

PROCEDIMENT PATRIMONIAL DE RECEPCIÓ D'OFERTES PER A L'ATORGAMENT D'UN CONTRACTE D'ARRENDAMENT A LLARG TERMINI DE LA PARCEL·LA LT-T-1.1 DEL LOGIS MONTBLANC, AL TERME MUNICIPAL DE MONTBLANC

DOCUMENT DE CONDICIONS

ANTECEDENTS

CIMALSA és una societat anònima mercantil unipersonal constituïda com a empresa pública catalana si bé, i tot i que forma part del sector públic, no és administració pública ni una entitat de dret públic. En la comercialització dels seus actius immobiliaris patrimonials, CIMALSA està subjecte a la llei de Patrimoni i a aquests efectes segueix un procediment amb publicitat i lliure concurrència a través de la seva web corporativa.

1.- OBJECTE DE LA COMERCIALITZACIÓ

Aquesta comercialització té per finalitat atorgar un contracte de lloguer d'una part de 1.592 m² de la parcel·la LI-T-1 del LOGIS Montblanc, denominada parcel·la LI-T-1.1, per a la construcció d'un estació de recàrrega de vehicles elèctrics lleugers.

S'adjunten plànols de zonificació del LOGIS Montblanc, delimitació de l'àrea a llogar, plànol de la xarxa de Mitja i Baixa Tensió, aigua potable, sanejament i drenatge a ***l'Annex núm. 1***.

Els participants accepten que la superfície aproximada de la parcel·la pot variar en un 0,5% màxim.

D'entre els usos admesos a la normativa urbanística, només s'admetran en la parcel·la LI-T-1.1 els següents:

- Estacions de subministrament de carburant i rentats de vehicles
- Ús de restauració: bars i establiments de beguda i cafès, sense espectacle.
- Aparcament

La documentació urbanística i legal de la parcel·la es pot consultar en ***l'Annex núm. 2*** que s'adjunta al present document, així com a l'Ajuntament de Montblanc o al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.

2.- OBLIGACIONS DE L'ADJUDICATARI EN RELACIÓ A LES OBRES A EXECUTAR

El cost de la totalitat de les obres necessàries per a la implantació de l'estació de recàrrega, l'escomesa elèctrica i els serveis addicionals tipus cafeteria, màquines de vending, lavabos, etc. que l'adjudicatari consideri adients, aniran íntegrament a càrrec de l'adjudicatari.

La sol·licitud d'escomesa elèctrica a la companyia subministradora i els costos associats a l'obtenció de la mateixa aniran a càrrec de l'adjudicatari. La parcel·la disposa actualment de 100 KW en Baixa Tensió. A ***l'Annex núm. 1*** s'adjunten plànols de la xarxa elèctrica en Mitja i Baixa Tensió del polígon.

En cas de no haver potència disponible a la Subestació de Montblanc, o bé si el cost de l'escomesa elèctrica és superior a 350.000 €, l'adjudicatari podrà desistir del contracte signat sense incórrer en cap penalització per part de CIMALSA.

L'adjudicatari haurà de tramitar les llicències d'obres i d'activitats al seu nom i realitzar les adequacions necessàries que li requereixi l'Ajuntament per poder desenvolupar la seva activitat.

Un cop finalitzat el contracte de lloguer, l'adjudicatari haurà de retirar totes les instal·lacions, rètols, càmeres i altres elements que hagi instal·lat i retornar la parcel·la a CIMALSA en les mateixes condicions que a l'inici del contracte, excepte en el cas en que CIMALSA autoritzi expressament que les instal·lacions i edificacions que es trobin en bon estat de conservació i siguin aptes per al seu ús immediat romanguin a la parcel·la i passin a ser propietat de CIMALSA, sense cap tipus d'abonament ni contraprestació.

3- TERMINIS D'EXECUCIÓ DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ DEL LOGIS MONTBLANC I DE LA XARXA DE MITJA TENSIÓ

Les obres d'urbanització de la fase 1A estan finalitzades i s'estan executant les obres d'urbanització de la fase 1B, que finalitzaran al darrer trimestre de 2026. El vial secundari que dona accés a la parcel·la LI-T-1.1 des de la rotonda forma part de les obres de la fase 1B, per tant no estarà finalitzat i en servei fins a finals de 2026.

