



EXPEDIENT DE CONTRACTACIÓ N°: **Patrimonio 1/2019**

TIPUS DE CONTRACTE: **Arrendament.**

OBJECTE: **Arrendament d'un immoble per ubicar la seu de l'Oficina de Prevenció i Lluita contra la Corrupció de les Illes Balears en el municipi de Palma.**

PROCEDIMENT I FORMA DE CONTRACTACIÓ: **Concurs públic**

Plec de prescripcions tècniques per a contractar l'arrendament d'un local per ubicar la seu de l'Oficina de Prevenció i Lluita contra la Corrupció de les Illes Balears en el municipi de Palma
Expediente: Patrimonio 1/2019

Índex

1. Objecte
2. Localització i superfície
 - 2.1 Localització
 - 2.2 Superfície
3. Requeriments funcionals i proposta d'adequació
 - 3.1. Requeriments
 - 3.2. Valoració
 - 3.3. Proposta d'adequació
4. Documentació tècnica
5. Disponibilitat i període de carència



1.OBJECTE

L'objecte d'aquest Plec és establir les prescripcions tècniques que han de regir l'expedient de contractació d'un arrendament urbà, per ubicar la seu de l'Oficina de Prevenció i Lluita contra la Corrupció de les Illes Balears en el municipi de Palma.

2. LOCALITZACIÓ I SUPERFÍCIE

2.1. Localització

L'immoble ha d'estar ubicat al municipi de Palma..

2.2. Superfície

La superfície útil ha de ser mínim de 200,00 m2. Totes les referències a metres quadrats (m2) d'aquest document s'entendran fetes en metres útils.

3. REQUERIMENTS FUNCIONALS I PROPOSTA D'ADEQUACIÓ

3.1 Requeriments

L'oferta ha de contenir totes les característiques que es detallen a continuació i que seran objecte de valoració per a l'informe tècnic corresponent, segons s'estableix en l'apartat 5.3. del Plec de Condicions administratives particulars..

3.2 Valoració

Sense perjudici que l'immoble compti amb els serveis mínims exigits en l'apartat 3.3.2 següent, els elements objecte de valoració, a més de l'oferta econòmica, són els que a continuació es relacionen, ordenats per ordre decreixent d'importància, i ponderant de acord amb la taula inclosa en l'apartat 5.3.1 del plec de clàusules administratives particulars:

3.2.1. superfície

El local ha de disposar d'una superfície útil per a possibilitar els següents espais:

- 6 despatxos individuals (un d'ells amb un mínim de 15 m2 i la resta amb un mínim de 10 m2).
- Espai diàfan per a 12 llocs de treball aproximadament, amb una superfície lliure per treballador de 2 m2
- 1 sala de reunions.



- 1 zona adequada per a la recepció i sala d'espera per als ciutadans.
- 2 cambres de bany, almenys un dels quals ha de complir la normativa vigent en matèria d'accessibilitat. Si no complís actualment la normativa, ha de poder complir-la després de l'adjudicació del contracte.
- 1 sala de neteja amb una mesura adequada a la seva funció que podrà estar vinculada a un dels banys.
- 1 habitacle per allotjar dispositius informàtics i electrònics com: màquines de reprografia, servidor, SAI, RAC i centraleta telefònica.

3.2.2. antiguitat

Es valorarà positivament la menor antiguitat de l'immoble.

3.2.3. situació

Per motius funcionals, econòmics i d'atenció a la ciutadania, es valorarà positivament les zones més properes al centre de Palma i de fàcil aparcament.

3.2.4. Transport públic

Es valorarà positivament la facilitat d'accés a transport públic a l'edifici tant dels empleats públics com dels ciutadans.

3.2.5. Possibilitat d'aparcament.

Es valorarà positivament l'oferiment de places d'aparcament en el propi immoble, en el qual puguin estacionar els usuaris del centre.

3.3 Proposta d'adequació

3.3.1. La proposta d'adequació del local o edifici que preveu l'apartat 6.1 del plec de clàusules administratives particulars, s'ha d'incloure dins del sobre B. Aquesta proposta serà ponderada de conformitat amb un judici de valor, amb la puntuació màxima que s'estableix a l' apartat 5.3.1. del Plec de Condicions administratives particulars.



