



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA SERVEI D'OcupACIÓ DE LES ILLES BALEARS

11634

Resolució d'aprovació d'expedient, despesa i plecs de clàusules administratives particulars, de prescripcions tècniques i model d'oferta econòmica per l'arrendament, per concurs, d'un immoble per a ubicar la seu dels serveis centrals del SOIB, al terme municipal de Palma

Fets

El president del Servei d'Ocupació de les Illes Balears, amb data 19 de setembre de 2018 va resoldre iniciar l'arrendament per a ubicar la seu dels serveis centrals del Servei d'Ocupació de les Illes Balears (SOIB), en base a la memòria justificativa del vicepresident del Servei d'Ocupació de les Illes Balears, de 18 de setembre de 2018, on s'exposen les necessitats que es pretenen cobrir.

També forma part de la documentació de l'expedient, l'informe d'adequació de preus de mercat, el document RF, el certificat de despeses pluriennals d'UGE, l'autorització d'imputació de la despesa a exercicis futurs, l'autorització del Consell de Govern, els esborranys de plecs de clàusules administratives i de prescripcions tècniques i l'informe dels serveis jurídics del SOIB.

El 2 d'octubre de 2018, el cap del Servei d'Assumptes Generals i Contractació del SOIB va emetre un informe favorable en relació amb l'expedient de referència.

Vist la proposta de resolució, de 30 d'octubre, d'aprovació d'expedient, despesa i plecs de clàusules administratives particulars, de prescripcions tècniques i model d'oferta econòmica per l'arrendament, per concurs, d'un immoble per a ubicar la seu dels serveis centrals del SOIB.

Vist l'informe de fiscalització de conformitat de l'interventor general de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears de data 8 de novembre de 2018.

Fonaments de dret

1. L'article 65 i següents de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, que regulen els arrendaments d'immobles a favor de la Comunitat Autònoma i l'article 134 del decret 127/2005, de 16 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, que regula el procediment per als arrendaments a favor de la comunitat quan s'empra el sistema d'arrendament per concurs i expressa els requisits que seran d'aplicació i el contingut mínim.
2. Llei 7/2010, de 21 de juliol, del sector públic instrumental de la comunitat autònoma de les Illes Balears.
3. Article 24 del Decret 37/2015, de 22 de maig, d'aprovació dels estatuts del Servei d'Ocupació de les Illes Balears, que estableix que la gestió patrimonial dels béns mobles i immobles recau en la vicepresidència del SOIB.
4. l'Acord de Consell de Govern de 12 de juliol de 2013 pel qual s'aplica la previsió de l'article 83.2 del Text refós de la Llei de finances respecte a l'exercici de la funció interventora en règim de fiscalització prèvia limitada
5. La Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

Resolució

Aprovar l'expedient patrimonial d'arrendament de referència.

Autoritzar una despesa màxima per un import de 3.093.247,80 € iva inclòs, que aniran amb càrrec a la partida pressupostària 76101 G/322D01/20200/00, dels pressuposts de l'anualitat 2018 o equivalent en les anualitats futures, i amb les condicions i distribució següents:

Anualitat	Mesos	Total
2018	1	17.184,71 €



Anualitat	Mesos	Total
2019	12	206.216,52 €
2020	12	206.216,52 €
2021	12	206.216,52 €
2022	12	206.216,52 €
2023	12	206.216,52 €
2024	12	206.216,52 €
2025	12	206.216,52 €
2026	12	206.216,52 €
2027	12	206.216,52 €
2028	12	206.216,52 €
2029	12	206.216,52 €
2030	12	206.216,52 €
2031	12	206.216,52 €
2032	12	206.216,52 €
2033	11	189.031,81 €
		3.093.247,80 €

Despesa anticipada:	NO	(X)		SÍ	
Despesa pluriennal:	NO			SÍ	(X)

Aprovar el plec de prescripcions tècniques i el plec de condicions particulars i model d'oferta econòmica que regiran la licitació.

Termini d'execució: de 15 anys comptadors des de l'1 de desembre de 2018 (o la data de formalització del contracte d'arrendament si aquesta és posterior).

Revisió de preus: Si

Acordar l'obertura del procediment per a procedir a l'arrendament d'un immoble en els termes següents:

- Procediment d'adjudicació: concurs obert

Palma, 8 de novembre de 2018

El conseller de Treball, Comerç i Indústria,
Iago Negueruela i Vázquez

Plec de condicions particulars per contractar l'arrendament d'un immoble per ubicar la seu central del Servei d'Ocupació de les Illes Balears en el terme municipal de Palma

Aprovat per Resolució del president del Servei d'Ocupació de les Illes Balears, d'acord amb el qual estableix l'article 134.2, en connexió amb l'article 84, del Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, aprovat pel Decret 127/2005, de 16 de desembre, havent-ne emès informe favorable el Servei Jurídic del Servei d'Ocupació de les Illes Balears dia 24 de setembre de 2018.

