

PROCEDIMENT DE RECEPCIÓ D'OFERTES PER A L'ATORGAMENT D'UN CONTRACTE DE CESSIÓ D'ÚS D'ESPais D'OFICINES DE L'ESTACIÓ D'AUTOBUSOS DE LLEIDA-

Codi: PRO_ Oficines_EBLL_2026

DOCUMENT DE CONDICIONS

ANTECEDENTS

CIMALSA és una societat mercantil unipersonal constituïda com a empresa pública catalana. Tot i formar part del sector públic, no té la consideració d'administració pública ni d'entitat de dret públic.

En la gestió i comercialització dels seus actius patrimonials, CIMALSA actua d'acord amb la normativa patrimonial aplicable i aplica procediments que garanteixen els principis de publicitat, transparència i lliure concurrència mitjançant la seva pàgina web corporativa.

CIMALSA gestiona via adscripció l'estació d'autobusos de Lleida a la plaça Ramon Berenguer IV, amb referència cadastral 2706404CG0120F0002IY, i està interessada en la comercialització dels espais d'oficines situats a la primera planta de l'edifici.

1.- OBJECTE DE LA COMERCIALIZACIÓ

Aquesta comercialització té per finalitat atorgar **contractes d'arrendament per a ús diferent del d'habitatge**, destinats exclusivament a oficina, respecte dels quatre espais disponibles situats a la primera planta de l'estació d'autobusos de Lleida.

Oficina	Superfície	Preu mínim mensual (8 €/m²/mes) + IVA
Oficina 1	49,45 m²	395,60 €
Oficina 2	27,12 m²	216,96 €
Oficina 3	36,16 m²	289,28 €
Oficina 4	78,15 m²	625,20 €

Les superfícies indicades són les que consten en el document de condicions específiques. La documentació gràfica s'incorpora com a annex.

Els licitadors podran presentar oferta per a una o diverses oficines. No obstant això, una mateixa empresa o grup empresarial només podrà resultar adjudicatària d'un màxim de dues (2) oficines.

En cas que una empresa o grup empresarial resulti primera classificada en més de dues oficines, l'adjudicació es limitarà a dues oficines i les restants s'adjudicaran als licitadors següents segons l'ordre de classificació corresponent.

Només s'admetran ofertes per a ús d'oficina i l'adjudicatari haurà de tramitar, al seu nom i al seu càrrec, les llicències, autoritzacions i adequacions necessàries per al desenvolupament de la seva activitat.

Un cop finalitzat el contracte, l'adjudicatari haurà de retirar els elements i adaptacions que hagi incorporat i retornar l'espai a CIMALSA en les condicions establertes en la documentació contractual.

2.- CONDICIONS PRINCIPALS DE L'ARRENDAMENT

2.1.- Formalització i inici

El contracte d'arrendament es formalitzarà en el termini màxim de quinze (15) dies des de la data de resolució d'adjudicació, en els termes del model de contracte que s'incorpora com annex.

2.2.- Durada del contracte

La durada màxima del contracte serà de deu (10) anys, d'acord amb el següent itinerari:

- **Període inicial** obligatori per a ambdues parts: dos (2) anys.
- **Primera pròrroga:** quatre (4) anys, en els termes establerts en el document de condicions específiques i en el contracte.
- **Segona pròrroga:** quatre (4) anys, en els termes establerts en el document de condicions específiques i en el contracte.
- Per exercir les pròrrogues, l'arrendatari haurà d'estar al corrent del compliment de les seves obligacions.

2.3.- Preu mínim i actualització

El preu mínim d'arrendament és de **8,00€/m²/mes, més IVA**. Les ofertes presentades no podran ser inferiors a aquest preu.

La renda s'actualitzarà anualment amb les variacions positives anuals acumulades de l'IPC de Catalunya, prenent com a referència el darrer mes publicat. A l'inici de la segona pròrroga, la renda s'actualitzarà segons el mecanisme anterior, afegint tres punts percentuals (IPC + 3 punts), d'acord amb les condicions contractuales.