Actualment s'està tramitant la Modificació del Projecte de Reparcel·lació i es preveu que les parcel·les modificades estiguin inscrites al Registre de la Propietat al mes de juliol de 2026. A partir d'aquell moment es podrà sol·licitar llicència d'obres a l'Ajuntament de Montblanc per executar obres a la parcel·la LI-T-1.1.

La xarxa de Mitja Tensió del LOGIS Montblanc ja està executada, a falta d'un Centre de Mesura que es podrà col·locar al mes de maig de 2026. En aquell moment es podrà sol·licitar la recepció de la xarxa a Edistribucion, qui l'haurà de legalitzar i posteriorment planificar una data de descàrrec. S'estima que la xarxa de mitja tensió estarà en servei i recepcionada per Edistribucion al mes de novembre de 2026.

4.- CONTRACTE D'ARRENDAMENT

Inici: data de signatura del contracte, un cop adjudicat el contracte de lloguer a la millor oferta

Durada: **VINT-I-CINC (25) anys** amb possibilitat de fins a **DUES (2) PRÒRROGUES DE 5 ANYS CADA UNA** addicionals, que seran obligatòries per a la propietat si l'arrendatari les sol·licita en temps i forma i està al corrent de compliment del contracte.

Preu inicial mínim: el preu mínim per l'arrendament de la parcel·la LI-T-1.1 del LOGIS Montblanc és de **2.388,00 €/mes més IVA**, equivalent a 1,5 €/m²-mes més IVA. Les ofertes presentades no podran ser inferiors a aquest preu. La renda s'actualitzarà anualment amb l'IPC de Catalunya del darrer mes publicat. Addicionalment als 10 i 20 anys de contracte es realitzarà una actualització de la renda a valors de mercat, de mutu acord entre les parts, quin increment no podrà superar el 10% del valor de la renda en aquell moment.

Model de contracte: s'adjunta com **Annex núm. 3** el contracte d'arrendament que signaran les parts, que no podrà ser modificat i només s'ajustarà al contingut de l'oferta de l'arrendatari.

En tot allò no previst en aquest document serà d'aplicació el model de contracte d'arrendament.

Termini de carència: màxim 18 mesos des de l'atorgament del contracte, per a l'execució de les obres i legalitzacions necessàries per a l'inici de l'activitat, inclosa l'escomesa elèctrica. En cas que l'activitat pugui iniciar-se abans dels 18 mesos es començarà a pagar la renda el dia de la posta en servei i obertura al públic de la instal·lació.

3.- CAPACITAT PER PARTICIPAR

Capacitat general només podran participar en aquesta concurrència d'ofertes les persones físiques o jurídiques, que tinguin plena capacitat jurídica i d'obrar.

Capacitat específica tot i que el present procediment es troba exclòs de la llei de contractes del sector públic, CIMALSA lliurement inclou com a requisit específic per a participar que els participants no estiguin inclosos en cap de les prohibicions de contractar que es recullen a l'article 71 de la llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic. Així mateix, a les empreses comunitàries no espanyoles i a les no comunitàries, li seran d'aplicació el que disposen els articles 67 i 68, respectivament, de l'esmentada Llei de Contractes del Sector Públic.

Capacitat financera: atès que cal garantir una indubtable i sòlida solvència per assumir les inversions i despeses de gestió de les instal·lacions i el contracte d'arrendament, caldrà que els interessats no es trobin en situació de procediment concursal o preconcursal o que no ho hagin estat en els darrers tres anys. Els interessats hauran d'acreditar documentalment el compliment d'aquests requisits, que són essencials per a poder presentar oferta vàlida, i que seran expressament recollits en el contracte d'arrendament. L'incompliment i/o manca d'acreditació d'un o més d'un d'ells serà causa d'exclusió automàtica del procediment.

Solvència tècnica: cal que els licitadors disposin d'un mínim de 5 estacions de recàrrega ràpida per a vehicles lleugers en servei a Espanya, entre elles com a mínim 1 a Catalunya, operades actualment pel licitador i que disposin com a mínim de 6 places per a vehicles lleugers amb carregadors d'entre 150 i 300 KW.

4.- FIANÇA PER PARTICIPAR

Per participar els sol·licitants hauran de lliurar a CIMALSA una fiança per import de **3.000,00 €** mitjançant ingrés/transferència al compte de **CIMALSA:**

IBAN ES23-2100-3000-1622-0157- 6816

El comprovant de l'ingrés de la transferència al compte indicat, s'haurà d'incorporar dins del sobre que conté la proposta econòmica. La no presentació de la fiança comportarà la no tramitació de l'oferta.

