

**Secció V. Anuncis****Subsecció primera. Contractació Pública****ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA****CONSELLERIA D'HISENDA I ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES****12936**

Resolució de la consellera d'Hisenda i Administracions Públiques de 15 de juliol de 2015, per la qual s'aproven els plecs de clàusules administratives particulars, de prescripcions tècniques i el model d'oferta econòmica per l'arrendament d'un immoble al terme municipal de Manacor, mitjançant concurs públic, per destinar-ho a oficina del SOIB a Manacor (AMBDE 2145/2015)

Fets

1. El president del SOIB, el 15 d'abril de 2015, va instar l'inici d'un procediment per concertar l'arrendament, mitjançant concurs públic, d'un local a Manacor.
2. El Servei d'Ocupació de les Illes Balears (SOIB) va trametre, mitjançant un escrit de 12 de maig de 2015, la documentació adient per tramitar un expedient de lloguer d'un immoble a Manacor.
3. El cap del Servei d'Assumptes Generals del SOIB va emetre un informe, el 15 d'abril de 2015, en què justifica la necessitat d'arrendar un immoble per destinar-ho a oficina del SOIB a Manacor, ja que l'oficina que actualment es fa servir "presenta una sèrie de deficiències que no es poden esmenar".
4. S'adjunta a l'expedient un informe justificatiu, signat pel cap del Servei d'Assumptes Generals, sobre l'adequació del preu de l'arrendament amb els preus de mercat que es corresponen a immobles de condicions similars ubicats a Manacor.
5. Forma part de la documentació presentada la Proposta de resolució d'autorització i disposició del crèdit, el certificat de la UGE de reserva de crèdit adequat i suficient, el document RF i la certificació de despeses plurianuals, que s'han aportat adjunts a l'ofici de 12 de maig de 2015.
6. També s'adjunten els corresponents esborranys dels plecs de condicions particulars i de prescripcions tècniques que han de regir el concurs.
7. El 18 de maig de 2015, el conseller d'Hisenda i Pressuposts va dictar la Resolució ordenant l'inici del procediment.
8. Es considera, a més, l'informe favorable emès per un tècnic de la Direcció General del Tresor, Política Financera i Patrimoni el 25 de maig de 2015, com també la resta de la documentació que consta en l'expedient.
9. El 15 de juny de 2015 es va emetre, per part del serveis jurídics de la Conselleria d'Hisenda i Pressuposts, un informe relatiu als plecs, de condicions particulars i de prescripcions tècniques que han de regir el contracte de l'arrendament.
10. El 10 de juliol de 2015 es va emetre informe favorable de fiscalització prèvia limitada per part de la Intervenció Delegada.

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, el Decret 127/2005, de 16 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament que la desplega, i la resta de disposicions aplicables.
2. El Codi Civil i la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.
3. El Decret legislatiu 1/2005, de 24 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de finances de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i la normativa que la desplega.
4. Decret 8/2015, de 2 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 (Butlletí Oficial de les Illes Balears núm. 97 ext., de 2 de juliol).
5. Decret 9/2015, de 2 de juliol, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual es disposa el nomenament dels membres del Govern de les Illes Balears (Butlletí Oficial de les Illes Balears núm. 97 ext., de 2 de juliol).



6. Decret 12/2015, de 2 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 (*Butlletí Oficial de les Illes Balears* núm. 97 ext., de 2 de juliol).

Resolució

1. Aprovar els plecs de clàusules administratives particulars, de prescripcions tècniques i el model d'oferta econòmica que regiran el concurs.
2. Acordar l'obertura del procediment de concurs públic, d'acord amb el que s'estableix a la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i al Decret 127/2005, de 16 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la referida Llei.

Palma de Mallorca, 15 de juliol de 2015

La consellera d'Hisenda i Administracions Públiques

Catalina Cladera i Crespi

Plec de condicions particulars per contractar l'arrendament d'un immoble com a oficina d'ocupació del SOIB a Manacor

Aprovat per Resolució del conseller d'Hisenda i Pressuposts diade.....de 2015, d'acord amb el que 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 un informe el Servei Jurídic de la Conselleria d'Hisenda i Pressuposts dia 15 de juny de 2015.