2.4.- Destinació i activitat

L'espai haurà de destinar-se única i exclusivament a oficina i a l'activitat autoritzada per CIMALSA. Es manté la prioritat establerta en la documentació específica per als operadors

de línies d'autobusos de l'estació d'autobusos de Lleida i, subsidiàriament, per a activitats vinculades al servei del transport de viatgers.

3.- INSTAL·LACIONS, OBRES, MANTENIMENT I SUBMINISTRAMENTS

- Cada oficina disposa de quadre elèctric des del qual l'arrendatari realitzarà la seva distribució elèctrica i, si escau, les instal·lacions telefòniques i d'internet.
- Existeix un rack preparat a la plana i canalitzacions per a les connexions fins a les oficines.
- Les oficines disposen de climatització.
- Els lavabos són comunitaris.
- Qualsevol obra o adequació dins de l'espai adjudicat requerirà autorització prèvia i expressa de CIMALSA per escrit.
- Un cop finalitzades les obres, l'adjudicatari haurà de lliurar a CIMALSA el projecte constructiu corresponent o, si aquest no existeix, la informació digital necessària per conèixer les actuacions executades, incloses les instal·lacions, xarxes de serveis, distribució i espais resultants.
- L'adjudicatari haurà de mantenir l'espai en perfectes condicions de conservació, neteja i funcionament.
- El manteniment de les instal·lacions i xarxes que l'adjudicatari executi o implanti dins l'espai serà al seu càrrec.
- L'empresa adjudicatària assumirà les tramitacions i costos necessaris per al condicionament de l'espai i el desenvolupament de la seva activitat, incloses, si escau, llicències i autoritzacions.
- L'adjudicatari assumirà la titularitat i el pagament dels subministraments necessaris per al desenvolupament de la seva activitat.

4.- FIANÇA PER PARTICIPAR

Per participar en el procediment, els sol·licitants hauran de lliurar a CIMALSA una fiança de 1.000,00 € mitjançant ingrés o transferència al compte de CIMALSA: IBAN ES23-2100-3000-1622-0157-6816.

El comprovant de l'ingrés haurà d'incorporar-se amb la proposta econòmica. La manca de presentació de la fiança comportarà la no tramitació de l'oferta.

La fiança es retornarà als sol·licitants que no resultin adjudicataris en el termini d'un (1) mes a comptar de la data de recepció de la resolució d'adjudicació.

Seràn causes d'execució de la fiança les previstes en la documentació específica, incloses

la retirada injustificada de la proposta, la no compareixença o negativa a signar el contracte per causa imputable a l'adjudicatari, el reconeixement d'un error o inconsistència que faci inviable la proposta i l'incompliment d'obligacions derivades de la participació que pugui causar perjudici a CIMALSA.

5.- 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 lliurament 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 els seran d'aplicació el que disposen els articles 67 i 68, respectivament, de la esmentada Llei de Contractes del Sector Públic.

Els interessats no podran trobar-se en situació de procediment concursal o preconcursal ni haver-s'hi trobat en els darrers dos anys, d'acord amb les condicions específiques.

6.- PRESENTACIÓ DE LES PROPOSTES

6.1 Presentació

Les ofertes s'hauran de presentar per correu electrònic a l'adreça cimalsa@gencat.cat indicant a l'assumpte: **"OFICINES ESTACIÓ D'AUTOBUSOS DE LLEIDA"**

En el cos del correu s'identificarà les dades de la persona física o jurídica que presenti l'oferta, com a mínim, el seu nom complert, DNI o CIF direcció física de contacte, direcció electrònica de contacte i telèfon.

6.2 Termini

El termini de presentació d'ofertes romandrà obert des de la publicació de l'anunci fins al dia **22 d'octubre de 2026 a les 14.00 hores**. No s'admetran ofertes presentades fora de termini.

6.3 Efectes de la presentació

La presentació d'una oferta implica l'acceptació íntegra i incondicionada del contingut d'aquest document i de la resta de documentació que regeix el procediment, així com la declaració responsable de complir tots els requisits exigits.