Contracte d'arrendament:

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/141/1021222>





- Procediment d'adjudicació: obert
- Forma d'adjudicació: concurs
- Tramitació: ordinària

Descripció del contracte:

Òrgan de contractació: Servei d'Ocupació de les Illes Balears	
Servei: Servei d'Assumptes Generals i Contractació	
Objecte del contracte: arrendament d'un immoble per ubicar la seu central del Servei d'Ocupació de les Illes Balears en el terme municipal de Palma	
Exp. SEINCO: AMBDE /2018/6313	
Necessitats administratives que s'han de satisfer: ubicació de la seu dels serveis centrals del SOIB en el terme municipal de Palma	
Preu base de licitació del contracte: 3.093.247,80 € amb l'IVA inclòs, d'acord amb el quadre que s'adjunta:	
Anualitats	Lloguer inclòs l'IVA
Anualitat 2018	17.184,71 €
Anualitat 2019	206.216,52 €
Anualitat 2020	206.216,52 €
Anualitat 2021	206.216,52 €
Anualitat 2022	206.216,52 €
Anualitat 2023	206.216,52 €
Anualitat 2024	206.216,52 €
Anualitat 2025	206.216,52 €
Anualitat 2026	206.216,52 €
Anualitat 2027	206.216,52 €
Anualitat 2028	206.216,52 €
Anualitat 2029	206.216,52 €
Anualitat 2030	206.216,52 €
Anualitat 2031	206.216,52 €
Anualitat 2032	206.216,52 €
Anualitat 2033	189.031,81 €
Codi CPV: 70130000-1	

Índex

Caràcter i règim jurídic del contracte

2. Disposicions generals

2.1. Objecte del contracte

2.2. Pressupost del contracte

2.3. Existència de crèdit

2.4. Durada del contracte

2.5. Revisió de preus

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/141/1021222>



- 2.6. Procediment i forma d'adjudicació
- 3. Capacitat per contractar
- 4. Licitació
 - 4.1. Presentació de proposicions
 - 4.2. Formalitats de les proposicions
 - 4.3. Contingut de les proposicions
- 5. Adjudicació i formalització del contracte
 - 5.1. Mesa de Contractació
 - 5.2. Obertura de les ofertes
 - 5.3. Criteris d'adjudicació i valoració
 - 5.4. Perfeccionament del contracte
 - 5.5. Formalització del contracte
- 6. Execució del contracte
 - 6.1. Reparacions i reformes
 - 6.2. Pagaments
- 7. Extinció del contracte
 - 7.1. Resolució del contracte
 - 7.2. Exclusió de la resolució del contracte per impagament de la fiança
 - 7.3. Ordre jurisdiccional i arbitratge

Annexos

Annex I. Declaració responsable

Annex II. Model d'oferta econòmica

1. Caràcter i règim jurídic del contracte

1.1. Caràcter del contracte

El contracte de què és objecte aquest Plec és de caràcter privat.

1.2. Normativa aplicable

1.2.1. Aquest Contracte és de naturalesa privada i es regeix, quant a la preparació, tramitació i adjudicació, per la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, pel seu Reglament de desplegament, aprovat pel Decret 127/2005, de 16 de desembre, i per les clàusules que conté aquest Plec de condicions particulars (PCP) i el Plec de prescripcions tècniques, i s'aplicaran els principis de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per resoldre els dubtes i les llacunes que es puguin presentar.

1.2.2. Pel que fa als efectes i extinció d'aquest Contracte, es regeix pel que preveuen aquest Plec i el Plec de prescripcions tècniques, el contracte que es formalitzi, la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU) i, supletòriament, pel Codi civil.



2. Disposicions generals

2.1. Objecte del contracte

2.1.1. L'objecte d'aquest contracte és l'arrendament d'un immoble per ubicar la seu del Servei d'Ocupació de les Illes Balears al Polígon de Son Castelló, Son Fuster o Son Rossinyol, en el terme municipal de Palma. A aquest efecte, l'adjudicatari ha de formalitzar un contracte amb el Servei d'Ocupació de les Illes Balears.

2.1.2. L'immoble ha de tenir una superfície de metres útils de, com a mínim, 2496 m², més l'espai destinat a aparcaments (mínim 10 places d'aparcament pròpies, ja sigui en superfície o soterrani). No s'acceptaran ofertes d'immobles que no tinguin la superfície mínima exigida.

2.1.3. Les referències a metres quadrats (m²) de l'articulat d'aquests Plecs de condicions particulars, s'han d'entendre com a útils.

2.2. Pressupost del contracte

2.2.1. El preu màxim mensual d'arrendament serà d'17.184,71 €, amb IVA inclòs.

Els licitadors poden formular ofertes econòmiques que millorin el pressupost mensual de licitació.

Les despeses individualitzades, com ara el consum d'energia elèctrica, les despeses de telefonia i les despeses d'energia per a la calefacció i la climatització, individualitzades mitjançant un comptador i un contracte amb la companyia subministradora del servei, són a càrrec de la part arrendatària.

2.3. Existència de crèdit

2.3.1. Es fa constar que es disposa del crèdit per atendre les obligacions que es derivin del compliment del contracte fins que finalitzi.

2.3.2. El crèdit per atendre les obligacions econòmiques del contracte s'ha d'aplicar a càrrec de la partida pressupostària 76101.322D01.20200.00 del pressuposts de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

2.4. Durada del contracte

2.4.1. La durada d'aquest contracte és de 15 anys, comptadors des de l'1 de desembre de 2018 o des de la signatura del contracte, si és posterior.

El període de durada del contracte serà de compliment obligatori per a la part arrendadora i potestativa per a l'arrendatària.