Contracte d'arrendament:

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

Descripció del contracte:

Òrgan de contractació: Conseller d'Hisenda i Administracions Públiques	
Servei: Servei de Patrimoni	
Òrgan interessat: Servei Ocupació Illes Balears	
Objecte del contracte: arrendament d'un immoble com a oficina d'ocupació del SOIB a Manacor	
Exp. SEINCO: AMBDE 2145/2015	Núm. exp. Patrimoni: 145/2015
Necessitats administratives que s'han de satisfer: ubicació del personal del SOIB-SEPE en una oficina d'ocupació per a atenció ciutadana.	
Preu base de licitació del contracte: 483.879,00 €, amb l'IVA inclòs, distribuït de la manera següent:	
Anualitat 2015	15.609,00 € (76101.322D01.20200.00 76219)
Anualitat 2016	46.827,00 € (76101.322D01.20200.00)
Anualitat 2017	46.827,00 € (76101.322D01.20200.00)
Anualitat 2018	46.827,00 € (76101.322D01.20200.00)
Anualitat 2019	46.827,00 € (76101.322D01.20200.00)
Anualitat 2020	46.827,00 € (76101.322D01.20200.00)
Anualitat 2021	46.827,00 € (76101.322D01.20200.00)
Anualitat 2022	46.827,00 € (76101.322D01.20200.00)
Anualitat 2023	46.827,00 € (76101.322D01.20200.00)
Anualitat 2024	46.827,00 € (76101.322D01.20200.00)
Anualitat 2025	46.827,00 € (76101.322D01.20200.00)
Codi CPV: 08 70130000-1	





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 seva 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 i el Plec de prescripcions tècniques, i s'aplicaran els principis del Text refós de la Llei de contractes del sector públic, RDL 3/2011 per resoldre els dubtes i les llacunes que es puguin presentar.

1.2.2 Quant 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, com també per 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 a oficina d'ocupació del SOIB a Manacor. A aquest efecte, l'adjudicatari ha de formalitzar un contracte amb l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

2.1.2 L'immoble ha de tenir una superfície edificada útil mínima de 450 m², que es valorarà d'acord amb el que preveu el punt 5.3 d'aquest Plec. No s'acceptaran ofertes d'immobles que no tinguin la superfície exigida.

2.2. Pressupost del contracte

2.2.1 El preu màxim de l'oferta és de 399.900,00 €, IVA exclòs (5 euros el metre quadrat). Els licitadors poden formular ofertes econòmiques que millorin a la baixa el tipus establert.

2.2.2 En aquest preu s'han de considerar incloses les despeses generals i de serveis, expressament les despeses de comunitat (si n'hi ha). 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/o 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 76219 del pressupost de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a l'exercici de 2015.

2.3.3 Segons el que estableixen els articles 44.1 del Text refós de la Llei de finances, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 24 de juny, i 134.1 d 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, l'efectivitat d'aquest contracte —com també de les possibles pròrrogues en els anys successius— queda condicionada a l'existència de crèdit pressupostari suficient i adequat per atendre les obligacions derivades del contracte en el pressupost de l'exercici corresponent.

2.4 Durada del contracte

2.4.1 La durada d'aquest contracte és des de la signatura del contracte, prevista per l'1 de setembre de 2015 fins el 31 de desembre de 2025 de manera obligatòria 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, de manera que l'obligació de pagament de la renda queda limitada al darrer mes en què s'hagi ocupat l'espai efectivament.

2.4.3 El contracte d'arrendament es pot prorrogar de forma tàcita, pel mateix període que el contracte principal, 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

2.5.1 La renda anual s'ha de revisar d'acord amb les variacions derivades de l'índex nacional de preus de consum (IPC) que anualment determini l'Institut Nacional d'Estadística.

2.5.2 L'actualització s'ha de fer per anualitats vençudes comptadores des de la data de vigència del contracte i en la manera que preveu la LAU.

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, les agrupacions d'aquestes que estiguin legalment constituïdes i les persones jurídiques que, tenint la capacitat legal necessària, no estiguin compreses en qualsevol de les circumstàncies que preveu l'article 49 del text refós de la Llei de contractes del sector públic, RDL 3/2011, 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 (un mes com a mínim, comptador a partir del dia de la publicació de l'anunci al 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 terme final indicat 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 tèlex, 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 assenyala 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 subscrites 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 i el fax de contacte.

