l'adjudicatari.	





K. Garantia definitiva

- ☒ S'exigeix ☐ No s'exigeix ☐ S'admet constitució mitjançant retenció en preu
- ☐ Termini de la garantia 12 mesos.
- ☒ Termini reduït de 6 mesos, VEC inferior a 1.000.000.-€ o empreses licitadores que reuneixen els requisits de petita o mitjana empresa.

L. Modificació del contracte prevista

☐ Sí ☒ No Percentatge: -

Causes: -

M. Cessió del contracte

- ☐ Sí
- ☒ No, els drets i obligacions derivades del contracte no podran ser cedits pel contractista a un tercer perquè les qualitats tècniques o personals del cedent són raó determinant per l'adjudicació del contracte.
- ☐ No, els drets i obligacions derivades del contracte no podran ser cedits pel contractista a un tercer perquè resultaria una restricció efectiva de la competència en el mercat.

N. Revisió de preus

☐ Sí ☒ No Fórmula: -

O. Tractament de dades personals

☐ Per la realització dels serveis objecte del present contracte comporta la necessitat de realitzar el tractament de dades per part d'un encarregat del tractament per compte del responsable, per tant, caldrà regular l'esmentat tractament en un contracte per escrit o en qualsevol altra forma que permeti acreditar la seva celebració i contingut, establint expressament que l'encarregat del tractament únicament tractarà les dades conforme les instruccions del responsable del tractament, i no les aplicarà o utilitzarà amb finalitat diferent a la que figuri en el contracte, ni les comunicarà, ni tan sols per a la seva conservació, a altres persones; tot això de conformitat amb el previst a l'article 28.3 RGPD.

☒ Per la realització dels serveis objecte del present contracte no és necessari el tractament de dades personals.

P. Unitat encarregada del seguiment del contracte i responsable del contracte

Unitat encarregada del seguiment: Serveis tècnics.
Responsable del contracte: Josep Torner Grandia, arquitecte tècnic.





ANNEX 1. JUSTIFICACIÓ PREU SEGONS ANÀLISI DE MERCAT DE PORTALS IMMOBILIARIS A DATA JULIOL 2026

Immoble	Població	Sup. [m²]	1Preu lloguer	Preu/m²	Font
Nau industrial Colonia Cal Marçal	Puig-reig	820	1.230,00 €	1,50	Fotocasa
Nau industrial c/ Navarons, 25	Navàs	7.000	15.750,00 €	2,25	Fotocasa
Nau industrial Colonia Cal Marçal	Puig-reig	820	1.230,00 €	1,50	Fotocasa
Nau Industrial a Navàs	Navàs	671	2.500,00 €	3,73	Fotocasa
Nau industrial a Navàs	Navàs	1.000	2.500,00 €	2,50	Fotocasa
Nau industrial carrer Segre	Navàs	800	1.700,00 €	2,13	Fotocasa
Nau Industrial Torren Gibellàs	Bagà	1.800			Fotocasa
Nau Industrial Torren Gibellàs	Bagà	1.200			Fotocasa
Nau Industrial Torren Gibellàs	Bagà	600			Fotocasa
Nau Industrial Torren Gibellàs	Bagà	11.620			Fotocasa
Mitjana				2,27	
Tanteig nau brigada	Berga	960	2.176,13 €	1.787,50	

Berga, datat i signat electrònicament.

Josep Torner Grandia
Arquitecte tècnic

Ivan Sánchez Rodríguez
Alcalde
Per l'òrgan de contractació