2.4.2. Així mateix, la part arrendatària pot —en qualsevol moment i amb un preavís de tres mesos— considerar finalitzat el contracte i les seves pròrrogues, de manera que l'obligació de pagament de la renda queda limitada al darrer mes que s'hagi ocupat l'espai efectivament.

2.4.3. El contracte d'arrendament es pot prorrogar anualment de forma tàcita, en el cas que cap de les parts contractants no es manifesti en sentit contrari, mitjançant un preavís amb almenys tres mesos d'antelació a l'acabament del contracte o de les seves pròrrogues respectives.

2.5. Revisió de preus

De conformitat amb l'article 4.6 i la disposició transitòria de la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola, i el Reial decret 55/2017, de 3 de febrer, pel qual es desplega la Llei 2/2015, les parts podran incorporar, prèvia justificació econòmica, un règim de revisió periòdica i predeterminada per a la renda pactada.

En conseqüència, una vegada transcorregut els període inicial de dos anys del contracte, la renda es podrà ajustar cada dos anys, a instància de qualsevol dels contractants, d'acord amb el sistema establert per l'article 4 de la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola. En cas de pròrroga, la revisió es farà per períodes de dos anys.

L'índex de referència per revisar la renda serà la variació anual de l'índex de preus del lloguer d'oficines, en l'àmbit autonòmic, publicat per l'Institut Nacional d'Estadística, en la data de cada revisió, prenent com a trimestre de referència el que correspongui a l'últim índex que estigüés publicat en la data de revisió de contracte.

De conformitat amb la disposició transitòria de la Llei 2/2015, fins que es publiqui l'índex de lloguer d'oficines que preveu l'article 4.6 d'aquesta Llei, s'aplicarà l'índex de preus de lloguer de l'habitatge de l'índex de preus de consum de l'Institut Nacional d'Estadística, en

l'àmbit provincial.

2.6. Procediment i forma d'adjudicació

L'adjudicació del contracte s'ha de dur a terme mitjançant un concurs públic pel procediment ordinari, previst en els articles 133 i 134, en connexió amb els articles 84 i concordants del Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, aprovat pel Decret 127/2005, de 16 de desembre.

3. Capacitat per contractar

Poden contractar amb l'Administració les persones físiques i les persones jurídiques que, tenint la capacitat legal necessària, no estiguin compreses en qualsevol de les circumstàncies que preveu l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic. La capacitat s'ha d'acreditar en els termes que estableix la clàusula 4.3.1 d'aquest Plec.

4. Licitació

4.1. Presentació de proposicions

4.1.1. Per participar en el concurs que regula aquest Plec, el licitador ha de presentar la documentació exigida en el lloc i el termini que s'assenyali a l'anunci de publicació i, en tot cas, dins el termini mínim d'un mes comptador a partir del dia següent de la publicació de l'anunci en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB).

4.1.2. Tots els terminis s'han d'entendre referits a dies naturals, llevat que s'indiqui expressament que són dies hàbils. Si el darrer dia és dissabte o festiu, s'entén prorrogat al primer dia hàbil següent.

4.1.3. La presentació de proposicions pressuposa que l'interessat accepta incondicionalment les clàusules d'aquest Plec i que es coneix el Plec de prescripcions tècniques del contracte que s'hauran pogut examinar a les oficines indicades en l'anunci de licitació.

4.1.4. Les oficines receptores han de donar entrada a cada proposició en què consti el nom del licitador, la denominació de l'objecte de la licitació i el dia i l'hora de presentació. No es pot retirar la proposició una vegada que s'hagi presentat.

4.1.5. Quan la documentació s'envii per correu, el licitador ha de justificar la data de l'enviament a l'oficina de Correus i anunciar a l'òrgan de contractació —mitjançant fax, telegrama o missatge electrònic— que s'ha enviat l'oferta el mateix dia. En el darrer cas —per correu electrònic— només s'admet si s'envia a l'adreça que s'expressi a l'anunci. Sense la concurrència d'ambdós requisits no s'admetrà la documentació si l'òrgan de contractació la rep després de la data i l'hora finals del termini que assenjala l'anunci. No obstant això, un cop transcorreguts els deu dies naturals següents a la data indicada sense que s'hagi rebut la documentació, aquesta no s'admetrà en cap cas.

4.1.6. També s'admetran les proposicions presentades d'acord amb les disposicions legals i que compleixin els requisits que s'hi estableixen, sempre que tinguin entrada al registre de l'òrgan de contractació abans del dia i l'hora del terme final.

4.1.7. Cada licitador no pot presentar més d'una proposició referida al mateix immoble. La infracció d'aquesta norma dona lloc a la no admissió de totes les propostes subscrietes pel licitador.

4.2. Formalitats de les proposicions

4.2.1. Les proposicions han de constar en tres sobres tancats i signats pel licitador o per qui el representi; en cadascun s'ha de fer constar l'objecte del concurs, el títol indicatiu del contingut i la denominació del licitador (amb el NIF, el nom i els llinatges de qui signi la proposició i el caràcter amb què ho fa). També s'hi ha de fer constar el telèfon, el fax i l'adreça de correu electrònic de contacte.