4.2.2 Els títols dels sobres han de ser:

- a) Sobre A "Documentació del titular. Arrendament d'un immoble per oficina d'ocupació del SOIB a Manacor"
- b) Sobre B "Documentació tècnica i jurídica de l'immoble. Arrendament d'un immoble per a oficina d'ocupació del SOIB a Manacor"
- c) Sobre C "Proposta econòmica. Arrendament d'un immoble per a oficina d'ocupació del SOIB a Manacor"



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:

A) 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 comunitat de béns, ha de presentar el seu NIF i l'escriptura de constitució.
- Si el licitador és una comunitat de veïns, ha de presentar el NIF, l'acta fundacional i l'acord de la junta que acredita la representació del qui actua en nom seu i del qui permet llogar l'immoble.
- 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 amb la Seguretat Social i l'Administració tributària imposades per les disposicions vigents, llevat que ja les hagi presentades en el sobre de documentació administrativa.

B) Quant a la representació dels licitadors:

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

C) Declaració responsable:

Declaració responsable davant un funcionari degudament autoritzat o un notari públic o un organisme professional qualificat que expressi: a) que no està afectat de prohibició de contractar, d'acord amb l'article 49 de la LCSP; b) 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, i c) que està 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.

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 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 acrediten que es compleixen els criteris d'adjudicació indicats en el Plec de prescripcions tècniques, que, com a mínim, han d'incloure:

- Escriptura pública justificativa de la titularitat de l'immoble.
- Certificat actualitzat del registre de la propietat, que acrediti la titularitat de l'immoble, les càrregues, les servituds, els gravàmens o les afeccions que pugi tenir, com també els límits i la superfície de l'immoble.
- En el supòsit d' hipoteca o d'altres càrregues sobre l'immoble derivades de deutes bancaris, el document de conformitat del banc amb l'arrendament.
- En el cas que es tracti d'un edifici en règim de propietat horitzontal, el títol constitutiu de la propietat per pisos o locals.
- Certificació cadastral actualitzada de l'immoble.
- Documentació descriptiva de les característiques generals del local (plànols de situació, plànols d'accessos, plànol del local acotat en què s'expressin els metres quadrats útils, com també fotografies del local). En aquest sentit, s'hi ha d'indicar el local o els locals que s'ofereixen i que compleixen les característiques del Plec de prescripcions tècniques, com també la superfície útil.
- Resguard acreditatiu d'estar al corrent del pagament de la quota de l'impost de béns immobles corresponent a l'any anterior.
- Certificat relatiu a l'estat de deutes de la comunitat de propietaris, si s'escau.
- Qualsevol altra documentació que amplii la informació tècnica sobre les condicions i característiques de l'immoble i tots els aspectes que, segons el criteri del licitador, s'hi vulguin incloure i que resultin rellevants per valorar millor l'oferta presentada, especialment les despeses no incloses que hagin de ser a càrrec de la part arrendatària.

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

5.1 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, la Mesa de Contractació quedarà constituïda de la manera següent:

1. Com a president, el director general competent en matèria de patrimoni.
2. Un vocal representant de la Intervenció General de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
3. Un vocal representant i designat per l'Advocacia de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
4. Un vocal representant de la conselleria u organisme interessat, designat per l'òrgan competent.
5. Un vocal representant del servei de Patrimoni, 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 l'interessat i se li ha de concedir un termini no superior a tres dies hàbils perquè els esmeni.

5.2.2 La Mesa pot considerar la no presentació de la documentació o la presentació inadequada com a motiu d'exclusió.

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

5.2.4 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, 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 corresponent.

5.2.5 Després, la Mesa ha d'eleva al conseller 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 dels articles 82 i 83 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

5.2.7 En el termini màxim de 45 dies comptadors des de l'obertura de les proposicions, el conseller 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 degudament raonades, que l'oferta més avantatjosa és una de diferent de la proposada per la Mesa. També pot declarar desert el concurs, i motivar-ne la resolució, 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:

- a) Fins a 20 punts, per la superfície útil
- b) Fins a 20 punts, per l'oferta econòmica.
- c) Fins a 20 punts, per la ubicació del local ofert.
- d) Fins a 20 punts, per la millor adaptabilitat de l'immoble a les necessitats a cobrir dels dos organismes SOIB-SEPE.
- e) Fins a 20 punts, per metres quadrats de finestres o vitralls exteriors.

