



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA D'ECONOMIA, HISENDA I INNOVACIÓ

10199

Resolució del conseller d'Economia, Hisenda i Innovació per la qual s'aproven l'expedient, el plec de condicions particulars i el plec de prescripcions tècniques, i s'acorda l'obertura del procediment d'arrendament, per concurs públic, d'un immoble a Inca per ubicar una nova seu de la Direcció General d'Infància, Joventut, Famílies, Igualtat i Diversitat de la Conselleria de Famílies i Afers Socials (AMBDE 7411/2023)

Fets

1. El 8 de juny de 2023 es va rebre en la Direcció General del Tresor, Política Financera i Patrimoni (VALIB núm. identificador 205094), un ofici del secretari general de la Conselleria d'Afers Socials i Esports, de 7 de juny de 2023, amb la documentació necessària per a la tramitació d'un arrendament per ubicar una nova seu de la Direcció General d'Infància, Joventut, Famílies, Igualtat i Diversitat de la Conselleria de Famílies i Afers Socials.
2. En data 31 de juliol de 2023, es va rebre en la Direcció General del Tresor, Política Financera i Patrimoni (VALIB núm. identificador 219117), un ofici del nou secretari general de la Conselleria de Famílies i Afers Socials comunicant que la seva Conselleria manté la necessitat de continuar amb el procediment d'arrendament per concurs, tal com va iniciar el seu homòleg predecessor.
3. El 8 d'agost de 2023, la secretària general de la Conselleria d'Economia, Hisenda i Innovació va signar, per suplència de la directora general del Tresor, Política Financera i Patrimoni, la resolució d'inici del procediment per concertar l'arrendament per concurs públic d'un immoble a Inca per ubicar una nova seu de la Direcció General d'Infància, Joventut, Famílies, Igualtat i Diversitat.
4. El 18 d'agost de 2023 el Departament Jurídic i Administratiu de la Secretaria General de la Conselleria d'Economia, Hisenda i Innovació va trametre un informe favorable respecte dels plecs esmentats i el model d'oferta econòmica.
5. EL 29 d'agost de 2023 el tècnic I del Servei de Patrimoni va emetre un informe favorable en relació amb l'expedient de referència amb el vistiplau del cap de Secció I, per suplència de la cap del Servei de Patrimoni.
6. El 30 d'agost de 2023 la directora general del Tresor, Política Financera i Patrimoni va dictar la proposta de resolució.
7. El 4 d'octubre de 2023 es va emetre informe favorable de fiscalització prèvia limitada per part de la Intervenció Delegada.

Fonaments de dret

1. 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 87. i) de la mateixa Llei, que atribueix al conseller competent en matèria de patrimoni la tramitació i l'aprovació dels arrendaments de béns immobles.
2. Article 131 i següents 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.
3. Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans i les seves modificacions posteriors.
4. Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.
5. El Decret 8/2023, de 10 de juliol, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual es determina la composició del Govern i s'estableix l'estructura de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 94, de 10 de juliol).
6. Decret 56/2023, de 21 de juliol, pel qual es disposa el nomenament d'alts càrrecs de la Conselleria d'Economia, Hisenda i Innovació (BOIB núm. 103, de 22 de juliol).
7. Decret 16/2023, de 20 de juliol, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual es modifica el Decret 12/2023, de 10 de juliol, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual s'estableixen les competències i l'estructura orgànica bàsica de les conselleries de l'Administració de



la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 102, de 20 de juliol).

8. Resolució del conseller d'Economia, Hisenda i Innovació, de 27 de juliol de 2023, de delegació de competències i de delegació de signatura en determinats òrgans de la Conselleria d'Economia, Hisenda i Innovació, d'altres conselleries de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, de l'Agència Tributària de les Illes Balears i del Servei de Salut de les Illes Balears, i de suplència dels òrgans directius de la Conselleria d'Economia, Hisenda i Innovació.

9. Resolució de la consellera d'Hisenda i Administracions Públiques, de 13 de gener de 2013, per la qual s'assumeix el criteri de l'IBESTAT per calcular el marge d'oscil·lació en l'adequació dels preus de mercat dels arrendaments per concurs.

Resolució

1. Aprovar l'expedient d'arrendament, per concurs públic, d'un immoble a Inca per ubicar una nova seu de la Direcció General d'Infància, Joventut, Famílies, Igualtat i Diversitat de la Conselleria de Famílies i Afers Socials (AMBDE 7411/2023).
2. Aprovar el plec de condicions particulars i el plec de prescripcions tècniques que regiran el concurs.
3. Acordar l'obertura del procediment de concurs públic d'acord amb el que estableix la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i el Decret 127/2005, de 16 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei esmentada.

Interposició de recursos

Contra aquesta Resolució —que exhaureix la via administrativa— es pot interposar recurs potestatiu de reposició davant el conseller d'Economia, Hisenda i Innovació en el termini d'un mes comptador des de l'endemà de la publicació en *el Butlletí Oficial de les Illes Balears*, d'acord amb l'article 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i l'article 57 de la Llei 3/2003, de 26 de març, de Règim Jurídic de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

També es pot interposar directament un recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà de la publicació, d'acord amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa.