6.4. Validesa de les proposicions

Les ofertes hauran de mantenir la seva vigència durant un termini mínim de quatre (4) mesos

comptadors des de la data d'obertura de les propostes econòmiques.

7.- CONTINGUT DE L'OFERTA

7.1. Documentació administrativa

Identificació de la persona física o jurídica que presenta l'oferta, amb còpia del DNI o CIF i domicili, telèfon i adreça electrònica de contacte.

Documentació Administrativa (capacitat per participar):

Declaració responsable signada sobre prohibicions de contractar i solvència, segons model de **[Annex núm. 3, adjunt a aquest document]**

Comprovant de la fiança de participació de 1.000,00 €

7.2. Documentació tècnica

Descripció de l'activitat de l'empresa o del professional.

Documentació empresarial o comercial que el licitador consideri convenient per acreditar i explicar les característiques de l'activitat.

En cas de ser operador prioritari, documentació acreditativa d'aquesta condició.

7.3. Documentació econòmica

Proposta econòmica d'acord amb el model de **l'Annex núm. 4,** indicant el preu ofert en €/m²/mes per cadascuna de les oficines per a les quals es presenti oferta.

No s'admetran ofertes per un valor inferior al preu mínim establert ni les sol·licituds que tinguin omissions, errades o esmenes que no permetin determinar l'oferta amb claredat.

8.- VALORACIÓ DE LES OFERTES I PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

Finalitzat el termini de presentació, el **Departament de Gestió d'Estacions d'autobusos** de CIMALSA, analitzarà les ofertes rebudes i publicarà el resultat al web.

La valoració es realitzarà de manera independent per a cadascuna de les quatre oficines, d'acord amb les ofertes presentades i amb la limitació màxima de dues oficines per empresa o grup empresarial.

El **Departament de Gestió d'Estacions d'autobusos** traslladarà a la Direcció General una proposta justificada d'adjudicació.

La Direcció General de CIMALSA adoptarà la resolució d'adjudicació i la notificarà als

licitadors per correu electrònic. La resolució podrà publicar-se al web de CIMALSA.

Es podrà efectuar **adjudicació subsidiària** als licitadors següents segons l'ordre de puntuació, en cas que l'adjudicatari inicial no compleixi les condicions o renunciï a l'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, 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.

9.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Criteri	Puntuació màxima
1. Oferta econòmica	70 punts
2. Operador prioritari (línies d'autobusos de Lleida)	30 punts
TOTAL	100 punts

9.1. Oferta econòmica – fins a 70 punts

Per a cada oficina, la puntuació econòmica es calcularà d'acord amb la fórmula prevista en el document de condicions específiques:

$$\text{Puntuació oferta} = 70 + ((\text{Preu mensual oferta} / \text{Preu mensual licitació}) - 1) \times 100$$

En cap cas es valoraran ofertes inferiors al preu mínim establert per l'oficina corresponent.

9.2. Operador prioritari – 30 punts

Obtindran 30 punts els licitadors que acreditin la condició d'operador de línia d'autobusos de l'estació d'autobusos de Lleida, d'acord amb la documentació acreditativa aportada.

La resta d'ofertes obtindran 0 punts per aquest criteri.

10.- FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

L'empresa adjudicatària haurà de signar el contracte d'arrendament en el termini màxim de quinze (15) dies a comptar de la data de resolució d'adjudicació.

La no formalització del contracte dins del termini per causes imputables a l'adjudicatari donarà lloc a la resolució de l'adjudicació, sens perjudici de les conseqüències previstes en aquest document i en la documentació contractual.

11.- FORMA DE FACTURACIÓ I PAGAMENT

La facturació i els pagaments es realitzaran per mitjans electrònics. CIMALSA emetrà la factura corresponent l'últim dia de cada mes, que haurà de ser abonada en un termini màxim de deu (10) dies hàbils des de la seva emissió.