5.3.2 Forma d'avaluar els criteris:

a) superfície	>700 ²	20
	600-699m ²	17
	550-599m ²	15
	500-549m ²	12



	450-499m ²	6
	MÀXIM	20
b) oferta econòmica	5,00 euros/m ²	0
	rebaixa preu m ² <10%	2
	rebaixa preu m ² entre 10% i 20%	4
	rebaixa preu m ² entre 20% i 30%	8
	rebaixa preu m ² entre 30% i 40%	12
	rebaixa preu m ² entre 40% i 50%	16
	rebaixa preu m ² > 50%	20
	MÀXIM	20
c) ubicació; proximitat a plaça de Sa Bassa	0-200 m	20
El tècnic designat pel SOIB farà les mesures necessàries per determinar la distància dels immobles ofertats del lloc determinat com a Centre segons el punt 3 del PPT	201-400 m	15
	401-800 m	10
	800-1 Km	6
	>1 Km	3
	MÀXIM	20
d) millor adaptabilitat de l'immoble a les necessitats dels organismes SOIB-SEPE		
Aquest criteri es valorarà mitjançant un informe valoratiu de cadascuna de les ofertes presentades. En aquest informe es valoraran i justificaran les possibilitats de l'immoble pel que fa a la distribució dels espais segons l'establert al punt 2 del PPT. Immobles similars rebran la mateixa puntuació.	MÀXIM	20
e) metres quadrats de finestres o vitralls exteriors.		
El màxim de punts s'atorgaran a l'immoble que compti amb el major nombre de m2 de finestres o vitralls, i la resta de forma proporcional.		
	MÀXIM	20
	MÀXIM TOTAL	100

5.3.3 Forma d'acreditar els criteris d'adjudicació: el compliment dels criteris s'ha d'acreditar mitjançant declaracions escrites i signades, els documents justificatius que es considerin convenients i suficients i la inspecció ocular dels edificis oferts.

5.4 Perfeccionament del contracte

5.4.1 El contracte es perfeccionarà mitjançant l'adjudicació feta per l'òrgan de contractació competent, de conformitat amb la legislació de patrimoni.

5.4.2 L'adjudicació es notificarà a l'adjudicatari, 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 acrediten que està al corrent de les obligacions amb la Seguretat Social i l'Administració tributària.

5.5 Formalització del contracte

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

5.5.2 Si el 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 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 repercuteixin 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 la quantitat que resulti de dividir entre dotze el preu d'adjudicació anual (inclòs l'IVA), amb les retencions prèvies que corresponguin.

6.2.2 Són a càrrec de la part arrendadora l'impost sobre béns immobles (IBI) i la resta d'imposts derivats de la propietat del local i del contracte, com també les despeses de la comunitat, si n'hi ha.

6.2.3 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.
- c) Tots els impostos i les taxes que tinguin com a causa l'activitat que es dugui a terme al local arrendat.

7. Extinció del contracte

7.1 Exclusió de la resolució del contracte per impagament de la fiança

7.1.1 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.

7.1.2 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.

7.2 Ordre jurisdiccional i arbitratge

7.2.1 La contractació que és l'objecte d'aquest Plec és de naturalesa privada. Per tant, totes les incidències que se'n deriven 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 pertocuin, així com del recurs contenciós administratiu.

7.2.2 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 d'oferta econòmica

..... (nom i llinatges), amb DNI....., amb domicili a
....., c / p l .
.....
número....., CP....., i telèfon.....,

DECLAR:

Que estic informat/da de les condicions i els requisits que s'exigeixen per poder ser adjudicatari/adjudicatària del contracte de lloguer d'un immoble per a oficina dels SOIB a Manacor (AMBDE/2015/2145)

Que em compromet, en nom propi (o en nom i representació de l'empresa..... amb



NIF/CIF.....), a executar-lo amb subjecció estricta als requisits i a les condicions estipulats en els plecs de clàusules administratives de l'Acord Marc i de les clàusules del Plec específic i de prescripcions tècniques del contracte, pels imports següents:

Oferta econòmica	Preu mensual(exclòs l'IVA)	IVA	Total (inclòs l' IVA)

....., de de

(lloc, data i signatura del licitador/a)

Plec de prescripcions tècniques per contractar l'arrendament d'un immoble per a l'ubicació de la oficina d'ocupació del SOIB a Manacor

1. Objecte del contracte

L'objecte d'aquest contracte és l'arrendament d'un immoble destinat a oficina d'ocupació pels organismes SOIB-SEPE (aquest immoble podrà constar de dos o més locals, sempre que siguin contigus).

2. Superfície

La superfície útil ha de ser com a mínim de 450 m2. Aquesta capacitat està calculada per poder ubicar 25 llocs de feina, dividit en dos espais diàfans, quatre despatxos, dos sales d'espera i banys.

