



Secció V. Anuncis
Subsecció primera. Contractació Pública
ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA
SERVEI D'Ocupació DE LES ILLES BALEARS

14424

Resolució de la vicepresidenta del Servei d'Ocupació de les Illes Balears per la qual es publiquen els plecs de clàusules administratives particulars i de prescripcions tècniques i el model d'oferta econòmica per l'arrendament d'un immoble com a oficina del Servei d'Ocupació de les Illes Balears a la ciutat d'Eivissa (Exp. AMBDE 2016/3321)

Fets

1. En data 15 de desembre de 2015, es va publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* l'anunci de licitació i la resolució d'aprovació dels plecs de clàusules administratives particulars, de prescripcions tècniques i del model d'oferta econòmica per l'arrendament d'un immoble com a oficina del Servei d'Ocupació de les Illes Balears a la ciutat d'Eivissa.
2. Un cop publicats la resolució d'aprovació i l'anunci de licitació d'aquest procediment, es considera necessari publicar-ne els plecs de clàusules administratives particulars i de prescripcions tècniques i el model d'oferta econòmica.

Fonaments de dret

1. Llei 6/2001, d'11 d'abril, de patrimoni de la comunitat autònoma de les Illes Balears.
2. Decret 127/2005, de 16 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei de patrimoni.
3. Llei 7/2010, de 21 de juliol, del sector públic instrumental de la comunitat autònoma de les Illes Balears.
4. La Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

Per tot això, dicta la següent

Resolució

1. Publicar en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears* els plecs de clàusules administratives particulars, de prescripcions tècniques i el model d'oferta econòmica que regiran el concurs per l'arrendament d'un immoble com a oficina del Servei d'Ocupació de les Illes Balears a la ciutat d'Eivissa.

Palma, 20 de desembre de 2016

La vicepresidenta del SOIB

Montserrat Berini Pérez

Per absència (art. 10.3 dels Estatuts del Servei d'Ocupació de les Illes Balears,
aprovats per Decret 37/2015, de 22/05; BOIB núm. 77/2015)

El director del Servei d'Ocupació de les Illes Balears

Pere Francesc Torrens Martin

Expedient de tramitació anticipada de despesa corresponent a l'exercici 2017 (art. 43 i ss. del Decret 75/2004) segons resolució del president del Servei d'Ocupació de les Illes Balears de data 22 d'agost de 2016

**Plec de condicions particulars per contractar l'arrendament d'un immoble per ubicar les dependències de l'oficina del Servei d'Ocupació de les Illes Balears a la ciutat d'Eivissa**

Aprovat per Resolució del President del Servei d'Ocupació de les Illes Balears de dia 5 de desembre de 2016, 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 informe favorable el Servei Jurídic del Servei d'Ocupació de les Illes Balears dia 15 de novembre de 2016.

Contracte d'arrendament:

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

Descripció del contracte:

Òrgan de contractació: Servei d'Ocupació de les Illes Balears	
Òrgan interessat: Servei d'Ocupació de les Illes Balears	
Objecte del contracte: arrendament d'un immoble per ubicar l'oficina del Servei d'Ocupació de les Illes Balears a la ciutat d'Eivissa.	
Exp. SEINCO: AMBDE 3321/2016	Núm. exp. AMBDE 3321/2016
Necessitats administratives que s'han de satisfer: ubicació de l'oficina del SOIB a la ciutat d'Eivissa.	
Preu base de licitació del contracte: 1.278.050,40€ (IVA inclòs) d'acord amb el quadre que s'adjunta:	
Anualitat 2016: 0,00 €	
Anualitats	Lloguer inclòs l'IVA
Anualitat 2017	106.504,20 €
Anualitat 2018	127.805,04 €
Anualitat 2019	127.805,04 €
Anualitat 2020	127.805,04 €
Anualitat 2021	127.805,04 €
Anualitat 2022	127.805,04 €
Anualitat 2023	127.805,04 €
Anualitat 2024	127.805,04 €
Anualitat 2025	127.805,04 €
Anualitat 2026	127.805,04 €
Anualitat 2027	21.300,84 €
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 ubicar l'oficina del SOIB a la ciutat d'Eivissa. 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 útil, com a mínim, de 900 m².

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 d'arrendament és de 127.805,04 € anuals, IVA inclòs.

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

2.2.2. En aquest preu s'han de considerar incloses, a més del període de carència (inicial i possible pròrroga), les despeses generals i de serveis, expressament les despeses de comunitat (si n'hi ha).

2.2.3 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 G/322D01/20200/00 del pressupost de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears vigent cada any.

2.3.3 Segons el que estableix el Text refós de la Llei de finances, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 24 de juny, així com el 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 pròrroques 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 Termini del contracte

2.4.1 El termini d'aquest contracte és de 10 anys, inclosos els mesos de carència, des de l'1 de març de 2017 o des de la signatura del contracte si aquesta és posterior, 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 pròrroques respectives.

2.5 Revisió de preus

La renda anual no serà objecte de revisió de preus.

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 60 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 màxim, comptador a partir del dia següent 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 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 dóna lloc a la no admissió de totes les propostes subscriïdes 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 ubicar l'oficina del SOIB a la ciutat d'Eivissa.
- b) Sobre B "**Documentació tècnica i jurídica de l'immoble**. Arrendament d'un immoble per ubicar l'oficina del SOIB a la ciutat d'Eivissa.
- c) Sobre C "**Proposta econòmica**. Arrendament d'un immoble per ubicar l'oficina del SOIB a la ciutat d'Eivissa, que haurà de contenir el preu d'arrendament anual amb IVA inclòs. Proposta econòmica segons model adjunt.