L'import corresponent al primer mes d'ocupació es calcularà proporcionalment als dies naturals d'ús de l'espai, un cop finalitzat el termini d'un mes previst per executar les adequacions necessàries.

La resta de condicions econòmiques, actualitzacions i obligacions de pagament es regiran pel contracte d'arrendament i pel document de condicions específiques.

12.- FINALITZACIÓ DEL CONTRACTE I RESTITUCIÓ DE L'ESPAI

Un cop finalitzat el contracte, incloses, si escau, les pròrrogues, l'empresa adjudicatària haurà de retirar els elements i adaptacions que hagi incorporat i deixar l'espai en les mateixes condicions establertes contractualment, llevat d'acord exprés en sentit contrari.

La retirada i restitució seran íntegrament a càrrec de l'adjudicatari i s'executaran de manera coordinada amb CIMALSA, sense afectar el funcionament ordinari de l'estació.

13.- 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. **Codi Civil de Catalunya**
4. **La resta de normativa que sigui aplicable a l'activitat, a les instal·lacions i al desenvolupament de l'activitat.**

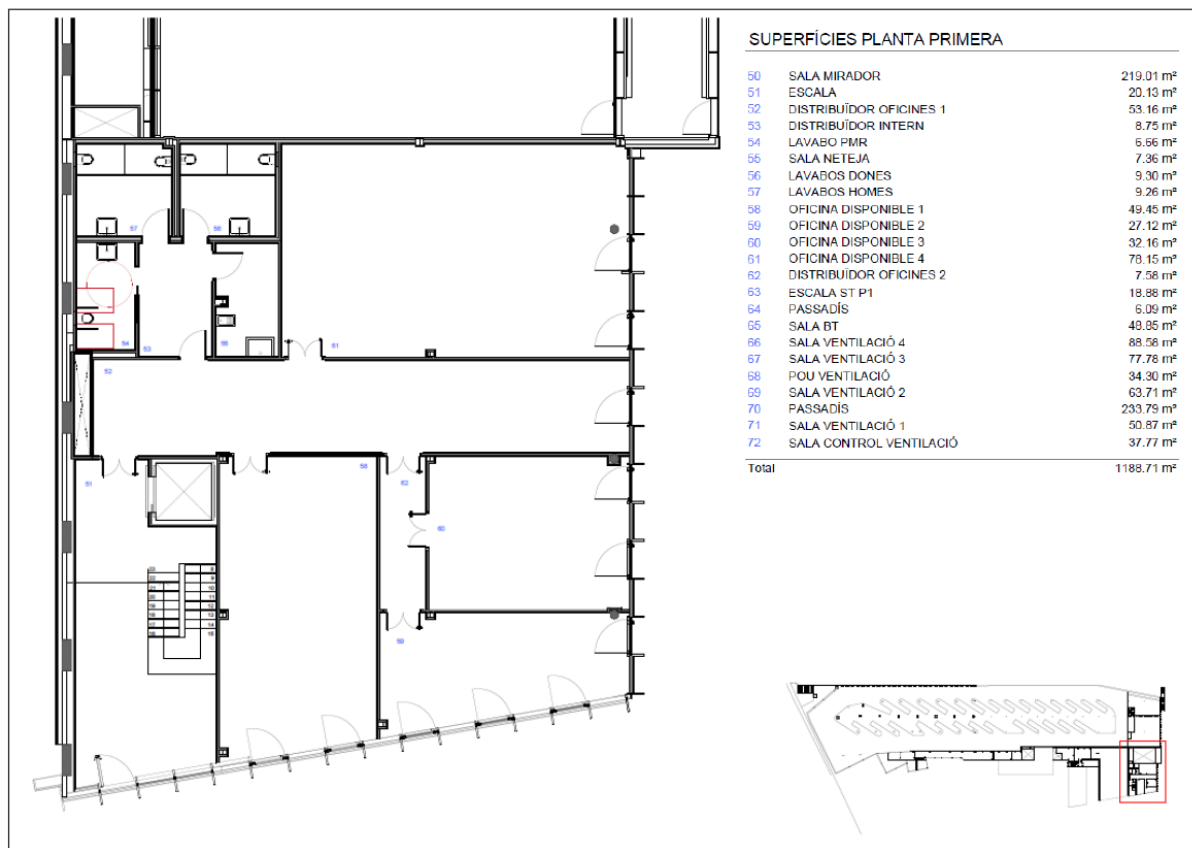
Lleida, 1 d'octubre de 2026

Digitally signed by
Cristina Plana Salip -

Date: 2026.10.01
11:20:20 +02'00'
Adobe Acrobat
version:
2023.001.20143

ANNEX NÚM. 1

PLÀNOL D'UBICACIÓ DE LES OFICINES



ANNEX NÚM. 2

CONDICIONS ESPECÍFIQUES DEL CONTRACTE

Preu base	8 € m2 / mes, més IVA
Espais oferts	S'ofereixen quatre (4) espais situats a la primera planta de l'Estació de busos de Lleida: Oficina 1: 49,45 m2 Oficina 2: 27,12 m2 Oficina 3: 36,16 m2 Oficina 4: 78,15 m2 En l'Annex figuren els plànol d'aquest espais i la seva distribució en la planta 1 L'accés a aquest espai es fa des de la porta de l'edifici de l'Estació d'autobusos que hi ha al carrer Príncep de Viana, mitjançant escales i ascensor.
