

Es fa públic que l'ENS DE GESTIÓ URBANÍSTICA, S.A. (Engestur, d'ara en endavant) ha obert el termini per a la presentació de sol·licituds per a l'adjudicació del lloguer d'una nau industrial situada al polígon industrial Les Guixeres (Badalona). Aquest anunci té per objectiu informar detalladament sobre les bases del procediment, assegurant el compliment dels principis de transparència, publicitat activa i lliure competència.

Totes les persones físiques o jurídiques interessades poden inscriure's i consultar les bases del procediment així com visualitzar les característiques de la nau industrial disponible accedint a la pàgina web d'ENGESTUR (<https://www.engestur.cat/arrendamentspatrimoni>).

D'acord amb la normativa vigent, aquest anunci es publica al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB) amb la finalitat de garantir la màxima transparència i concurrència en el procediment d'adjudicació de la nau industrial. Els interessats hauran de presentar les seves sol·licituds seguint les indicacions especificades a la pàgina web i dins el termini establert. La publicació al BOPB assegura que la informació arribi a tots els possibles interessats, complint així amb els requisits legals de publicitat dels procediments administratius.

Aquest anunci està subjecte a la normativa legal aplicable, incloent la Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern de Catalunya, així com altres normatives rellevants per a la gestió del lloguer de béns immobles públics.

ENGESTUR

Carrer Liszt, 36

08917 Badalona

Tel.: 934 608 400

Correu electrònic: engestur@engestur.cat

**BASES PER AL PROCEDIMENT D'ATORGAMENT DEL LLOGUER D'UNA NAU
INDUSTRIAL AL POLÍGON INDUSTRIAL LES GUIXERES (BADALONA), QUE
GESTIONA L'ENS DE GESTIÓ URBANÍSTICA, S.A.**

1. OBJECTE

Aquestes bases tenen per objectiu establir el procediment per a l'adjudicació del lloguer d'una nau industrial situada al Polígon Industrial Les Guixeres de Badalona, carrer de l'Energia, número 14, Local 6, amb una superfície total de 300,94 m² construïts i distribuïts en dues plantes.

L'adjudicació es farà mitjançant subhasta competitiva, seguint els principis de transparència, publicitat activa, lliure competència i objectivitat. Els sol·licitants que es vulguin inscriure accepten les condicions establertes, incloent la puja sobre el preu de sortida, sense subhasta inversa ni negociació del preu final del lloguer.

En el moment de la publicació d'aquestes bases, la nau es troba ocupada il·legalment, però ja està tramitat el procés de llançament per recuperar la possessió de l'immoble. Un cop la nau quedi disponible, es podrà formalitzar el contracte d'arrendament amb l'adjudicatari d'aquest procés, seguint els termes i condicions establerts en aquestes bases.

L'adjudicació serà temporal i el contracte de lloguer tindrà una durada de 5 anys, amb les condicions econòmiques i legals estipulades.

2. CONDICIONS GENERALS DEL LLOGUER

L'adjudicació serà temporal i el contracte de lloguer tindrà una durada de 5 anys, amb les condicions econòmiques i legals estipulades.

- **Superfície de la nau:** 300,94 m² construïts, distribuïts en 147,66 m² la planta baixa i 153,28 m² la primera planta, tal i com es detalla en l'Annex I.
- **Preu de sortida de la subhasta:** El preu inicial de sortida és de 5,15 €/m², el que equival a un lloguer mensual base de 1.549,84 €, més el 21% d'IVA i la repercussió de les taxes i impostos corresponents.

Així mateix, s'ha de tenir present que en el moment de la formalització del contracte s'haurà d'aportar la fiança estipulada en el contracte.

Els participants podran presentar les seves ofertes superant aquest preu base de sortida. El preu final s'adjudicarà a la millor oferta econòmica presentada, sempre que compleixi amb les condicions del lloguer establertes en aquestes bases.

- **Durada del contracte:** El lloguer tindrà una durada de 5 anys, prorrogables automàticament per períodes successius d' 1 any, sempre que no hi hagi denúncia per cap de les parts amb un preavís de 2 mesos abans de la finalització del període contractual. No obstant això, aquest preavís no serà aplicable en els casos d'impagament, previst com una causa de resolució immediata del contracte.
- **Actualització del lloguer:** El lloguer s'actualitzarà anualment d'acord amb l'índex de preus de consum (IPC) o l'índex oficial de referència que correspongui, tal com s'estipuli en el contracte.
- **Repercussió de taxes:** El llogater haurà d'assumir la repercussió de la taxa d'Impost de Béns Immobles (IBI) i la taxa d'escombraries corresponent al període de lloguer.