4.2.2. Els títols dels sobres han de ser:

- Sobre A "Documentació del titular. Arrendament d'un immoble per ubicar la seu dels serveis centrals del Servei d'Ocupació de les Illes Balears en terme municipal de Palma".
- Sobre B "Documentació tècnica i jurídica de l'immoble. Arrendament d'un immoble per ubicar la seu dels serveis centrals del Servei d'Ocupació de les Illes Balears en el terme municipal de Palma".
- Sobre C "Proposta econòmica. Arrendament d'un immoble per ubicar la seu dels serveis centrals del Servei d'Ocupació de les Illes Balears en el terme municipal de Palma", que haurà de contenir el preu d'arrendament d'acord amb el model adjunt al Plec.

4.2.3. Els documents han de ser originals o còpies autenticades per un notari o l'autoritat administrativa competent i han d'estar



escrits en una de les llengües oficials de les Illes Balears o traduïts oficialment a una d'aquestes.

4.2.4. Les declaracions o els compromisos que es presentin han d'estar signats per qui acrediti poder legal suficient.

4.3. Contingut de les proposicions

4.3.1. El sobre A ha de contenir la documentació següent:

Quant a la personalitat i la capacitat del licitador

Si el licitador és una persona física, ha de presentar el seu DNI o, si escau, passaport.

Si el licitador és una persona jurídica, ha de presentar el NIF de l'empresa i l'escriptura de constitució i/o modificació, degudament adaptada a la llei i inscrita en el Registre Mercantil.

Tot això sense perjudici que el licitador proposat com a adjudicatari hagi d'aportar, en el termini màxim de cinc dies hàbils, els certificats que acreditin que està al corrent de les obligacions legals i tributàries amb l'Administració de l'Estat i de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, i amb la Seguretat Social, imposades per les disposicions vigents, llevat que ja les hagi presentades en el sobre de documentació administrativa.

Quant a la representació dels licitadors:

Si no signa la proposició econòmica el titular registral de l'immoble, s'ha d'incloure també el DNI i l'escriptura d'apoderament inscrita degudament en el Registre Mercantil a favor de la persona que tingui poder suficient per contractar amb l'òrgan de contractació corresponent en aquest contracte.

Declaració responsable:

Declaració responsable que expressi: que no està afectat de prohibició de contractar, d'acord amb l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic; que no està sotmès a cap dels supòsits a què es refereix la Llei 2/1996, de 19 de novembre, d'incompatibilitats dels membres del Govern i dels alts càrrecs de la comunitat autònoma de les Illes Balears; que està al corrent del pagament de les obligacions legals i tributàries amb l'Estat, amb l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i amb la Seguretat Social; que no existeix cap arrendament, càrrega o gravamen més que els que consten a la certificació registral a què es refereix el Certificat actualitzat dels registre de la Propietat; que es compromet a respondre de totes les reclamacions de tercers que es puguin plantejar sobre l'immoble ofert; i que es troba al corrent del pagament dels diferents serveis de subministraments.

Submissió jurisdiccional:

Si es tracta d'empreses estrangeres, han de presentar davant l'òrgan de contractació una declaració de submissió a la jurisdicció dels jutjats i els tribunals de Palma de qualsevol ordre, per a totes les incidències que, de manera directa o indirecta, puguin derivar-se del contracte, amb renúncia expressa, si escau, del seu propi fur jurisdiccional. També en el cas de empreses nacionals que tinguin una jurisdicció diferent.

4.3.2. El sobre B ha de contenir els documents que s'enumeren a l'apartat 4 del Plec de prescripcions tècniques.

4.3.3. El sobre C ha de contenir l'oferta econòmica expressada clarament en lletres i en nombres, sense errors, omissions ni obstacles per interpretar-la correctament, i signada degudament per qui tingui poder suficient. El licitador ha de presentar una sola oferta econòmica segons el model annexat a aquest Plec. L'oferta ha de ser ferma i s'ha de mantenir almenys durant un termini de tres mesos a partir d'haver-la presentada.

5. Adjudicació i formalització del contracte

Mesa de Contractació

D'acord amb l'article 134 del Reglament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en connexió amb l'article 87.2, i atès la competència pròpia en matèria de Patrimoni del Servei d'Ocupació de les Illes Balears, la Mesa de Contractació quedarà constituïda de la manera següent:

- Com a president, el vicepresident del SOIB o persona en que delegui.
- Un o una vocal representant de la Intervenció General de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- Un o una vocal representant de la assessoria jurídica dels SOIB, designat per l'òrgan competent.



- Un o una vocal representant del SOIB, designat per l'òrgan competent.
- Un o una vocal representant del Servei d'Assumptes Generals del Servei d'Ocupació de les Illes Balears, designat per l'òrgan competent, que ha d'actuar com a secretari.

5.2. Obertura de les ofertes

5.2.1. La Mesa ha de qualificar prèviament els documents presentats en el termini i en la forma escaient en els sobres A i B. Si en la documentació presentada es detecten defectes o omissions per esmenar, aquest fet s'ha de notificar a la persona interessada i se li ha de concedir un termini no superior a tres dies hàbils perquè els esmeni.

5.2.2. De les actuacions i de les reunions que es duguin a terme, en compliment de les fases que preveu l'apartat 5.2.1, s'ha d'estendre l'acta corresponent.

5.2.3. Una vegada acabat el termini establert per esmenar els errors, en un acte públic, al lloc i data i a l'hora assenyalats en l'anunci del concurs en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, la Mesa ha de retre compte de les proposicions rebudes i acceptades, ha d'obrir i llegir el sobre C i estendre'n l'acta.