Palma, 18 d'octubre de 2023

El conseller d'Economia, Hisenda i Innovació

Antoni Costa Costa

Plec de condicions particulars per contractar l'arrendament d'un immoble a Inca per ubicar-hi una oficina de la Direcció General d'Infància, Joventut, Famílies, Igualtat i Diversitat de la Conselleria de Famílies i Afers Socials

Aprovat per resolució del conseller d'Economia, Hisenda i Innovació dia 18 d'octubre de 2023, d'acord amb 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 un informe el Servei Jurídic de la Conselleria d'Economia, Hisenda i Innovació de dia 18 d'agost de 2023.

Contracte d'arrendament:

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

Descripció del contracte:

Òrgan de contractació: Conseller d'Economia, Hisenda i Innovació.

Servei: Servei de Patrimoni.

Òrgan interessat: Direcció General d'Infància, Joventut, Famílies, Igualtat i Diversitat de la Conselleria de Famílies i Afers Socials.



Objecte del contracte: arrendament d'un immoble a Inca per ubicar-hi la seu de la Direcció General d'Infància, Joventut, Famílies, Igualtat i Diversitat de la Conselleria de Famílies i Afers Socials.

Exp. SEINCO: AMBDE 2023/7411 **Núm. exp. Patrimoni:** 85/2023

Necessitats administratives que s'han de satisfer: allotjar una oficina de la Direcció General d'Infància, Joventut, Famílies, Igualtat i Diversitat de la Conselleria de Famílies i Afers Socials a Inca.

Preu base de licitació de l'arrendament: 132.422,40 euros, IVA inclòs

Partida Pressupostària	ANY	Despesa
17201 G/313C01/20200/00	2023	5.517,60 €
17201 G/313C01/20200/00	2024	13.242,24€
17201 G/313C01/20200/00	2025	13.242,24€
17201 G/313C01/20200/00	2026	13.242,24€
17201 G/313C01/20200/00	2027	13.242,24€
17201 G/313C01/20200/00	2028	13.242,24€
17201 G/313C01/20200/00	2029	13.242,24€
17201 G/313C01/20200/00	2030	13.242,24€
17201 G/313C01/20200/00	2031	13.242,24€
17201 G/313C01/20200/00	2032	13.242,24€
17201 G/313C01/20200/00	2033	7.724,64 €

Codi CPV: 70310000-7

Índex

1. Caràcter i règim jurídic del contracte

- 1.2. Caràcter del contracte
- 1.3. Normativa aplicable

2. Disposicions generals

- 2.1. Objecte del contracte
- 2.2. Pressupost del contracte
- 2.3. Durada del contracte
- 2.4. Existència de crèdit
- 2.5. Revisió de preus
- 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
- 6.3. Penalitats

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

ANNEX

- 1. Model d'oferta econòmica.
- 2. Model de declaració responsable de compromís de dur a terme les obres necessàries i de posar en funcionament instal·lacions per complir els requisits establerts en el Plec de prescripcions tècniques.
- 3. Model de declaració responsable de no incórrer en prohibició de contractar, d'incompatibilitat o de gravàmens de l'immoble, i d'estar al corrent d'obligacions legals i tributàries i de reclamacions de tercers.

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 El contracte és de naturalesa privada i es regeix, quant a la preparació, la tramitació i l'adjudicació, per la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, pel Reglament de desplegament, aprovat pel Decret 127/2005, de 16 de desembre, i per les clàusules que conté aquest Plec i el Plec de prescripcions tècniques. Per resoldre els dubtes i les llacunes que es puguin presentar, s'aplicaran els principis de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP).
- 1.2.2. Pel que fa als efectes i l'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 al terme municipal d'Inca una oficina de la Direcció General d'Infància, Joventut, Famílies, Igualtat i Diversitat de la Conselleria de Famílies i Afers Socials. Així mateix, si les necessitats administratives ho aconsellen, la CAIB podrà utilitzar l'immoble per qualsevol òrgan de l'Administració Autònoma o dels organismes públics que en depenen.

A aquest efecte, l'adjudicatari o adjudicatària ha de formalitzar un contracte amb l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

2.1.2. L'immoble ha d'estar ubicat en la localitat d'Inca (Mallorca).

2.1.3. L'immoble ha de tenir una superfície mínima de 70 m² construïts i un màxim de 120 m² construïts, comptabilitzant els espais comuns.

No s'acceptaran ofertes d'immobles que no tinguin la superfície mínima exigida.

Les ofertes que superin el màxim de 120 m², sempre que no excedeixin els 300 m², s'acceptaran però no rebran cap puntuació pels metres de més. La licitadora quedarà vinculada i obligada a complir els termes de la seva oferta. En tot cas, el preu màxim del lloguer serà el previst per



a 120 m².

2.1.4. Totes les referències que l'articulat d'aquest Plec de condicions particulars fa als metres quadrats (m²) s'han d'entendre en metres quadrats construïts amb zones comunes.

2.1.5. Les propostes de licitació que es presentin han de reunir les condicions d'accessibilitat requerides per la normativa d'aplicació.

2.2. Pressupost del contracte

2.2.1. El pressupost màxim previst per aquest contracte amb un període de 10 anys és de 109.440,00€, IVA exclòs, més 22.982,40€ del 21% d'IVA, que fan un total de 132.422,40 €, IVA inclòs.

El preu màxim de l'oferta d'arrendament és de 912,00 € mensuals, IVA exclòs (que equival a 7,60€/m²/mensuals, IVA exclòs).

Els licitadors poden formular ofertes econòmiques que rebaixin el tipus de licitació.