L'import de l'IBI per a l'any 2024 ha estat de **2.428,72 euros**, i la taxa de residus ha estat de **215,18 euros**, entenent que aquests imports poden variar anualment en funció del que estipuli l'Ajuntament de Badalona.

Aquestes despeses es cobraran en un pagament únic al llogater quan es giri el rebut a nom d'ENGESTUR, de manera proporcional al període de lloguer corresponent, i se li afegirà l'IVA corresponent (21%).

No obstant això, prèvia valoració d'ENGESTUR, aquestes despeses podrien ser repercutides mensualment al llogater. En aquest cas, es cobraria una quota mensual estimada i, un cop es disposi de l'import definitiu de la taxa aprovada, es procedirà a la regularització de la diferència.

Els sol·licitants han d'estar al corrent de pagament de totes les seves obligacions econòmiques amb ENGESTUR, tant en relació amb contractes actuals com anteriors.

3. FIANCES I AVALS

El llogater estarà obligat a dipositar una fiança equivalent a **tres mesos de lloguer**, import que dependrà del preu mensual adjudicat, que serà lliurada abans de la formalització del contracte. Aquesta fiança servirà per garantir el compliment de les obligacions del llogater durant la vigència del contracte.

La fiança podrà ser utilitzada per l'arrendador en cas d'impagament de les rendes, taxes, o qualsevol altra obligació derivada del contracte, així com per cobrir danys o desperfectes

a la nau industrial.

A més de la fiança, caldrà la designació d'un **fiador personal i solidari**, que haurà de ser aprovat per ENGESTUR. Aquesta garantia addicional tindrà com a finalitat assegurar el pagament de les rendes i altres obligacions derivades del contracte, així com de les possibles pròrrogues, en cas que el llogater no les compleixi.

En cas d'impagament de qualsevol quantitat, incloses les rendes, els impostos o les taxes, l'arrendador podrà requerir el pagament al fiador de manera immediata, el qual farà renúncia al seu benefici de divisió, exclusió i ordre.

4. OBLIGACIONS DEL LLOGATER

1r. El llogater resta obligat al pagament de la renda i a complir amb la resta d'obligacions contractuals.

2n. El llogater es compromet a mantenir la nau en bon estat de conservació, fer-ne un ús adequat i complir amb totes les normatives legals, mediambientals i de seguretat que siguin d'aplicació. Això inclou les normatives de prevenció d'incendis, seguretat en el treball, i altres regulacions específiques per a l'activitat desenvolupada.

3r. El llogater haurà d'assumir el pagament de l'Impost de Béns Immobles (IBI), la taxa d'escombraries i qualsevol altra taxa, impost o càrrega municipal associada a l'ús de la nau. El pagament d'aquestes despeses es farà dins del termini establert per l'Ajuntament de Badalona, un cop girat el rebut a nom d'ENGESTUR.

4t. El llogater serà responsable del pagament de tots els subministraments (aigua, llum, gas, etc.) associats a l'ús de la nau. Aquests subministraments hauran de ser contractats a nom del llogater i aquest n'assumirà les despeses corresponents.

5è. No es permetrà el subarrendament, cessió o traspàs de la nau sense el consentiment exprés i per escrit d'ENGESTUR.

6è. El llogater estarà obligat a contractar i mantenir en vigor durant tota la vigència del contracte una assegurança de responsabilitat civil que inclogui les següents cobertures mínimes:

- Responsabilitat civil general (RC): Cobertura per danys a tercers, tant a persones com a béns, derivats de l'ús de la nau, amb un límit mínim de 1.000.000 euros.

- Responsabilitat civil professional (RCP): Cobertura per danys causats a tercers com a conseqüència de negligències o errors en l'activitat professional que es desenvolupi a la nau, amb un límit mínim de 1.000.000 euros.
- Incendis i riscos complementaris: Cobertura per incendis, explosions, fuites d'aigua i altres sinistres que puguin afectar tant a la nau com a les instal·lacions, així com qualsevol dany a tercers derivat d'aquests incidents. Aquesta cobertura ha de tenir un límit mínim de 1.000.000 euros.

L'assegurança haurà de cobrir també els possibles danys a la nau arrendada, així com les infraestructures i equipaments en ella continguts, independentment de la causa del dany.

El llogater estarà obligat a presentar a l'arrendador, dins del termini de 30 dies naturals des de la signatura del contracte, una còpia de la pòlissa d'assegurança i els rebuts que acreditin el pagament de les primes anuals. La pòlissa haurà de detallar totes les cobertures exigides i haurà d'estar vigent durant tota la durada del contracte d'arrendament i les seves possibles pròrrogues.