Aquesta fiança es retornarà a aquells licitadors que no resultin adjudicatari en el termini de 1 mes a comptar des de la data de rebuda de la resolució d'adjudicació.

Les circumstàncies següents seran causa d'execució d'aquesta fiança:

- La retirada injustificada, per part del sol·licitant, de la seva proposta abans de l'adjudicació
- La no compareixença a la firma del contracte d'arrendament o la negativa a signar-lo, per causes imputables a l'adjudicatari
- El reconeixement, per part del sol·licitant, que la seva proposta té un error o una inconsistència que la fa inviable
- L'incompliment de qualsevol obligació derivada de la participació del sol·licitant en

l'adjudicació, del qual es pugui derivar un perjudici, avaluable o no econòmicament, per a CIMALSA o per a l'adequada resolució de l'adjudicació

5.- PRESENTACIÓ DE LES PROPOSTES

5.1. Lloc de presentació: les proposicions s'enviaran per correu electrònic a l'adreça cimalsa@gencat.cat

5.2 Termini: el termini de presentació d'ofertes és des de la publicació de l'anunci fins a la data de **20 de maig de 2026 a les 13h**. Les proposicions presentades fora de termini no seran admeses sota cap concepte.

5.3. Efectes de les proposicions: les proposicions són secretes i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada per part del licitador del contingut del present Plec de Condicions i de la resta de documentació que regula aquesta licitació i la declaració conforme reuneix tots i cadascun dels requisits per contractar.

5.4. Validesa de les proposicions: Les proposicions hauran de tenir una validesa mínima de quatre (4) mesos comptats a partir de la data d'obertura de les propostes econòmiques.

5.5. Forma i contingut de les proposicions

Les proposicions es presentaran en **TRES ARXIUS EN FORMAT PDF** signats digitalment per la persona física o jurídica que representi al licitador, adreçats a cimalsa@gencat.cat, indicant com a assumpte: **OFERTA ***** (nom empresa licitadora) COMERCIALITZACIÓ PARCEL·LA LIT-1.1 LOGIS MONTBLANC**.

En el correu electrònic de presentació de l'oferta caldrà indicar les dades de la persona que presenta l'oferta i, com a mínim, el seu nom complert, DNI, direcció física de contacte, direcció electrònica de contacte i telèfon.

5.6. Contingut del documents

Arxiu 1: Documentació Administrativa (capacitat per participar):

- 1) Si l'ofertor és una societat caldrà aportar còpia de l'escriptura de constitució o de modificació, en el seu cas, junt amb els poders del signant de l'oferta, totes elles inscrites al Registre Mercantil quan aquest fet sigui exigible d'acord amb la legislació. Si no ho fos, s'aportarà fotocòpia del document de constitució, estatuts o acta fundacional on constin les normes per les quals es regula la seva activitat.

Aquesta entitat jurídica haurà de complir els requisits de capacitat legal, tècnica i econòmica de la persona sol·licitant que estableixi la normativa del sector.

- 2) Còpia del NIF de la societat i del DNI del signant de la proposta, tant si és el representant de la societat com si concorre com a empresari individual, fent constar un domicili, un telèfon i una adreça de correu electrònic per a les comunicacions i relacions que en general es derivin d'aquest procediment de comercialització.

- 3) Declaració responsable sobre prohibicions per contractar, segons model de **L'Annex núm. 4**

4) Acreditació de la Solvència tècnica: declaració responsable signada amb el nombre d'electrolineres en servei a Espanya operades pel licitador, especificant:

- Nombre de places
- Nombre i potència dels carregadors
- Data de posada en servei de l'estació de recàrrega
- Municipi
- Entorn urbà o interurbà

Arxiu 2: Documentació Tècnica

Haurà de contenir una Memòria Tècnica indicant amb detall les actuacions que el participant s'obliga a realitzar en la parcel·la i les inversions concretes que es compromet a realitzar, detallant els conceptes i imports.

Arxiu 3: Documentació Econòmica.

- **Comprovant d'ingrés de la fiança per a participar**
- **Proposta econòmica:** els interessats hauran de presentar una oferta econòmica que no podrà ser inferior a la **RENDA MINIMA (preu mínim)** que es detalla en aquest document, d'acord amb el model de proposta econòmica que s'adjunta a **l'Annex núm. 5**. L'oferta haurà de expressar-se en €/mes, sense perjudici de l'aplicació de les actualitzacions de renda previstes en aquest document, i haurà de referir-se al total de la superfície de la parcel·la LI-T-1.1.