2.2.2. Les quanties econòmiques d'aquest Plec s'han d'entendre sempre amb l'IVA exclòs.

2.3. Durada del contracte

2.3.1. La durada d'aquest contracte és de 10 anys, comptadors des de la data en què es formalitzi el contracte, amb la possibilitat de prorrogar com a màxim pel mateix termini, de mutu acord entre les parts.

Aquest termini de vigència inclou, si escau, un període de carència de tres mesos, comptadors des de la formalització del contracte.

2.3.2. La durada del període del contracte principal com, si és el cas, la seva pròrroga serà obligatòria per a la part arrendadora i potestativa per a l'arrendatària. Conseqüentment, la part arrendatària pot —en qualsevol moment i amb un preavís d'un mes considerar que ha acabat el contracte o la seva pròrroga, de manera que l'obligació de pagament de la renda queda limitada al darrer mes en què s'hagi ocupat efectivament l'espai.

En cas de resolució anticipada de la part arrendatària, la part arrendadora no podrà reclamar cap quantitat pel temps que resti de contracte.

2.3.3. Amb un preavís d'almenys un mes d'antelació en el cas que el faci la part arrendatària, i d'almenys tres mesos d'antelació en el cas que el faci la part arrendadora, a l'acabament del contracte, qualsevol de les parts ha de proposar una de les dues opcions següents:

- a. La voluntat expressa de prorrogar el contracte, pel mateix període que el contracte principal, prèvia tramitació, fiscalització (si escau) i aprovació de l'expedient de despesa corresponent.
- b. La voluntat de no executar la pròrroga.

2.3.4. En cas que no es dugui a terme la pròrroga del contracte que es preveu en els apartats anteriors, o que el contracte finalitzi, l'Administració arrendatària haurà de deixar l'immoble lliure i a disposició del titular, sense necessitat de requeriment previ. No obstant això, si a la finalització del contracte, l'arrendatari es trobàs ocupant l'immoble, serà d'aplicació a dit període l'establert a l'article 1566 del Codi Civil, que s'aplicarà per períodes anuals.

2.3.5. El període de carència és d'un màxim de tres mesos a l'efecte de renda, des de la formalització del contracte, que és el termini de què disposa la propietat per dur a terme les tasques d'adequació de l'immoble a què fa referència l'apartat 3.4. del Plec de prescripcions tècniques, en el cas que siguin necessàries. Durant el període de carència, la part arrendatària no ha d'assumir cap de les despeses derivades del contracte previstes a la clàusula 6.2.4 d'aquest Plec.

2.4. Existència de crèdit

El crèdit per atendre les obligacions econòmiques del contracte s'ha d'aplicar amb càrrec a la partida pressupostària 17201 313C1 20200 00 dels pressuposts generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears vigents.

2.5. Revisió de preus

La renda s'ha d'actualitzar anualment, a partir del tercer any, de conformitat amb el sistema establert en l'article 4.6 de la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola, segons el qual l'índex de variació anual aplicable és l'índex de preus del lloguer d'oficines. D'acord amb l'apartat 2 de la disposició transitòria de la Llei esmentada, fins que no es publiqui l'índex de lloguer d'oficines, s'estableix com a índex de referència per revisar els preus l'índex de preus de lloguer de l'habitatge de l'índex de preus del 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 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, en connexió amb els articles 84 i següents del mateix Reglament.

3. CAPACITAT PER CONTRACTAR

Poden contractar amb l'Administració les persones físiques i les persones jurídiques que, tenint la capacitat legal necessària, no concorrin en cap 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, la persona licitadora ha de presentar la documentació exigida en el lloc i el termini que s'assenyali en l'anunci de publicació i, en tot cas, en el termini d'un mes des de la data de 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 les proposicions pressuposa que la persona interessada accepta incondicionalment les clàusules d'aquest Plec i que coneix el Plec de prescripcions tècniques del contracte, que s'haurà 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 de la persona licitadora, 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, la persona licitadora ha de justificar la data de l'enviament a l'oficina de Correus i, el mateix dia i per correu electrònic, anunciar a l'òrgan de contractació que s'ha enviat l'oferta. En aquest cas només s'admetrà l'oferta si s'envia a l'adreça electrònica que s'expressa a l'anunci. La justificació de la data de l'enviament a Correus s'haurà d'enviar al correu electrònic abans de la data i l'hora finals del termini que assenyalava l'anunci.

No obstant això, un cop transcorreguts els deu dies naturals següents a la data indicada final 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 en el registre de l'òrgan de contractació abans del dia i l'hora del termini final.

4.1.7. Cada persona licitadora no pot presentar més d'una proposició referida al mateix immoble. La infracció d'aquesta norma dona lloc a l'exclusió de totes les propostes subscrietes per la persona licitadora.

4.2. Formalitats de les proposicions

4.2.1. Les proposicions han de constar en tres sobres tancats i signats per la persona licitadora o per qui la representi; en cadascun s'ha de fer constar l'objecte del concurs, el títol indicatiu del contingut i la denominació de la persona licitadora (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 els següents:

a. Sobre A. «**Documentació del titular**. Arrendament d'un immoble a Inca per ubicar-hi una oficina de la Direcció General d'Infància, Joventut, Famílies, Igualtat i Diversitat de la Conselleria de Famílies i Afers Socials».

b. Sobre B. «**Documentació tècnica i jurídica de l'immoble**. Arrendament d'un immoble a Inca per ubicar-hi una oficina de la Direcció General d'Infància, Joventut, Famílies, Igualtat i Diversitat de la Conselleria de Famílies i Afers Socials».

c. Sobre C. «**Proposta econòmica**. Arrendament d'un immoble a Inca per ubicar-hi una oficina de la Direcció General d'Infància, Joventut, Famílies, Igualtat i Diversitat de la Conselleria de Famílies i Afers Socials». Ha de contenir el preu de l'oferta d'arrendament d'acord amb el model annex del Plec.