En cas d'incompliment d'aquesta obligació o si l'assegurança no cobreix adequadament els riscos establerts en el contracte, l'arrendador tindrà dret a resoldre el contracte d'arrendament i podrà utilitzar la fiança per cobrir qualsevol dany o perjudici derivat de la manca de cobertura d'assegurança.

7è. Respecte a la instal·lació elèctrica, quadre elèctric, caixes d'endolls, i qualsevol tipus d'instal·lació o equip amb el qual compti la nau, no són objecte d'arrendament, de manera que el llogater està obligat a revisar, adequar i/o reemplaçar aquestes instal·lacions amb un professional o empresa autoritzada perquè compleixin amb la normativa corresponent. El bon funcionament i l'adequació d'aquestes instal·lacions a la normativa aplicable a l'activitat és desconegut, per la qual cosa la responsabilitat sobre les instal·lacions recaurà únicament i exclusivament en el llogater.

5. PROCEDIMENT D'INSCRIPCIÓ

5.1. Inscripció a la borsa de sol·licitants

Els interessats hauran d'inscriure's a la borsa de sol·licitants a través de la pàgina web d'Engestur (<https://www.engestur.cat/arrendamentspatrimoni>), on trobaran tota la documentació necessària per formalitzar la seva inscripció. Aquesta es podrà tramitar des

del moment de publicació de les bases i fins al proper 22 de novembre de 2024 a les 14:00 hores, moment en el que es tancarà la inscripció a la borsa.

5.1.1. Formulari d'inscripció

Els interessats hauran de descarregar i completar el formulari d'inscripció, indicant les dades de l'empresa o persona física que vol optar pel lloguer. En el formulari es recollirà la informació següent:

- Dades personals o de l'empresa
- Identificació del representant legal (si escau)
- Preu ofert per metre quadrat
- Acceptació de les condicions del lloguer

5.1.2. Presentació de la sol·licitud:

Un cop completat el formulari d'inscripció, aquest haurà d'enviar-se per correu electrònic a engestur@engestur.cat. A l'assumpte del correu electrònic s'haurà d'indicar "Oferta lloguer nau industrial Les Guixeres" i especificar les dades de contacte. És obligatori adjuntar una còpia de la documentació necessària per validar la sol·licitud, incloent l'escriptura de constitució de l'empresa, el DNI del representant legal, i altres documents justificatius que acreditin la capacitat jurídica per signar el contracte de lloguer.

5.2. Criteris d'adjudicació

Una vegada tancada la inscripció a la borsa de sol·licitants, es revisaran les sol·licituds pel personal d'ENGESTUR per assegurar que compleixen tots els requisits formals. En cas de manca de documentació o d'informació incorrecta, es notificarà als interessats perquè subsanin els errors en un termini màxim de 2 dies hàbils. Les sol·licituds que no compleixin amb els requisits seran desestimades.

En cas que hi hagi diverses sol·licituds per al lloguer de la nau, es procedirà d'acord amb els següents criteris d'adjudicació:

- 1. Prioritat per millor oferta econòmica:** La nau serà adjudicada al sol·licitant que presenti l'oferta econòmica més elevada sobre el preu de sortida establert.

- 2. Ordre d'inscripció:** En cas que hi hagi igualtat en les ofertes econòmiques, la prioritat es determinarà segons l'ordre d'inscripció, i es donarà preferència al sol·licitant que hagi presentat correctament la seva sol·licitud dins del termini establert.
- 3. En cas d'igualtat de de preu i d'ordre d'inscripció:** Si dues o més sol·licituds es presenten de manera simultània o amb diferència mínima de temps, es prioritzaran les següents característiques del sol·licitant:
- 1r. Estabilitat econòmica i solvència financera: Els sol·licitants que acreditin millor capacitat financera i solidesa econòmica seran prioritzats.
- 2n. Activitat econòmica proposada: En cas d'igualtat, es donarà preferència a activitats econòmiques considerades d'alt valor afegit o estratègiques per al desenvolupament econòmic de la zona.
- 4. Adjudicació:** Una vegada adjudicat el lloguer, Engestur contactarà amb el sol·licitant seleccionat per formalitzar el contracte.

5.3. Criteris d'exclusió

Engestur es reserva el dret d'excloure sol·licituds que no compleixin amb les condicions establertes, o aquelles que promoguin activitats que siguin contràries a la llei, l'ordre públic o la moral, com ara activitats il·lícites, discriminatòries o que atemptin contra els drets humans.