No s'admetran ofertes per un valor inferior a la renda tipus establerta, ni les sol·licituds que tinguin omissions, errades o esmenes que no permetin determinar l'oferta amb claredat.

6.- OBERTURA DE LES PROPOSTES I PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

L'òrgan de selecció del present procediment està format pels següents membres:

- Director de Negoci de CIMALSA
- Directora de Projectes i Obres de CIMALSA
- Subdirector d'Àrees de Servei de CIMALSA
- Subdirector de Gestió de Centres de CIMALSA (suplent)

Obertura: l'òrgan de selecció, en el dia i hora en que es produeixi la finalització del termini de presentació de les proposicions, procedirà a obrir la documentació de tots els participants en un acte presencial a les oficines centrals de CIMALSA a Barcelona (Av Josep Tarradellas 2-6). El resultat es farà públic en la web de Cimalsa a la major brevetat

Proposta d'adjudicació: posteriorment, i un cop valorades de forma global les ofertes per dit òrgan, aquest traslladarà a la Direcció General la seva proposta justificada d'adjudicació. Aquesta proposta s'efectuarà de conformitat amb la puntuació obtinguda per a tots els ofertors, sent adjudicatari l'interessat que hagi obtingut la major puntuació.

Resolució d'adjudicació: l'òrgan rector de CIMALSA adoptarà la resolució d'adjudicació, que s'adoptarà en el termini màxim de **dos (2) mesos** a comptar des de l'endemà de l'obertura de les ofertes rebudes i que quedarà subjecte a la presentació de les garanties oportunes i formalització del contracte en un termini màxim de quinze 15 dies des de la notificació. La resolució de l'adjudicació es publicarà al web de Cimalsa i/o notificarà als licitadors per correu electrònic certificat

Adjudicació subsidiària: així mateix es podrà adjudicar subsidiàriament a la resta dels oferents de manera correlativa segons la puntuació obtinguda, en el cas que el primer adjudicatari no complís amb alguna de les condicions establertes en aquest document d'informació i els seus annexes o renunciés a la seva adjudicació.

Declaració de procediment desert: CIMALSA es reserva la facultat de declarar desert el procediment per causa justificada. En aquest cas, CIMALSA, sense necessitat d'iniciar un nou procediment de comercialització, podrà adjudicar directament i per ordre de presentació de les ofertes, l'arrendament de la parcel·la LI-T-1.1 del LOGIS Montblanc, en cas que s'hagi declarat desert aquest procés de concurrència pública, en les mateixes condicions que s'estableixen en aquest document d'Informació seguint el procediment de l'article 168.2 b) del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

7.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

L'estudi i avaluació de la documentació i de les propostes presentades s'analitzarà i es valorarà seguint aquests criteris i puntuació:

1. Oferta econòmica78 punts
2. Nombre de punts de recàrrega en fase 1 15 punts
3. Marquesines fotovoltaïques 7 punts

Puntuació màxima.....100 punts

1. Oferta econòmica (fins a 78 punts)

Per obtenir les puntuacions econòmiques es procedirà a avaluar l'oferta de manera que a la que sigui econòmicament més avantatjosa se li assignarà la puntuació màxima i la resta d'ofertes s'avaluaran aplicant la següent fórmula:

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

P_i = Puntuació de l'oferta a valorar
P = Punts del criteri econòmic = 74
O_{max} = Oferta Millor
O_i = Oferta a Valorar
IL = Import de licitació

2. Nombre de punts de recàrrega (fins a 15 punts)

S'obtindrà major puntuació a mesura que s'instal·lin més punts de recàrrega en la primera fase d'implantació.

Els punts de recàrrega que puntuaran són els que disposin o bé d'un únic carregador per punt de recàrrega de 150 KW o més, o bé d'un carregador amb doble mànega de 300 KW o més per alimentar a 2 punts de recàrrega.

Caldrà indicar tant el nombre de punts de recàrrega com el nombre de carregadors a instal·lar i la seva potència. També caldrà aportar un plànol d'implantació amb la disposició dels punts de recàrrega.