4.2.3. Els documents han de ser originals o còpies autenticades per un notari o notària o l'autoritat administrativa competent i han d'estar escrits en una de les llengües oficials de les Illes Balears o estar-hi traduïts oficialment.





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:

a) Quant a la personalitat i la capacitat de la persona licitadora:

- Si la persona licitadora és una persona física, ha de presentar el DNI o, si escau, el passaport.
- Si la persona licitadora és una persona jurídica, ha de presentar el NIF de l'empresa i l'escriptura de constitució o modificació, adaptada degudament a la llei i inscrita en el Registre Mercantil.

b) Quant a la representació dels licitadors:

Si no signa la proposició econòmica la persona 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 tenguí poder suficient per contractar amb l'òrgan de contractació corresponent en aquest contracte.

c) La declaració responsable formalitzada d'acord amb el model de l'annex 3.

d) 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 fur jurisdiccional. També en el cas d'empreses nacionals que tinguin una jurisdicció diferent.

4.3.2. El sobre B ha de contenir els documents que s'enumeren en els apartats 4 i 5 del Plec de prescripcions tècniques per tal d'acreditar que es compleixen els criteris d'adjudicació indicats en l'apartat 5.3 d'aquest Plec, a més de la declaració responsable de compromís de fer les obres necessàries i posades en funcionament d'instal·lacions de l'annex 2.

4.3.3. El sobre C ha de contenir l'oferta econòmica expressada clarament en lletres i en xifres, sense errors, omissions ni obstacles per interpretar-la correctament, i signada degudament per qui tenguí poder suficient. La persona licitadora ha de presentar una sola oferta econòmica segons el model annexat a aquest Plec (annex 1). L'oferta ha de ser ferma i s'ha de mantenir almenys durant el termini de tres mesos a partir d'haver-la presentada.

5. ADJUDICACIÓ I FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

5.1. Mesa de Contractació

D'acord amb 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, en connexió amb l'article 87.2, la Mesa de Contractació ha de quedar constituïda de la manera següent:

- Com a presidenta, la directora general del Tresor, Política Financera i Patrimoni, competent en matèria de patrimoni.
- Un vocal o una vocal representant de la Intervenció Delegada de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- Un vocal o una vocal representat i designat per l'Advocacia de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- Un vocal o una vocal representant de la Conselleria de Famílies i Afers Socials, designat per l'òrgan competent.
- Un vocal o una vocal representant del Servei de Patrimoni, que ha d'actuar com a secretari o secretària.

5.2. Obertura de les ofertes

5.2.1. La Mesa ha d'examinar i verificar 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 esuguin 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, la Mesa demanarà un informe tècnic realitzat per un tècnic designat per la Conselleria de Famílies i Afers Socials, de valoració de les propostes acceptades segons els criteris d'adjudicació i valoració del punt 5.3.

5.2.4. En un acte públic, en el lloc i la 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 ha d'estendre'n l'acta corresponent.

5.2.5. Després, la Mesa ha d'eleva al conseller d'Economia, Hisenda i Innovació, competent en matèria de patrimoni, 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.

5.2.6. 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, 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.

5.2.7. El conseller d'Economia, Hisenda i Innovació, competent en matèria de patrimoni, 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 raonades degudament, que l'oferta més avantatjosa és una de diferent de la proposada per la Mesa. També pot declarar desert el concurs, mitjançant una 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:

a. Requeriments funcionals: fins a 50 punts.

1. Proximitat d'aparcament públic o privat. Es valorarà amb un màxim de 10 punts. Per això, aquests punts es distribuïran de manera decreixent segons l'apartat a.1 de la taula. Si la proximitat de l'aparcament respecte de l'edifici és inferior o igual a 200 metres, s'obtindrà el màxim de puntuació. Els edificis amb aparcament públic o privat situat a més de 1.000 metres no obtindran cap punt. La distància es computarà en metres lineals.

2. Superfície. Es valorarà amb un màxim de 20 punts. Les ofertes rebran una puntuació (exposada en la taula al punt a.2) segons la superfície extra de l'edifici ofert. La superfície de l'edifici que interessa a la Conselleria oscil·la entre els 70 i els 120 m². S'acceptaran les ofertes d'immobles de més de 120m², fins al límit màxim de 300 m² però no se'ls atorgarà cap punt addicional.

3. Proximitat al transport públic. La facilitat d'accés al transport públic es valorarà amb un màxim de 20 punts; la puntuació es distribuïrà segons el barem establert en la taula, en el punt a.3 Aquest accés s'haurà d'acreditar en el moment de presentar les ofertes. La distància es computarà en metres lineals

b. Oferta econòmica: fins a 35 punts. S'atorgaran 35 punts a l'oferta econòmica més baixa (la que presenti un preu de l'arrendament mensual més baix), i la resta d'ofertes es valoraran d'acord amb la fórmula següent:

$$P = P_{\max} * ((PBI-OF)/(PBI-OM))$$

A on:

P = Puntuació Obtinguda

P_{max} = 35

OM = Preu Oferta més baixa presentada (oferta amb la major baixa econòmica presentada)

PBI del contracte= Preu màxim d'arrendament mensual.