Els sol·licitants han d'estar al corrent de pagament de totes les seves obligacions econòmiques amb ENGESTUR, tant en relació amb contractes actuals com anteriors. En cas que el sol·licitant hagi tingut o tingui vigent algun contracte amb ENGESTUR, serà imprescindible acreditar que no té cap deute pendent amb l'entitat. Qualsevol sol·licitant que no compleixi amb aquesta condició quedarà exclòs del procés d'adjudicació.

5.4. Revisió i valoració

Un cop finalitzada la recepció de les sol·licituds, ENGESTUR realitzarà una revisió detallada de la documentació presentada i valorarà les propostes d'acord amb els criteris mencionats anteriorment. Aquesta revisió es durà a terme en un període màxim de 10 dies hàbils.

5.5. Publicació i comunicació dels resultats

ENGESTUR publicarà els resultats del procés d'adjudicació en un termini màxim de 3 dies hàbils, un cop finalitzada la fase de revisió i valoració. Es publicaran a través de la pàgina web d'ENGESTUR i també es comunicaran individualment a l'empresa adjudicatària.

Una vegada comunicat, l'adjudicatari tindrà dret a veure la nau industrial i, si està d'acord amb el seu estat, es pactarà la data de formalització del contracte, que no podrà ser superior a 7 dies naturals. En cas contrari, es considerarà que el sol·licitant renuncia a l'adjudicació, i la nau es podrà adjudicar al següent sol·licitant d'acord amb els criteris de selecció descrits anteriorment. Tot l'anterior, una vegada la nau quedi desocupada i a disposició d'ENGESTUR.

A banda de la publicació a la web, ENGESTUR contactarà amb l'entitat adjudicatària i li requerirà informació addicional, la qual pot incloure l'escriptura de constitució i el DNI de la persona que disposi dels poders, en cas d'ésser necessari.

5.6. Repercussió d'Impostos i Taxes

Impost de Béns Immobles (IBI): La taxa corresponent a l'Impost de Béns Immobles (IBI) anual de la nau industrial es repercutirà íntegrament al llogater, qui estarà obligat a abonar aquest impost en els termes establerts en el contracte de lloguer.

A títol informatiu, la quota per a l'any 2024 ha estat de 2.428,72 euros, si bé aquesta quantitat pot variar segons l'establert per l'Ajuntament de Badalona en anys successius.

Taxa d'escombraries: La taxa municipal d'escombraries associada a l'activitat que es desenvolupi a la nau també serà repercutida al llogater. Aquest haurà d'abonar la taxa corresponent al període de lloguer, en les condicions i terminis que estableixi l'Ajuntament de Badalona.

A títol informatiu, la quota per a l'any 2024 ha estat de 215,18 euros, i pot variar en funció de la normativa municipal aplicable en anys successius.

Les condicions de pagament d'aquests tributs seran clarament detallades en el contracte d'arrendament i s'hauran de liquidar en els terminis establerts per la normativa vigent i per l'Ajuntament de Badalona, i s'haurà de tenir en compte que als imports se'ls hi afegirà l'IVA corresponent.

No obstant això, prèvia valoració d'ENGESTUR, aquestes despeses podrien ser repercutides mensualment al llogater. En aquest cas, es cobraria una quota mensual estimada i, un cop es disposi de l'import definitiu de la taxa aprovada, es procedirà a la regularització de la diferència.

6. CONFIDENCIALITAT I PROTECCIÓ DE DADES PERSONALS

Les dades facilitades pels interessats es tractaran amb la finalitat de gestionar la participació en aquest procediment d'adjudicació.

La base legal per al tractament de les dades és l'interès legítim d'ENGESTUR per a una gestió eficient i transparent dels seus espais publicitaris.

Les dades es mantindran confidencials i només es publicaran aquelles necessàries per a la transparència del procés. Engestur complirà amb totes les normatives vigents en matèria de protecció de dades, garantint la privacitat i seguretat de la informació proporcionada pels interessats.

Per a més informació, es pot consultar la nostra política de privacitat disponible a la web d'Engestur: <https://www.engestur.cat/politica-de-privacitat/>

7. ACTUALITZACIÓ I REVISIÓ DEL PROCEDIMENT

Aquest procediment es revisarà i s'actualitzarà periòdicament per assegurar que compleix amb les normatives vigents i que s'adapta a les necessitats i realitats del mercat.

Les modificacions significatives, així com la incorporació de millores i de nous espais es publicaran a la web d'ENGESTUR i es comunicaran a les empreses inscrites.

Badalona, a 14 de novembre de 2024

33928212S
SERGIO TORRES
(R: A58187725)

Firmado digitalmente
por 33928212S SERGIO
TORRES (R: A58187725)
Fecha: 2024.11.14
14:06:45 +01'00'

Sergio Torres Palenzuela
Gerent d'Engestur

ANNEX I