La puntuació que s'obtindrà per aquest concepte és la següent:

| | |
|--------------------------------|----------|
| 3 punts de recàrrega o menys | 3 punts |
| Entre 4 i 6 punts de recàrrega | 10 punts |
| Més de 6 punts de recàrrega | 15 punts |

3. Incorporació de marquesines fotovoltaïques connectades als carregadors (fins a 7 punts)

Caldrà presentar un plànol amb la superfície de marquesines fotovoltaïques que el licitador es compromet a instal·lar en la Fase 1 i el model de carregador que instal·larà que admeti l'alimentació mitjançant energia fotovoltaica.

La instal·lació de marquesines fotovoltaïques a sobre de les places dels diferents punts de recàrrega donarà dret a la puntuació següent:

| | |
|---|---------|
| 3 punts de recàrrega amb marquesina fotovoltaica | 2 punts |
| 6 punts de recàrrega amb marquesina fotovoltaica | 5 punts |
| Més de 6 punts de recàrrega amb marquesina fotovoltaica | 7 punts |

8.- FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT

L'adjudicatari haurà de signar el contracte d'arrendament en el termini màxim de **DOS (2) mesos** a comptar des de la data de la resolució d'adjudicació.

No formalitzar el contracte en el termini assenyalat, per causes imputables a la part adjudicatària, donarà lloc a la resolució de l'adjudicació. No obstant això, es podrà prorrogar aquest termini de mutu acord exprés per un (1) mes adicional, per causes justificades no imputables a la part adjudicatària.

9.- NORMATIVA BÀSICA APLICABLE

1. Article 10 del Text refós de la **Llei de Patrimoni de la Generalitat de Catalunya**, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2002, de 24 de desembre
2. Text refós de la Llei 4/1985, de 29 de març, de **l'estatut de l'empresa pública catalana**, aprovat pel Decret legislatiu 2/2002, de 24 de desembre
3. Llei 29/1994, de 24 de novembre, **d'arrendaments urbans**
4. **Codi Civil de Catalunya**

S'adjunten com annexes a aquests document :

- **ANNEX 1:** Plànols
- **ANNEX 2:** Normativa urbanística de la 2a Modificació del Pla Parcial del LOGIS Montblanc
- **ANNEX 3:** Model de contracte d'arrendament
- **ANNEX 4:** Model de declaració de prohibicions per contractar
- **ANNEX 5:** Model de proposta econòmica

ANNEX NÚM. 4

MODEL DE DECLARACIÓ RESPONSABLE – PROHIBICIONS PER CONTRACTAR

Senyors,

El sotassgnant , declara:

1.- Que ni..... (en endavant el licitador) ni els seus administradors i/o representants es troben inclosos en cap de les circumstàncies previstes de prohibicions de contractar amb el sector públic previstes en la llei de contractació pública..

2.- Que el licitador es troba al corrent d'obligacions tributàries amb l'Estat.

3.- Que el licitador es troba al corrent d'obligacions amb la Seguretat Social.

4.- Que el licitador es troba al corrent d'obligacions tributàries amb la Generalitat de Catalunya.

5.- Que el licitador està donat d'alta a l'Impost sobre Activitats Econòmiques i al corrent del seu pagament, quan s'exerceixin activitats subjectes a aquest impost.

I als efectes oportuns, se signa la present, a el ... dede

(Data i signatura del licitador)

ANNEX NÚM.5

MODEL DE PROPOSICIÓ ECONÒMICA

El Sr. _____ actuant en nom i representació de l'empresa _____, amb NIF
núm. _____ i domicili al carrer _____ núm. _____ CP _____ telèfon
_____ i correu electrònic _____

MANIFESTA

Que està interessat en l'arrendament de la **parcel·la LI-T-1.1 del LOGIS Montblanc** per
destinar-la a la instal·lació d'una estació de recàrrega ràpida per a vehicles lleugers, en
conformitat amb el present document de condicions.

PROPOSA

Com a preu d'arrendament de la **parcel·la LI-T-1.1**, l'import de ***** €/mes,
IVA no inclòs

**(s'haurà d'igualar o millorar el preu unitari mínim que consta en el present document
de condicions i que és de 2.388 €/mes)**

DECLARA

Que l'ús principal de l'activitat a desenvolupar en l'esmentada parcel·la és el
d'estació de recàrrega ràpida de vehicles lleugers i els usos complementaris previstos són:

Que el nombre de punts de recàrrega i carregadors a implantar en la fase 1 és de:

Que el nombre de punts de recàrrega que disposaran de marquesina fotovoltaica en la Fase
1 és de: _____

(Data i signatura del proponent)