L'empresa que no presenti baixa obtindrà 0 punts.

OF = Preu Oferta Licitador (preu mensual, IVA exclòs).

c. Places d'aparcament: fins a 5 punts. L'oferiment de places d'aparcament es valorarà segons la puntuació del punt c. de la taula. Si no s'ofereix cap plaça d'aparcament no s'obtindrà cap punt.

d. Adequació arquitectònica i ambiental: fins a 10 punts. Es valorarà mitjançant informe tècnic realitzat per un tècnic designat per la Conselleria de Famílies i Afers Socials, que distribuïrà la puntuació de la manera següent:

d.1) Qualitat arquitectònica, dels materials i de les instal·lacions. 5 punts.

Es valorarà la qualitat arquitectònica de l'edifici així com de les oficines, considerant que es tracta d'un ús administratiu i institucional; tot això juntament amb la flexibilitat i la versatilitat dels espais. La qualitat dels materials i de les instal·lacions es valorarà en allò que afecta a la durabilitat i manteniment. Es tindrà en compte la disponibilitat de llum natural als espais, l'orientació i protecció solar, la ventilació i el confort acústic i la versatilitat dels espais interiors.





d.2) Criteris energètic i mediambiental. 5 punt. Es valorarà que les propostes contenguin criteris de comportament energètic eficient i de respecte al medi ambient.

a) Requeriments funcionals		50
a.1. Proximitat d'aparcament públic o privat	Distància $\leq 200,00$ m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	10
	Distància entre 200,01 m i 400,00 m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	8
	Distància entre 400,01 m i 600,00 m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	6
	Distància entre 600,01 m i 800,00 m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	4
	Distància entre 800,01 m i 1.000,00 m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	2
	Distància $> 1.000,00$ m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	0
	Màxim	10
a.2. Superfície		
	$\geq 110,01 \text{ m}^2$ – fins a $120,00 \text{ m}^2$ o mes (fins al límit de 300 m^2) les ofertes que superin els 300 m^2 de local seran excloses	20
	$\geq 100,01 \text{ m}^2$ - $110,00 \text{ m}^2$	14
	$\geq 90,01 \text{ m}^2$ - $100,00 \text{ m}^2$	10
	$\geq 70,00 \text{ m}^2$ - $90,00 \text{ m}^2$	6
	Màxim	20
a.3. Proximitat al transport públic	Distància $\leq 200,00$ m de l'edifici a la paradeta de transport públic més propera	20
	Distància entre 200,01 m i 400,00 m de l'edifici a la paradeta de transport públic més propera	14
	Distància entre 400,01 m i 600,00 m de l'edifici a la paradeta de transport públic més propera	10
	Distància entre 600,01 m i 800,00 m de l'edifici a la paradeta de transport públic més propera	8
	Distància entre 800,01 m i 1.000,00 m de l'edifici a la paradeta de transport públic més propera	6
	Distància $> 1.000,00$ m de l'edifici a la paradeta de transport públic més propera	0
	Màxim	20
b) Oferta econòmica	Màxim	35
c) Places d'aparcament	≥ 2 places d'aparcament	5
	Una plaça d'aparcament	2,5
	0 places d'aparcament	0
	Màxim	5
	Qualitat arquitectònica, dels materials i de les instal·lacions	5
	Criteris energètic i mediambiental	5





d) Adequació arquitectònica i ambiental	Màxim	10
	MÀXIM TOTAL	100

5.3.2. Forma d'acreditar els criteris d'adjudicació: el compliment dels criteris s'ha d'acreditar mitjançant declaracions responsables escrites i signades, i amb els documents justificatius que es considerin convenients i suficients, sens perjudici d'inspecció ocular dels edificis oferts per l'Administració.

5.4. Perfeccionament del contracte

5.4.1. El contracte s'ha de perfeccionar mitjançant la signatura.

5.4.2. L'adjudicació s'ha de notificar a la persona adjudicatària, que ha de dur a terme les actuacions següents:

- Pagar els anuncis d'aquesta licitació.
- Comparèixer davant l'òrgan de contractació per formalitzar el contracte administratiu.
- 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 s'ha de formalitzar en document administratiu, en el termini de trenta dies comptadors des de l'endemà d'haver rebut la notificació de l'adjudicació.

5.5.2. Si la persona contractista 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 la part arrendadora està obligada 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, d'electricitat i de climatització, tot prenent les mesures oportunes perquè aquestes modificacions no afectin la resta de l'edifici (tot això sense que repercuteixi en la renda pactada).

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

6.2. Pagaments

6.2.1. La part arrendadora té el dret a la contraprestació econòmica prevista en el contracte, que s'ha de fer efectiva mensualment. La quantitat que s'ha d'abonar ha de ser la corresponent al preu d'adjudicació mensual de l'arrendament, més el corresponent IVA, amb les retencions prèvies que corresponguin.

6.2.2. La part arrendatària ha de començar a pagar una vegada que l'immoble estigui a disposició de la Conselleria de Famílies i Afers Socials i compleixi els requisits d'adequació establerts en la licitació o, si n'és el cas, transcorregut el període de carència. Durant el període de carència, la part arrendatària no assumeix cap despesa de les previstes a l'apartat 6.2.4 que li corresponen pel contracte.