Durada	10 anys: 2 anys + 4 prorrogables tàcitament + 4 prorrogables tàcitament
Restricció horària	L'horari de permanència a l'oficina ha d'estar dintre de l'horari d'obertura de l'estació: De dilluns a divendres laborables de les 05:30h. a les 22:45h. i dissabtes, diumenges i festius de les 05:30h. a les 22:00h.
Restricció d'activitat	Prioritat per a operador de línia d'autobusos de l'estació de Lleida. Segona prioritat si no s'omple la primera, un altre tipus d'activitat, sempre vinculada al servei del transport de viatger.
Instal·lacions	Hi ha quadre elèctric des d'on cada llogater es farà la seva distribució elèctrica, telefònica i internet. Internet, concretament, hi ha un rack preparat a la planta 0, des d'on es pot connectar i els tubs preparats per canalitzar les connexions fins a l'oficina. Disposa de climatització. El lavabos són comunitaris.
Obres	L'adjudicatari podrà executar les obres i adequacions que consideri necessàries dins l'espai adjudicat, sempre amb l'autorització prèvia i expressa de CIMALSA per escrit. Un cop finalitzades les obres, l'adjudicatari haurà de lliurar a CIMALSA el corresponent projecte constructiu. En cas que aquest no existeixi, haurà d'aportar en format digital tota la informació necessària perquè CIMALSA tingui un coneixement complet de les actuacions executades, incloent-hi, entre d'altres, la distribució de les instal·lacions, xarxes de serveis i espais resultants, amb l'objectiu d'incorporar aquesta informació als plànols de l'estació.
MANTENIMENT	L'adjudicatari està obligat a mantenir l'espai adjudicat en perfectes condicions de conservació, neteja i funcionament. Aquesta obligació inclou el manteniment de totes les instal·lacions i xarxes de subministrament que executi o implanti dins l'espai adjudicat, com ara les d'electricitat,

