



ANUNCI DE LICITACIÓ

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

De conformitat amb el Decret d'Alcaldia 2026-1271, de 17 d'agost de 2026, mitjançant aquest anunci s'efectua convocatòria per a l'adjudicació del contracte d'acord amb les següents dades:

1. Entitat adjudicadora

Nom:	Ajuntament de Berga
Direcció i codi NUTS:	Plaça Sant Pere, nº 1 08600 Berga (ES511)
Dependència que tramita l'expedient:	Contractació i Serveis Tècnics Municipals
Tipus de poder adjudicador:	Administració Pública
Núm. de telèfon:	93.821.43.33
Direcció electrònica:	contractacio@ajberga.cat
Pàgina web:	www.ajberga.cat
Número d'expedient:	6326/2026

2. Descripció de la licitació; quadre de característiques

A. Objecte

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:
 1. Dependència per ser destinada a zona d'estacionament de vehicles, eines i magatzem.
 2. Dependència per ser destinada a oficina.
 3. Dependència per ser destinada a sala de reunions.
 4. Dependència destinada a lavabos.





5. Dependència destinada a dutxa, o disposar d'espai que es pugui destinar.
6. Dependència per ser destinada a office, o disposar d'espai que es pugui destinar.
7. 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 Valldan. 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.

En el plec tècnic consten les obligacions de l'arrendador o adjudicatari i de l'arrendatari (Ajuntament de Berga).

Lots: 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, es justifica la impossibilitat de divisió en lots del present contracte perquè aquest té com a finalitat l'arrendament d'una nau i per tant només pot ser una, sense ser divisible.

Codi CPV:

70200000-3
70310000-7

Serveis de lloguer o arrendament financer de béns immobles propis
Serveis de lloguer o venda d'edificis



B. Dades econòmiques

B1. Determinació del preu:

A partir d'un estudi de preus de mercat, s'estableix el preu màxim mensual (vegeu en l'annex 1 de la memòria justificativa 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 quatre anys, el Pressupost Base de Licitació 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 €. El Valor Estimat del Contracte (VEC) és de 108.000,00 € base imposable, no preveient-se ni pròrrogues ni modificacions.

Aquest és el límit màxim de despesa (IVA inclòs) que, en virtut d'aquest contracte, pot comprometre l'òrgan de contractació, i constitueix el preu màxim que poden ofertar les empreses que concorrin a la licitació d'aquest contracte.

L'import mensual a pagar per l'Ajuntament serà el resultat de multiplicar l'import m² ofert (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.

El preu del contracte, al qual s'afegirà l'IVA del 21%, serà el que resulti de la proposta a la baixa a partir del PBL.

En el preu es consideraran inclosos els tributs, les taxes, els cànon de qualsevol tipus que siguin d'aplicació, així com totes les despeses que s'originin com a conseqüència de les obligacions establertes en aquest plec que s'han de complir durant l'execució del contracte.

B2. Valor estimat del contracte:

Pressupost base de licitació (sense IVA)	108.000,00 €
Import de les modificacions previstes amb cost econòmic (sense IVA)	0,00 €





Import de les eventuais pròrrogues (sense IVA)	0,00 €
Import altres conceptes (sense IVA)	0,00 €
TOTAL DEL VALOR ESTIMAT:	108.000,00 €

B3. Pressupost base de licitació:

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

C. Existència de crèdit

C1. Partida pressupostària:

El finançament anirà a càrrec de la partida pressupostària 02 15001 20200 Arrendament d'edificis (Brigada municipal). Per als exercicis successius, la despesa corresponent anirà a càrrec dels pressupostos i aplicacions pressupostàries que es determinin. Essent la distribució anual la següent:

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 €

C2. Forma de pagament:

L'empresa adjudicatària 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 de durada: Quatre (4) anys.

Possibilitat de pròrrogues i termini: Sense possibilitat de pròrroga.

Inici del contracte: Data en què es formalitzi el contracte.

E. Variants

No es preveu.

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

Forma de tramitació: Ordinària

Procediment d'adjudicació: Procediment obert simplificat art.159 LCSP

Contracte sotmès a regulació harmonitzada: No

Presentació d'ofertes mitjançant eina de Sobre Digital: Sí (mitjançant 1 sobre)





G. Solvència i classificació empresarial

S'eximeix als licitadors d'acreditar qualsevol tipus de solvència, en tractar-se d'un contracte privat, al qual no li resulten d'aplicació directa els articles 74 i següents de la LCSP.

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. Altra documentació a presentar per les empreses licitadores o per les empreses proposades com adjudicatàries

No es preveu.

K. Garantia provisional

No procedeix.

L. Garantia definitiva

Sí, 5% de l'import d'adjudicació.

Forma de constitució:





a) En efectiu o en valors de deute públic, amb subjecció en cada cas, a les condicions reglamentàriament establertes. L'efectiu s'ha de dipositar a la Caixa General de Dipòsits de la Tresoreria General de l'Ajuntament de Berga. Els certificats d'immobilització dels valors anotats s'han de presentar davant l'òrgan de contractació.

b) Mitjançant aval, prestat en la forma i condicions establertes reglamentàriament, per algun dels bancs, caixes d'estalvi, cooperatives de crèdit, establiments financers de crèdit o societats de garantia recíproca autoritzats per operar a Espanya, que s'han de dipositar en algun dels establiments esmentats en l'apartat a).

c) Mitjançant contracte d'assegurança de caució amb una entitat asseguradora autoritzada per a operar en la forma i condicions establertes reglamentàriament. El certificat de l'assegurança s'ha de lliurar en els establiments assenyalats en l'apartat a).

El termini de garantia és de sis (6) mesos i començarà a computar a partir de la prestació de l'arrendament.

M. Modificació de contracte prevista

No es preveu.

N. Cessió del contracte

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.

O. Revisió de preus

No es preveu.

P. Unitat encarregada del seguiment i execució del contracte

Unitat encarregada del seguiment: Serveis tècnics.

Responsable del contracte: Josep Torner Grandia, arquitecte tècnic.

Q. Presentació de factures

Telemàticament.

R. Jurisdicció competent

Consta definit en el PCAP en les clàusules 24a i següents.

Berga, *datat i signat electrònicament*.

L'Alcalde, Ivan Sánchez Rodríguez