6.2.3. Són a càrrec de la part arrendadora:

- Les despeses extraordinàries de manteniment, reforma o millora derivades de la propietat de l'immoble.
- Les despeses extraordinàries de la comunitat.
- Els tributs relacionats amb la propietat de l'immoble.

6.2.4. Són a càrrec de la part arrendatària:

- Les despeses individualitzades que es produeixin com a conseqüència de l'activitat que es dugui a terme en l'immoble, com ara el



consum d'energia elèctrica, d'aigua i de telefonia i les despeses d'energia per a la calefacció i la climatització individualitzades mitjançant un comptador o contracte amb la companyia subministradora del servei.

b. Les despeses ordinàries de manteniment, reforma o millora derivades de l'ús de l'immoble.

c. Les despeses ordinàries de la comunitat.

d. Els tributs que tenguin com a causa l'activitat que es dugui a terme en l'immoble.

6.2.5. Les factures han de complir els requisits que estableix la Llei 25/2013, de 27 de desembre, d'impuls de la factura electrònica i creació del registre comptable de factures en el sector públic, i el que disposa el Decret 3/2015, de 30 de gener, pel qual es regula la facturació electrònica dels proveïdors de béns i serveis en l'àmbit de les seves relacions amb la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Així mateix, les factures han de complir el que estableix l'article 164.1.3 i, si s'escau, els articles 141 a 147 de la Llei 37/1992, de 28 de desembre de l'impost sobre el valor afegit, modificada per la Llei 28/2014, de 27 de novembre, així com el Reial decret 1619/2012, de 30 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament pel qual es regulen les obligacions de facturació, en especial, la disposició addicional quarta.

A més, la factura ha de contenir la informació següent:

a. Nom i cognoms, raó o denominació social de la persona emissora

b. NIF de la persona emissora

c. Domicili de la persona emissora

d. Número de factura

e. Data d'emissió

f. CAIB NIF: NIF S0711001H

g. Domicili de la Conselleria: C/ de la Drassana, 4, 07003, Palma

h. Destinatarí del servei: Conselleria de Famílies i Afers Socials

i. Òrgan administratiu amb competència en matèria de comptabilitat pública: Unitat de Gestió Econòmica

j. Concepte de la factura, que ha de fer referència a l'objecte del contracte i al número d'expedient del contracte

k. Tipus impositiu.

Totes les factures emeses per una persona jurídica, en el cas que la part arrendadora ho sigui, o les superiors a 5.000 € en el cas que la part arrendadora sigui una persona física, s'han de presentar en format electrònic a través de la plataforma habilitada pel Govern de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, actualment FACE.

El codi DIR3FACE que ha de constar en la factura és el següent:

DIR3 UAC	
OFICINA COMPTABLE	GE0000549 UAC CONSELLERIA DE FAMÍLIES I AFERS SOCIALS
ÒRGAN GESTOR	GE0000549 UAC CONSELLERIA DE FAMÍLIES I AFERS SOCIALS
UNITAT TRAMITADORA	GE0000549 UAC CONSELLERIA DE FAMÍLIES I AFERS SOCIALS

6.3 Penalitats

Si s'incompleix el termini màxim de tres mesos del qual disposa la persona adjudicatària per fer les obres d'adequació dels requisits físics de l'immoble descrites en l'apartat 3 del Plec de prescripcions tècniques, es podrà imposar una penalitat consistent en l'import d'un dia de renda per cada dia de retard, que s'aplicarà mitjançant retenció del preu de la renda pactada, amb l'IVA inclòs, per cada dia de retard, amb la tramitació prèvia de l'expedient d'imposició de penalitats corresponent; la penalitat s'ha d'aplicar fins al dia de finalització de les obres esmentades, sense perjudici del dret de l'Administració d'optar per la Resolució del contracte, en cas que s'incompleixi el termini màxim de tres mesos per fer-hi aquestes adaptacions. A més de la penalitat que s'imposi, l'Administració no abonarà cap import pel temps de demora en l'inici de servei per causa de l'adjudicatària.

7. EXTINCIÓ DEL CONTRACTE

7.1. Resolució del contracte

Si per causa imputable a l'arrendador l'adequació de l'immoble no s'ajusta a les condicions proposades, serà motiu de resolució del contracte sense que es pugui generar cap indemnització a favor de l'arrendador per l'adaptació realitzada. També és motiu de resolució del contracte l'incompliment del termini màxim de tres mesos, des de la signatura del contracte, per fer-hi les adaptacions que conté el punt 3 del Plec de prescripcions tècniques, o bé d'imposició de penalitats, a elecció de l'Administració.

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

7.2.1. La part arrendatària queda exempta de prestar fiança, segons el que estableix la disposició final quarta de la Llei 39/2010, de 22 de desembre, de pressuposts generals de l'Estat per a l'any 2011, que modifica l'article 36.6 de la Llei d'arrendaments urbans (LAU).

7.2.2. En conseqüència, s'exclou expressament l'aplicació de l'article 35 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 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 amb relació a la preparació i l'adjudicació del contracte. En conseqüència, els actes administratius dictats fins a l'adjudicació poden ser objecte dels recursos administratius que pertocuin, així com d'un recurs contenciós administratiu.

7.3.2. Les empreses estrangeres estan sotmeses a la jurisdicció dels jutjats i els tribunals de qualsevol ordre corresponents al partit judicial on està radicat l'immoble, per a totes les incidències que de manera directa o indirecta puguin sorgir en el contracte.