5.2.4. Després, la Mesa ha d'elevat al President del Servei d'Ocupació de les Illes Balears les proposicions rebudes juntament amb l'acta, la documentació pertinent i la proposta d'adjudicació provisional del contracte, segons els criteris i les ponderacions que indica el punt 5.3 d'aquest Plec.

5.2.5. Abans de formular la seva proposta, la Mesa pot sol·licitar els informes tècnics que consideri convenients, relacionats amb l'objecte del contracte, seguint les previsions de l'article 88.4 del Decret 127/2005, de 16 de desembre, de desplegament de la Llei 6/2001, del Patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

5.2.6. El President del Servei d'Ocupació de les Illes Balears, mitjançant una resolució motivada, ha d'adjudicar el contracte de conformitat amb la proposta de la Mesa, excepte en el cas que consideri, per causes degudament raonades, que l'oferta més avantatjosa és una de diferent de la proposada per la Mesa. També pot declarar desert el concurs, mitjançant resolució motivada, per alguna de les causes que estableix l'article 89.1 del Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

5.3. Criteris d'adjudicació i valoració

5.3.1. Els criteris de valoració de les ofertes presentades són els següents, seguint un ordre decreixent d'importància:

Requeriments funcionals: fins a 65 punts, que són els següents per ordre decreixent d'importància i puntuació:

1) Superfície. Es valorarà amb un màxim de 35 punts Les ofertes rebran una puntuació (exposada en la taula de valoració) segons la superfície extra de l'edifici ofert. Si la superfície assoleix o supera els 2.951 m² rebrà la màxima puntuació d'aquest apartat (35 punts), la resta segons la baremació establerta a la taula al punt b) 1. No s'atorgaran punts a immobles de 2.496 m².

2) Oferir termini de carència. Es valorarà amb un màxim de 20 punts l'oferta dun termini de carència en la forma prevista en la taula de valoració.

3) Places d'aparcament: fins a 5 punts. Es valorarà, segons la puntuació expressada en la taula de valoració, l'oferiment de places extra d'aparcaments (més enllà de les 10 places mínimes requerides). Si no s'ofereix cap plaça extra no s'obtindrà cap punt.

4) Facilitat d'aparcament exterior gratuït. 5 punts. Es tindrà en compte la facilitat d'aparcament exterior, tant per al personal del SOIB com per a facilitar l'atenció als ciutadans. Servirà per valorar aquesta facilitat l'existència de zones d'aparcament gratuïtes.

Oferta econòmica: fins a 35 punts. Es calcularà el tant per cent de descompte del preu mensual ofert, sense IVA, respecte del preu base de licitació mensual, sense IVA, i es puntuarà com s'exposa a l'apartat a) de la taula de baremació. Si el preu ofert és igual a la base de licitació no rebrà cap punt. Si la rebaixa del preu és superior al 20 % rebrà la màxima puntuació en aquest apartat (35 punts). La resta, segons la baremació establerta a la taula.

Taula de valoració dels criteris d'adjudicació

a) Requeriments funcionals		65
1) Superfície	≥2.951 m ²	35
	2.851-2.950m ²	25



	2.751-2.850m2	15
	2.651-2.750m2	10
	2.497-2.650m2	5
	2.496 m2	0
	MÀXIM	35
2) Termini de carència	12 mesos	20
	9 mesos	15
	6 mesos	10
	3 mesos	5
	MÀXIM	20
3) Places d'aparcament extra	Més d'11 places extra	5
	De 6 a 11 places extra d'aparcament	3
	1 a 5 places extra d'aparcament	2
	MÀXIM	5
4) Facilitat d'aparcament exterior gratuït	Zones d'aparcament públiques amb més de 100 places de pàrking en menys de 100 m lineals de distància	5
	Zones d'aparcament públiques fins a 100 places en menys de 100 m lineals de distància	3
	Zones d'aparcament públiques fins a 50 places en menys de 50 m lineals de distància	1
	MÀXIM	5
b) Oferta econòmica	Rebaixa preu >20,01 %	35
	Rebaixa entre 15,01 -20,00 %	25
	Rebaixa entre 10,01 – 15,00 %	15
	Rebaixa entre 5,01 -10,00 %	10
	Rebaixa ≤5,00 %	5
	Preu igual base de licitació	0
	MÀXIM	35
	MÀXIM TOTAL	100

5.3.2. Forma d'acreditar els criteris d'adjudicació: el compliment dels criteris s'ha d'acreditar mitjançant els documents escrits i signats descrits en el punt 4 del PPT i la inspecció ocular dels edificis oferts.

5.4. Perfeccionament del contracte

5.4.1. El contracte s'ha de perfeccionar mitjançant la seva formalització.

5.4.2. L'adjudicació es notificarà a l'adjudicatari, que ha de dur a terme les actuacions següents:

- a) Pagar els anuncis d'aquesta licitació.
- b) Comparèixer davant l'òrgan de contractació per formalitzar el contracte privat..
- c) Aportar els certificats que acreditin que està al corrent de les obligacions amb la Seguretat Social i amb l'Administració de l'Estat i de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

5.5. Formalització del contracte

5.5.1. El contracte es formalitzarà en document administratiu, en el termini de 30 dies comptadors des de l'endemà d'haver rebut la notificació de l'adjudicació.