	climatització, telecomunicacions, connexió a internet o qualsevol altra necessària per a l'exercici de la seva activitat.
TRAMITACIONS	L'adjudicatari assumirà íntegrament la tramitació i els costos derivats de totes les gestions necessàries per al condicionament de l'espai adjudicat i per al desenvolupament de la seva activitat, incloent-hi, si escau, l'obtenció de llicències, autoritzacions administratives, canvis de titularitat dels subministraments i qualsevol altre tràmit que resulti necessari.
Subministraments	L'adjudicatari ha de assumir la titularitat i el pagament de tots els subministraments necessaris per executar la seva activitat.
Pagament	L'adjudicatari disposarà d'un termini màxim d'un (1) mes des de l'inici de l'adjudicació per executar les adequacions que consideri necessàries a l'espai adjudicat. La facturació i els pagaments es realitzaran exclusivament per mitjans electrònics. CIMALSA emetrà la factura corresponent l'últim dia de cada mes, i aquesta haurà de ser abonada en un termini màxim de deu (10) dies hàbils des de la seva emissió. L'import corresponent al primer mes d'ocupació es calcularà de forma proporcional als dies naturals d'ús de l'espai, un cop acabat el termini d'un mes per condicionar l'espai.
Presentació d'ofertes per diferents espais	Els licitadors podran presentar oferta per a tots els espais objecte de la licitació. No obstant això, una mateixa empresa o grup empresarial només podrà resultar adjudicatària d'un màxim de dos (2) espais. En cas que una empresa resulti adjudicatària de més de dos espais, haurà de renunciar als excedents, que seran adjudicats als licitadors següents segons l'ordre de classificació establert.
Sotsarrendament	Rest a expressament prohibit el sotsarrendament total o parcial de l'espai adjudicat.
Renúncia anticipada a l'espai adjudicat	En cas que l'adjudicatari vulgui deixar l'espai abans de la finalització del període contractual, haurà de comunicar-ho a CIMALSA amb una antelació mínima de tres (3) mesos.
Contactes	L'adjudicatari haurà de facilitar les dades següents de les persones de contacte designades: • Nom i cognoms • Càrrec a l'empresa • Número de telèfon mòbil • Adreça electrònica Caldrà identificar, com a mínim, els contactes següents: • Persona de contacte per al procés de licitació. • Persona de contacte per a la gestió de l'espai adjudicat. • Persona de contacte per a la facturació.

ANNEX NÚM. 3

DECLARACIÓ RESPONSABLE – PROHIBICIONS PER CONTRACTAR

Senyors,

El/La sotasignat , 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 aplicable..

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.

6.- Que no es troba en situació de procediment concursal o preconcursal ni ho ha estat en els darrers dos anys.

7.- Que compleix la resta de requisits establerts en el procediment de recepció d'ofertes.

I als efectes oportuns, se signa la present declaració, a el ... dede 2026.

Nom i cognoms: _____

Càrrec: _____

Signatura: _____

ANNEX NÚM. 4

PROPOSICIÓ ECONÒMICA

El/La Sr/a. _____ amb NIF núm. _____, 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/ada en l'arrendament de les oficines que s'indiquen a continuació, amb les instal·lacions, estat i condicions existents, i d'acord amb els document de condicions i els seus annexos.

PROPOSA

Oficina	Superfície de referència	Preu mínim €/m²/mes + IVA	Preu ofert €/m²/mes + IVA	Import mensual ofert + IVA
1	49,45 m²	8,00 €	€	€
2	27,12 m²	8,00 €	€	€
3	36,16 m²	8,00 €	€	€
4	78,15 m²	8,00 €	€	€

El licitador marca les oficines per a les quals presenta oferta:

☐ Oficina 1 ☐ Oficina 2 ☐ Oficina 3 ☐ Oficina 4

El licitador declara conèixer i acceptar que una mateixa empresa o grup empresarial només podrà resultar adjudicatària d'un màxim de dues (2) oficines.

A _____, el ____ de _____ de 2026.

Nom i cognoms: _____

Càrrec: _____

Signatura: _____

ANNEX NÚM. 5

MODEL DE CONTRACTE D'ARRENDAMENT

S'incorporarà com a annex el model de CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'ÚS DIFERENT DEL D'HABITATGE D'UN ESPAI D'OFICINES A L'ESTACIÓ D'AUTOBUSOS DE LLEIDA, que formarà part inseparable de la documentació del procediment.

El model de contracte serà el document contractual facilitat per CIMALSA i no podrà ser modificat pel licitador, sens perjudici dels camps que s'hi hagin de completar amb les dades resultants de l'adjudicació i de l'oferta presentada.