**ANNEX 1**
Model d'oferta econòmica

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

DECLAR:

1. Que estic informat/informada de les condicions i els requisits que s'exigeixen per poder ser adjudicatari/adjudicatària del contracte d'arrendament d'un immoble a Inca per ubicar-hi una oficina de la Direcció General d'Infància, Joventut, Famílies, Igualtat i Diversitat de la Conselleria de Famílies i Afers Socials.

Que em comprometo, en nom propi / en nom de l'empresa que represento, a executar el contracte amb subjecció estricta als requisits i a les condicions estipulats en els plecs de condicions particulars i de prescripcions tècniques particulars, pels imports següents:

Preu de l'arrendament mensual

Preu mensual (IVA exclòs):

.....€ (en xifres),

.....euros (en lletres)

Preu del m² construït mensualPreu/m²/mes (IVA exclòs):

.....€ (en xifres),

.....euros (en lletres)

Les ofertes del preu mensual i del preu per metre quadrat construït mensual no poden superar l'import màxim establert a la clàusula 2.2.1 del Plec de condicions particulars. Les ofertes s'han d'indicar amb dos decimals.

..... de de

[Lloc, data i signatura de la persona licitadora]



ANNEX 2

Model de declaració responsable de compliment dels requisits del Plec de prescripcions tècniques o, en el seu cas, compromís de realització de les obres necessàries

..... (nom i llinatges), amb DNI
....., en nom propi o en representació de la persona física/jurídica
..... amb NIF i
amb domicili a (carrer/plaça) número, població
....., CP i telèfon, en qualitat de
.....

DECLAR:

1. Que estic informat/da de les condicions i els requisits que s'exigeixen per poder ser adjudicatari/ària com a part arrendadora del contracte patrimonial de lloguer de

2. Que em comprometo com a part arrendadora, a executar-ho amb subjecció estricta als requisits i les condicions estipulades en el plec de condicions particulars i en el plec de prescripcions tècniques del contracte.

3. Que així mateix, en relació al compliment dels requisits establerts en el plec de prescripcions tècniques, DECLAR:

(la licitadora ha d'emplenar obligatòriament una de les dues caselles, SI o NO)

- que () SÍ compleix tots els requisits

- que () NO compleix tots els requisits però em comprometo a la realització de les obres necessàries d'acord amb les condicions següents

(en aquest cas la licitadora ha d'indicar la informació següent):

3.1. En relació als requisits que el local que ofereix situat al c/..... d'Inca no compleix, la relació de requisits establerts en el plec de prescripcions tècniques que he d'esmenar per presentar deficiències és la següent:

—

—

3.2. Que falta tramitar la posada en funcionament de les instal·lacions següents:

—

—

Per tot això, em comprometo a dur a terme les obres necessàries i a tramitar la posada en funcionament d'aquestes instal·lacions en un termini màxim de tres mesos comptadors des de la formalització del contracte, a càrrec meu, sense cap cost per a l'Administració.

.....

[Lloc, data i signatura de la persona licitadora]





ANNEX 3

Model de declaració responsable de no incórrer en prohibició de contractar, d'incompatibilitat o de gravàmens de l'immoble, i d'estar al corrent d'obligacions legals i tributàries i de reclamacions de tercers

Nom i llinatges:

DNI:

Nacionalitat:

Adreça:

Localitat:

Codi postal:

Municipi:

Província:

País:

En representació de:

NIF:

Telèfon:

Fax:

DECLAR, sota la meva responsabilitat:

— Que no estic afectat o afectada 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 estic sotmès o sotmesa 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 estic al corrent 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 hi ha cap arrendament, càrrega o gravamen més que els que consten a la certificació registral a què es refereix el certificat actualitzat del Registre de la Propietat.

— Que em comprometo a respondre de totes les reclamacions de tercers que es puguin plantejar sobre l'immoble ofert.

— Que estic al corrent del pagament dels serveis de subministraments.

[Lloc, data i signatura de la persona licitadora]





Plec de prescripcions tècniques particulars per contractar l'arrendament d'un immoble a Inca per ubicar-hi una oficina de la Direcció General d'Infància, Joventut, Famílies, Igualtat i diversitat de la Conselleria de Famílies i Afers Socials

ÍNDEX

1. Objecte
2. Localització i superfície
3. Requisits físics de l'immoble
4. Requisits jurídics de l'immoble
5. Requisits tècnics de l'immoble

1. Objecte

L'objecte d'aquest Plec és establir les prescripcions tècniques que han de regir l'expedient de contractació d'un arrendament urbà a Inca per ubicar-hi una oficina de la Direcció General d'Infància, Joventut, Famílies, Igualtat i Diversitat de la Conselleria de Famílies i Afers Socials del Govern de les Illes Balears. Així mateix, si les necessitats administratives ho aconsellen, la CAIB podrà utilitzar l'immoble per qualsevol òrgan de l'Administració Autònoma o dels organismes públics que en depenen.

2. Localització i superfície**2.1. Localització**

L'immoble ha d'estar ubicat a la localitat d'Inca.

2.2. Superfície

L'immoble ha de tenir una superfície mínima de 70 m², comptabilitzant els espais comuns.