3.3.2. L'immoble, un cop adequat, ha de complir les condicions d'habitabilitat per a l'ús convingut, i comptar amb les instal·lacions següents:

- Electricitat amb potència de 220 kW.
- Instal·lació de fontaneria.
- Il·luminació suficient (preferentment natural) segons els nivells establerts per als usos requerits.
- Sostre o sòl tècnic per facilitar l'adaptació de les instal·lacions elèctriques i de dades.
- Climatització (fred i calor) per sectors. S'ha de tenir en compte la possibilitat, o no, de ventilar de manera natural.
- Sistema d'alimentació ininterrompuda per a equips informàtics.
- Sistemes homologats de protecció contra incendis.
- Sistemes de seguretat, amb especial esment al sistema de control d'intrusió.
- Xarxa integrada de veu i dades: L'habitable on s'integri la xarxa reunirà els requisits bàsics necessaris per al funcionament dels serveis pel que fa a climatització, extinció automàtica d'incendis, alimentació elèctrica directa des del quadre general, etc.
- Les instal·lacions i espais, seran els necessaris per al correcte funcionament dels serveis generals de l'edifici i han de complir amb la normativa tècnica en vigor.

3.3.3. S'ha de donar compliment amb el CTE en matèria d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb mobilitat reduïda (Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears). Si no compleix la normativa, ha de poder complir-la després de l'adjudicació del contracte, mitjançant obres d'adaptació. Aquesta circumstància s'ha d'acreditar mitjançant un certificat d'un enginyer, arquitecte o arquitecte tècnic col·legiat.

3.3.4. El licitador ha de presentar uns plànols orientatius amb una proposta de distribució segons la descripció orientativa indicada en el punt 3.2.1 anterior.

4. Documentació tècnica

La valoració tècnica dels immobles oferts, es farà a partir de la documentació aportada. En el sobre B s'ha d'incloure la informació i els documents següents:



- Escritura pública de titularitat de l'immoble, inscrita al Registre de la Propietat.
- Certificat actualitzat del Registre de la Propietat, que acrediti la titularitat de l'immoble, les càrregues, servituds, gravàmens o afeccions que pugui tenir.
- Certificat cadastral actualitzat de l'immoble.
- Certificat d'estar al corrent del pagament de l'impost sobre béns immobles.
- Certificat d'estar al corrent del pagament de la taxa de residus sòlids urbans.
- Certificat relatiu a l'estat de deutes de la comunitat de propietaris, si l'immoble està en règim de propietat horitzontal.
- Informe de l'administració pública competent sobre l'ús, la idoneïtat de la ubicació i els paràmetres urbanístics (DA 7a de la Llei 7/2013, de 26 de novembre).
- Declaració signada pel titular de l'immoble relativa al nombre de places d'aparcament ofertes.
- Certificació d'eficiència energètica de l'immoble.
- Proposta d'adequació de l'edifici als requeriments funcionals i de superfície que estableix l'apartat 3 d'aquests Plecs. Aquesta proposta ha d'incloure:
 - Memòria justificativa de la proposta presentada.
 - Memòria de qualitats amb especificació de materials, textures i colors.
 - Memòria de qualitats de les instal·lacions.
 - Quadre comparatiu de les superfícies útils de la proposta.
 - Plantes, alçats, seccions, detalls, perspectives o fotografies que es considerin adequades o que justifiquin els requisits exigits en els plecs.
 - Plànols d'emplaçament i accessos.

5. Disponibilitat i període de carència

Un cop formalitzat el contracte d'arrendament, l'arrendador ha de fer, amb la supervisió dels tècnics de l'Oficina, l'adequació de l'immoble proposta, en un termini màxim de 2 mesos. Tots els projectes tècnics necessaris i les direccions d'obres aniran a càrrec de l'arrendador.



La part arrendadora s'obliga a sol·licitar tots els permisos o llicències que siguin necessaris i també a lliurar el immoble adequat amb plena disponibilitat per a la part arrendatària.

En el cas que, per causa imputable a la part arrendadora, l'adequació no s'ajusti a les condicions proposades serà motiu de resolució del contracte sense que es pugui generar cap indemnització en favor d'aquesta per l'adaptació feta o el termini de carència transcorregut.

Cada mes de retard en l'adequació per causa imputable a la part arrendadora suposarà un augment pel mateix període en el termini de carència.

La correcta adequació i posterior lliurament ha de comptar amb l'informe favorable de l'Oficina de Prevenció i Lluita contra la Corrupció de les Illes Balears.