5.5.2. Si l'arrendador ho sol·licita, el contracte pot elevar-se a escriptura pública, si bé les despeses d'atorgar-la serien a càrrec seu. En aquest supòsit l'arrendador està obligat a lliurar-ne una còpia simple a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

6. Execució del contracte

6.1. Reparacions i reformes

6.1.1. La part arrendadora està obligada a fer —sense dret a incrementar la renda per això— totes les reparacions necessàries per conservar el local en les condicions d'habitabilitat per a l'ús convingut, excepte quan el deteriorament que s'ha de reparar sigui imputable a la part arrendatària, segons el que disposen els articles 1563 i 1564 del Codi civil.

6.1.2. En el cas que s'hagin de fer obres al local arrendat, la part arrendatària ha de presentar a l'arrendadora un projecte perquè l'autoritzi.

6.1.3. La part arrendatària pot modificar la configuració del local mitjançant mampares i elements usuals a les oficines. Així mateix, pot fer dins el local les modificacions que consideri oportunes a les instal·lacions audiovisuals i d'electricitat i de climatització, tot prenent les mesures oportunes perquè aquestes modificacions no afectin la resta de l'edifici (tot això sense que repercutixin en la renda pactada).

6.1.4. Un cop acabat el contracte, queden a benefici del propietari les obres o les instal·lacions que s'hagin fet al local i que no es puguin separar sense perjudici de l'immoble. La part arrendatària pot retirar les altres obres o instal·lacions.

6.2. Pagaments

6.2.1. L'arrendador té el dret a la contraprestació econòmica prevista en el contracte, i s'ha de fer efectiva mensualment, amb les retencions prèvies que corresponguin.

6.2.2. L'arrendatària començarà a pagar una vegada hagi transcorregut el termini de carència establert en l'oferta que resulti adjudicatària, en el seu cas.

6.2.3. Són a càrrec de la part arrendadora l'impost sobre béns immobles (IBI) i la resta d'imposts derivats de la propietat de l'immoble i del contracte.

6.2.4. Són a càrrec de la part arrendatària:

- a) El consum d'aigua, d'electricitat i de telèfon que es produeixi al local arrendat.
- b) La conservació i les reparacions derivades de l'ús del local, quan el deteriorament que s'ha de reparar sigui imputable a la part arrendatària.
- c) Tots els impostos i les taxes que tinguin com a causa l'activitat que es dugui a terme al local arrendat.
- d) Les derivades de la comunitat, si n'hi ha.

7. Extinció del contracte

7.1. Resolució del contracte

El contracte s'extingirà pel transcurs del temps establert en el contracte inicial, sense perjudici de les possibles pròrrogues en els condicions establertes en aquest plec. En tot cas el Servei d'Ocupació de les Illes Balears podrà, de manera potestativa, donar per extingit el contracte o la possible pròrroga amb un preavis de 3 mesos.

7.2. Exclusió de la resolució del contracte per impagament de la fiança

7.2.1. L'arrendatària queda exempta de prestar la fiança, segons el que disposa la disposició 4a de la Llei 39/2010, de 22 de desembre, que modifica l'article 36.6 de la LAU.

7.2.2. En conseqüència, s'exclou expressament l'aplicació de l'article 35 de la LAU pel que fa referència a la causa prevista en l'article 27.2 b de la LAU.

7.3. Ordre jurisdiccional i arbitratge

7.3.1. La contractació que és l'objecte d'aquest Plec és de naturalesa privada. Per tant, totes les incidències que se'n derivin queden sotmeses a les normes processals comunes, concretament a la competència de la jurisdicció civil. No obstant això, es consideren actes jurídics separables els que es dictin en relació amb la preparació i l'adjudicació del contracte. En conseqüència, els actes





administratius dictats fins a l'adjudicació poden ser objecte dels recursos administratius que pertoquin, així com del recurs contenciós administratiu.

7.3.2. Les empreses estrangeres estan sotmeses a la jurisdicció dels jutjats i els tribunals de Palma de qualsevol ordre per a totes les incidències que de manera directa o indirecta puguin sorgir en el contracte.

ANNEX I
Model de declaració responsable

Nom i llinatges:		
DNI:	Nacionalitat:	
Adreça:		
Localitat:	Codi postal:	Municipi:
Província:	País:	
En representació de:		
NIF:		
Telèfon:	Fax:	Adreça electrònica:

DECLAR:

Que complesc/Que l'empresa a la qual represent compleix els requisits de capacitat i representació exigits en aquest Plec, i que em compromet, en el cas que la proposta d'adjudicació recaigui al meu favor/a favor de l'empresa que represent, a presentar, prèviament a l'adjudicació del contracte, els documents exigits en aquest Plec.

Que no em trob incurs/Que ni la persona física/jurídica a la qual represent ni els seus administradors o representants es troben sotmesos a cap dels supòsits a què es refereix l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, ni en cap dels supòsits a què es refereixen la Llei 2/1996, de 19 de novembre, d'incompatibilitats dels membres del Govern i dels alts càrrecs de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i el seu Reglament, aprovat per Decret 250/1999, de 3 de desembre.

Que em trob/Que la persona física/jurídica a la qual represento es troba al corrent de les obligacions tributàries amb l'Estat i amb l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, i amb la Seguretat Social imposades per les disposicions vigents.