No s'acceptaran ofertes d'immobles que no tinguin la superfície mínima exigida. Les ofertes que superin el màxim de 120 m², sempre que no excedeixin dels 300 m² s'acceptaran però no rebran cap puntuació pels metres de més. En tot cas, el preu màxim del lloguer serà el previst per a 120 m².

Totes les referències a metres quadrats (m²) d'aquest document s'han d'entendre fetes en metres quadrats construïts amb zones comunes.

Els m² construïts són els que es detallen en el plànol acotat de l'immoble que els licitadors han de presentar com a documentació descriptiva, d'acord amb la clàusula 5.1 d'aquests plecs tècnics.

A aquest efecte, els tècnics de la Conselleria de Famílies i Afers Socials podran dur a terme una inspecció ocular per confirmar o ratificar, mitjançant l'acta pertinent, la fidelitat del plànol acotat amb la realitat.

3. Requisits físics de l'immoble

3.1. El local objecte de contractació ha de disposar d'entrada pròpia i exclusiva.

3.2. El local ha de disposar, com a mínim, d'un bany amb lavabo i inodor, el qual ha de complir la normativa vigent en matèria d'accessibilitat. Si no compleix la normativa, l'ha de poder complir després de l'adjudicació del contracte, mitjançant obres d'adaptació, que en tot cas seran a càrrec de la part arrendadora, i que s'hauran d'executar dins el termini de carència. Aquesta circumstància s'ha d'acreditar mitjançant un certificat d'un enginyer, arquitecte o arquitecte tècnic col·legiat.

Excepcionalment, i en el cas que el local formi part d'un immoble destinat a oficines, s'admetrà que el bany es trobi fora del local sempre que estigui ubicat en la mateixa planta que el local a arrendar i compleixi la resta de requisits que s'assenyalen en aquest punt.

3.3. El local ha de disposar de terra enrajolat o parquet, a més d'estar dotat mínimament d'instal·lació elèctrica, climatització, lampisteria i telefonia. Aquestes instal·lacions han de fer possible una posterior organització i distribució adequada per l'Administració.

3.4. En el supòsit que el local no disposi d'algun dels elements descrits en els punts anteriors, el licitador es compromet, en el cas de ser adjudicatari del contracte, a fer la pavimentació, les obres d'adaptació del bany o de construcció d'un nou que compleixi la normativa d'accessibilitat i/o la instal·lació que falti en un termini màxim de tres mesos comptadors des de la signatura del contracte d'arrendament. Aquest termini és computarà com a de carència a l'efecte de renda.



3.5. L'arrendador s'obliga a sol·licitar tots els permisos o llicències que siguin necessaris, a més de lliurar el local adequat a l'objecte del contracte i amb plena disponibilitat per a la part arrendatària.

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

4. Requisits jurídics de l'immoble

4.1. Escriptura pública de titularitat de l'immoble, inscrita en el Registre de la Propietat.

4.2. Certificat actualitzat del Registre de la Propietat, que acrediti la titularitat de l'immoble, les càrregues, les servituds, els gravàmens o les afeccions que pugui tenir, així com els límits i superfícies de l'immoble.

4.3. Certificat cadastral de l'immoble.

4.4. Certificat d'eficiència energètica de l'immoble, amb el justificant d'inscripció en el Registre de certificació energètica d'edificis de la direcció general competent en matèria energètica de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

4.5. Conformitat de l'entitat bancària, en el cas que l'immoble estigui hipotecat.

4.6. Resguard acreditatiu de trobar-se al corrent del pagament de la quota de l'impost sobre béns immobles o certificat emès per l'ajuntament corresponent d'aquesta circumstància i que no té cap deute amb l'ajuntament.

4.7. Resguard acreditatiu d'estar al corrent del pagament de la taxa de residus sòlids urbans o certificat emès per l'ajuntament d'aquesta circumstància.

4.8. Certificat relatiu a l'estat de deutes de la comunitat de propietaris, si l'immoble està sota el règim de propietat horitzontal.

4.9. Cèdula d'habitabilitat: cal presentar la cèdula d'habitabilitat en vigor del local o immoble.

4.10. Informe d'Avaluació d'Edificis, en les edificacions que tinguin una antiguitat superior a trenta anys, en el cas de l'avaluació de l'estat, o cinquanta anys, en la resta de casos, segons l'Ordenança Municipal sobre l'informe d'avaluació d'edificis i inspecció de construccions i edificacions de l'Ajuntament d'Inca (BOIB núm. 16, de 6 de febrer de 2021).

5. Requisits tècnics de l'immoble

5.1. Documentació descriptiva de les característiques generals de l'immoble:

- Plànols de situació.
- Plànols d'accessos.
- Plànol de l'immoble acotat en què s'expressin els metres quadrats construïts amb zones comunes. En aquest sentit, s'hi ha d'indicar si l'immoble que s'ofereix compleix les característiques d'aquest Plec de prescripcions tècniques.
- Fotografies de l'immoble.
- Esquema o descripció de les instal·lacions.

5.2. Altres característiques de les instal·lacions L'immoble ha de disposar de les instal·lacions següents:

— Electricitat: tensió de 220-240 V.

L'acreditació que l'edifici disposa d'aquesta previsió de càrrega es podrà fer mitjançant la posada en funcionament o amb el butlletí de la instal·lació.

— Instal·lació de fontaneria.

— Accés a xarxa de fibra òptica des del carrer.

El compliment d'aquests requisits es pot verificar mitjançant la inspecció ocular d'un tècnic designat per la Conselleria de Famílies i Afers Socials.