Es valorarà que l'immoble es pugui dividir en dos espais clarament diferenciats, un pel SOIB i un pel SEPE. Les entrades diferenciades s'hauran de trobar en cadascú d'aquests dos espais. En la sala del SOIB, l'espai s'haurà de poder adaptar per dissenyar: un espai diàfan per ubicar uns 10 llocs de treball dividits en diferents àrees; una sala d'espera; un despatx de direcció; una sala per fer reunions grupals; un despatx d'orientació. En la sala del SEPE, l'espai s'haurà de poder adaptar per dissenyar: un espai diàfan per 11 llocs de feina; un despatx de direcció; una sala d'espera. Atès que la configuració de l'espai dels locals ofertats pot ser molt diferent, les ofertes presentades seran objecte de valoració per tal d'avaluar quin espai s'ajusta més a les necessitats concretes d'ambdós organismes. La valoració d'aquesta configuració de l'espai serà la determinada en el punt 5.3.2. d) del Plec de clàusules administratives.

3. Ubicació

El SOIB compta amb una xarxa d'oficines desplegada en les quatre illes. La ubicació d'aquestes oficines es realitza en funció de criteris numèrics i d'ubicació territorial, es per això que, com que aquest local substituirà el que actualment s'ocupa en la mateixa localitat, la nova oficina haurà d'ubicar-s'hi en el mateix municipi de Manacor.

Tenint en compte que en aquesta localitat els edificis públics administratius i la zona comercial es localitzen en el centre de la ciutat, la situació ideal per llogar l'immoble és aquesta ubicació. Per això, es valorarà la proximitat al centre, considerant el centre, a efectes de valoració dels criteris d'adjudicació, com la "Plaça de Sa Bassa".

4. Característiques de l'immoble

Accessos:

Ha de ser planta baixa.

Ha de tenir com a mínim dos accessos diferenciats i directes des del carrer.

Banys:

Comptarà com a mínim amb 4 banys, al manco un d'ells adaptat per a discapacitats.

Finestres/Vitralls/Claraboies:

L'immoble ha de comptar amb llum natural. S'exclouen, per tant, aquells immobles que no tinguin cap finestra o vitralls exteriors. Se



valorarà com a criteri d'adjudicació el major nombre de metres quadrats de finestres o vitralls que permetin el pas de llum natural.

Aire Condicionat:

L'immoble haurà de contar, com a mínim, amb preinstal·lació d'aire condicionat.

Sostre/sòl tècnic:

L'immoble comptarà amb sostre mort o sòl tècnic per poder fer les instal·lacions elèctriques i de dades corresponents

5. Cèdula urbanística

Cal presentar la cèdula d'habitabilitat en què consti que l'immoble és adequat a l'objecte descrit.

6. Requisits jurídics de l'immoble

6.1 Escripura pública de titularitat de l'immoble, inscrita en el registre de la propietat.

6.2 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.

6.3 Certificació cadastral actualitzada de l'immoble.

6.4 Documentació descriptiva, plànols d'emplaçament, plànols d'accessos i fotografies de l'immoble.

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

6.6 Certificació de l'ajuntament corresponent que expressi el règim urbanístic aplicable, si n'és el cas.

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

6.8 Qualsevol altra documentació que amplii la informació tècnica sobre les condicions i característiques de l'immoble i totes aquelles circumstàncies que, d'acord amb el parer del licitador, es puguin tenir en compte per a una millor valoració de l'oferta presentada.

7. Requisits tècnics de l'immoble

7.1 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 útils. En aquest sentit, s'hi ha d'indicar l'immoble o els immobles que s'ofereixen i que compleixen les característiques del Plec de prescripcions tècniques, com també la superfície útil.
- Fotografies de l'immoble.
- Esquema de les instal·lacions

8. Altres característiques de les instal·lacions

Ha de comptar amb les instal·lacions següents:

- Electricitat: potència de 220
- Instal·lació fontaneria

Aquestes característiques s'acreditaran amb la presentació dels esquemes de les instal·lacions corresponents. També es podrà presentar el contracte amb el subministrador d'electricitat i certificat emès per autoritat competent.

9. Ocupació

En el moment de la signatura del contracte, l'immoble ha d'estar en les condicions necessàries per ser ocupat. Abans de la signatura del contracte, el SOIB, prèvia visita del cap del Servei d'Assumptes Generals i Contractació o persona per ell designada, certificarà que l'immoble està en les condicions necessàries per ser ocupat de forma immediata.