4. Que, amb relació a l'immoble/s ofert/s, no existeix cap arrendament, càrrega o gravamen més que els que constin a la certificació registral presentada a la licitació i que, així mateix, em compromet a respondre de totes els reclamacions de tercers que es puguin plantejar sobre l'immoble/s ofert/s.

5. Que em trob/Que la persona física/jurídica a la qual represent es troba al corrent dels pagaments dels diferents serveis de subministraments.

....., de de

[Lloc, data i signatura del licitador]

ANNEX II
Model oferta econòmica

Nom i llinatges:		
DNI:	Nacionalitat:	
Adreça:		
Localitat:	Codi postal:	Municipi:
Província:	País:	

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/141/1021222





En representació de:		
NIF:		
Telèfon:	Fax:	Adreça electrònica:

DECLAR:

Queestic informat/informada de les condicions i els requisits que s'exigeixen per poder ser adjudicatari/adjudicatària del contracte l'arrendament d'un immoble per ubicar la seu central del Servei d'Ocupació de les Illes Balears en el municipi de Palma.

Que em compromet, en nom propi/en nom de l'empresa que represent, a executar-lo amb subjecció estricta als requisits i a les condicions estipulats en els plecs de clàusules administratives particulars i de prescripcions tècniques, pels imports següents:

Preu de l'arrendament mensual:

Preu mensual (IVA inclòs):

.....€ (en números);euros (en lletres).

Les ofertes s'han de indicar en dos decimals.

....., de de

[lloc, data i signatura del licitador]

Plec de prescripcions tècniques particulars per contractar l'arrendament d'un immoble per a ubicar les dependències administratives dels Serveis Centrals del Servei d'Ocupació de les Illes Balears en el terme municipal de Palma

ÍNDEX

Objecte

Localització i superfície

Requeriments

3.1. Requeriments tècniques del local

3.2. Valoració

3.3. Proposta de distribució

Documentació tècnica

Disponibilitat i període de carència

1. Objecte

L'objecte del present Plec és establir les Prescripcions Tècniques que han de regir l'expedient de contractació de l'arrendament d'un immoble com a seu dels Serveis Centrals del Servei d'Ocupació de les Illes Balears en el terme municipal de Palma.

2. Localització i superfície

2.1. Localització

L'immoble s'ha de trobar ubicat als Polígons de Son Castelló, Son Fuster o Son Rossinyol, en el terme municipal de Palma.

2.2. Superfície

La superfície útil ha de ser d'un mínim de 2496 m², més l'espai destinat a aparcaments (mínim 10 places d'aparcament pròpies, ja sigui en superfície o soterrani). Totes les referències a metres quadrats (m²) d'aquest document s'entendran realitzades a metres útils. En aquesta superfície útil no es tindrà en compte la superfície del sol d'espais exteriors d'ús privatiu coberts o no coberts.

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2018/14/1/1021222>



3. Requeriments

3.1. Requeriments tècnics del local:

L'immoble haurà de disposar de les característiques següents:

1. Haurà de tenir una distribució dels metres quadrats de com a màxim en dues plantes.
2. L'edifici haurà de complir amb la normativa sobre Accessibilitat Universal.
3. Disposar de fusteria exterior amb envidrament aïllant tèrmic i acústic.
4. Haurà de tenir preinstal·lació d'aire condicionat.

3.2. Valoració. Els aspectes que s'han de valorar estan ordenats per ordre decreixent d'importància.

3.2.1. Superfície. Actualment fan feina a la seu dels serveis centrals del Servei d'Ocupació de les Illes Balears aproximadament 208 treballadors. Es considera una mitjana aproximada de 12 m² de superfície útil d'oficina per treballador, computant la part proporcional de servei comuns. Per això, l'immoble haurà de disposar d'una superfície útil mínima de 2496 m². Es valorarà l'increment de metres.

3.2.2. Carència. Es preveu la possibilitat de que els licitadors incloguin, en la seva oferta, un període de carència mentre es desenvolupa el projecte d'adequació i obra per part de l'Administració.

3.2.3. Places d'aparcament. El SOIB ha de disposar amb un mínim de 10 places i es valorarà l'increment d'aquest mínim ateses les necessitats derivades de les diferents visites que es produeixen.

3.2.4. Facilitat d'aparcament exterior gratuït. Es valorarà el fet que hi hagi possibilitat d'aparcament exterior gratuïta.

3.3. Proposta de distribució

El licitador haurà de presentar uns plànols orientatius amb una proposta de distribució segons aquesta descripció orientativa i amb les àrees i el personal aproximat següent:

Direcció del SOIB, departaments i serveis. La distribució interna s'haurà de fer per departaments i àrees dels diferents serveis del Servei d'Ocupació de les Illes Balears. Hi hauran despatxos per al director/a del SOIB i 3 caps de departament, més 16 àrees diàfanes i diferenciades pels diferents serveis. Aquestes àrees seran preferentment espais diàfans que podran ser compartits per diferents àrees:

- Direcció del SOIB: 9 persones (director/a, 2 secretaris/àries, 3 persones de comunicació i 3 ordenances). Aquest àrea comprendria un despatx de direcció i les àrees de feina del personal descrit abans. Estaria situat preferentment a la planta primera o a la part més representativa de l'edifici. Disposarà d'un accés fàcil des del vestíbul però a la vegada no ha de ser una zona de pas per a les altres àrees.
- Serveis transversals que depenen de la Direcció del SOIB: Servei de Coordinació (8 persones), Servei d'Assumptes generals (8 persones), Servei d'Avaluació i Estratègia de Polítiques Actives i Qualitat dels Processos (4 persones), Servei Informàtic (5 persones), Servei Jurídic (5 persones, més els instructors del sancionador, 3 persones).
- Departament de Revisió i Control Econòmic. Consta d'1 despatx per al Departament i 4 àrees de Serveis: Servei de la Unitat de Gestió Econòmica (5 persones), Servei de Seguiment i Revisió Econòmica (22 persones), Servei de Gestió Administrativa i Econòmica d'Orientació (13 persones), Servei de Gestió Administrativa i Econòmica de Foment de l'Ocupació (11 persones).
- Departament d'Ocupació i Formació. Consta d'1 despatx per al Departament i 5 àrees de Serveis: Servei de Seguiment Administratiu de Formació (8 persones), Servei de Seguiment Tecnicopedagògic de Formació (21 persones), Servei de Planificació, Acreditacions i Certificats de Professionalitat (10 persones), Servei de Formació (8 persones), Servei de Seguiment Tècnic d'Orientació i Foment de l'Ocupació (21 persones).
- Departament d'Orientació i Intermediació. Consta d'1 despatx per al Departament i 1 àrea general: Orientació (12 persones), Intermediació (10 persones), Garantia Juvenil (7 persones), Demandes (5 persones), Anàlisi d'Informació (3 persones), Eures (2 persones), Administració (5 persones), Agències de col·locació (3 persones).

Les àrees de treball s'haurien de projectar en els plànols de distribució amb un criteri espacial i de funcionament, flexible i polivalent:

Vestíbul general d'accés. El vestíbul es conformaria de manera que, tot i servir d'accés únic a les diferents àrees, possibiliti el funcionament autònom.

Registre i informació. El registre i informació es configurarà perquè sigui accessible des del vestíbul i d'espai suficient per esperar.

Sales d'ús múltiple o de reunions. S'habilitaran sales d'ús múltiple o de reunions agrupades al voltant de les àrees de treball. Aquestes sales han d'estar equipades amb un punt de xarxa. La distribució és la següent: 3 sales de 20-25m² i 2 sales de 10-15m².

Magatzem material d'oficina. S'ha de preveure un magatzem per al material d'oficina (material de papereria principalment) d'uns 12 m². S'ha de situar a una zona d'accés restringit.

Magatzem d'informàtica. S'ha de preveure un magatzem per a l'equipament informàtic en estoc (ordinadors, monitors, telèfons i impressores principalment) d'uns 12 m². L'accés a aquest magatzem ha de ser restringit. Preferentment estarà integrat, com a despatx independent, dins l'àrea destinada al servei d'informàtica o en tot cas, el més a prop possible.

Sala descans del personal (office). S'ha de preveure una sala per a descans del personal d'una mida aproximada 18 m² amb una pica amb punt d'aigua i endolls suficients per connectar màquines dispensadores de begudes, aigua, cafè, microones, nevera, etc.

Neteja. S'ha de preveure un office de neteja d'una mida adequada a la seva funció que podrà estar vinculat als lavabos generals per cada planta.

4. Documentació tècnica i jurídica

En el sobre B s'haurà d'incloure la informació i els documents següents:

Escripura pública de titularitat de l'immoble, inscrita en el 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, així com els límits i la superfície de l'immoble.
- Certificació cadastral actualitzada de l'immoble.
- Certificats d'Eficiència Energètica.
- Certificació de l'ajuntament de Palma que expressi el règim urbanístic aplicable, si n'és el cas.
- Certificat relatiu a l'estat de deutes de la comunitat de propietaris, si l'immoble està sota el règim de propietat horitzontal.
- Resguard acreditatiu de trobar-se al corrent del pagament de la quota de l'impost sobre béns immobles o certificació emesa per l'ajuntament de Palma d'aquesta circumstància i que no té cap deute amb l'Ajuntament.
- Memòria descriptiva de l'immoble ofert amb descripció gràfica, on consti que es compleixen les característiques previstes al punt 3, plànols d'emplaçament, plànols d'accessos i fotografies de l'immoble.
- Document signat per la persona licitadora en que s'expressi la superfície útil total ofertada.
- Document signat per la persona licitadora en que s'expressi, en mesos, l'oferta del termini de carència. (en cas de no presentar aquest document, s'entendrà que no hi ha oferta del termini de carència i es valorarà amb 0 punts)
- Document signat per la persona licitadora en que s'expressi el número de places de pàrquing extres ofertades. (només en cas d'ampliació del número de places mínimes requerides)
- Document signat per la persona licitadora en que s'expressi el número de places d'aparcament exterior gratuït (en cas de no presentar aquest document, s'entendrà que no hi ha places d'aparcament exterior gratuïtes i es valorarà amb 0 punts)
- Plànols amb la proposta de distribució segons la descripció del punt 3.3 del present document.

5. Disponibilitat

Amb la formalització del contracte d'arrendament s'aixecarà acta de recepció del bé immoble i es lliuraran 3 jocs de claus. A partir de la signatura d'aquesta acta començarà a comptar el termini de 15 anys d'aquest contracte de lloguer.