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

D'acord amb l'article 86 del Decret 127/2005, relatiu a la capacitat, concurrència i formalitats de les proposicions, podran participar en el concurs, per si mateixos o mitjançant representants degudament autoritzats, les persones físiques o jurídiques, nacionals i estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar.

Les proposicions s'ajustaran a les especificacions dels plecs que han de regir el concurs, havent-se de presentar original o còpia autenticada davant notari o autoritat administrativa competent, dins de tres sobres que aniran acompanyats dels documents en la forma que s'especifica a continuació:

- a) Un primer sobre (sobre A) que, amb el títol «**Documentació del titular. Arrendament d'un immoble per ubicar l'oficina del SOIB a la ciutat d'Eivissa**», ha de contenir necessàriament els següents documents:



1. El que acrediti la personalitat, capacitat i representació 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.

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 tenguí poder suficient per contractar amb l'òrgan de contractació corresponent en aquest contracte, així com el DNI o, si escau, el passaport de la persona representant.

2. 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 60 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
- 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.

Així mateix, el licitador haurà de manifestar en aquesta declaració que no existeix cap arrendament, càrrega o gravamen més que els que consten en la certificació registral a la qual es refereix el punt b) d'aquest apartat, així com el compromís de respondre de totes les reclamacions de tercers que es puguin plantejar sobre els immobles oferts. A més, també farà constar que es troba al corrent del pagament dels diferents serveis de subministraments.

Si es tracta d'empreses estrangeres, han de presentar davant l'òrgan de contractació una declaració de sotmetiment 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.

b) Un segon sobre (sobre B) amb el títol «**Documentació tècnica i jurídica de l'immoble. Arrendament d'un immoble per ubicar l'oficina del SOIB a la ciutat d'Eivissa**», i que ha de contenir els documents que acrediten que es compleixen els criteris d'adjudicació indicats en el Plec de prescripcions tècniques i que ha de contenir com a mínim la documentació següent:

1. Descripció actual de l'immoble.
2. Emplaçament
3. Escriptura pública de titularitat de l'immoble, inscrita en el Registre de la Propietat.
4. 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.
5. Certificació cadastral actualitzada de l'immoble.
6. Informe de l'Ajuntament de Palma sobre l'ús, la idoneïtat de la ubicació i els paràmetres urbanístics. (d.a. 7a llei 7/2013, de 26 de novembre).
7. Certificat de solidesa de l'edifici per a l'ús requerit, signat per tècnic competent.
8. Certificat d'Eficiència Energètica.
9. Memòria de les característiques constructives, especialment pel que fa a l'estalvi energètic i protecció davant el soroll.
10. Memòria dels acabats:façanes, envans, fusteria exterior i interior, revestiment, fals sostre i/o sòl tècnic, pintures, etc.
11. Quadre de superfícies construïda i útil.



12. Qualitats generals de les instal·lacions, amb memòria detallada del compliment del CTE sobre instal·lacions necessàries en l'edifici.
13. Plantes d'Instal·lacions (Il·luminació i sanejament, electricitat, telecomunicacions i informàtica, climatització, ...)
14. Plànols de:
 - situació
 - Plantes i alçats estat actual. E1/100
 - Plantes proposta per àrees. E1/100
15. Fotografies de l'immoble.
16. 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 altre deute amb l'ajuntament.
17. Certificat relatiu a l'estat de deutes de la comunitat de propietaris, si l'immoble està subjecte al règim de propietat horitzontal.
18. Proposta d'adequació de l'edifici a oficina del SOIB.

c) Un tercer sobre (sobre C), que amb el títol «**Proposta econòmica. Arrendament d'un immoble per ubicar l'oficina del SOIB a la ciutat d'Eivissa**», inclourà 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. Aquesta oferta econòmica contindrà la proposició del preu d'arrendament anual amb IVA.

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, la persona titular de la Direcció del Servei d'Ocupació de les Illes Balears o persona en qui delegui.
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 l'organisme interessat, designat per l'òrgan competent.
5. Un vocal representant del servei competent en matèria d'assumptes generals en l'àmbit del Servei d'Ocupació de les Illes Balears, que ha d'actuar com a secretari.
6. Podrà assistir com assessor un funcionari adscrit al Servei de Patrimoni de la Direcció general del Tresor, Política Financera i Patrimoni.

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 a la persona titular de la presidència del SOIB 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.

5.2.7 En el termini màxim de 45 dies comptadors des de l'obertura de les proposicions, l'òrgan competent 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) Oferta econòmica: **70 punts**

A l'oferta més econòmica se li assignaran 70 punts i a les restants s'assignarà una puntuació proporcional d'acord la fórmula esmentada en el quadre següent.

b) Llum natural en l'oficina: **10 punts**

S'atorgaran 10 punts a l'oferta que presenti el nombre més elevat de metres quadrats de finestres o vitralls que permetin el pas de llum natural i la resta en proporció a la fórmula esmentada en el quadre següent.

c) Places de pàrquing: **10 punts**

Se valorarà l'oferiment de places d'aparcament propi, interior o exterior (en l'edifici) per part del licitador, sense cost per al Servei d'Ocupació de les Illes Balears.

S'atorgaran 10 punts a l'oferta que presenti el nombre més elevat de places de pàrquing i la resta en proporció a la fórmula esmentada en el quadre següent.

d) Proximitat a parada de transport públic: **10 punts**

Es valorarà amb 10 punts l'existència d'una parada de transport públic a menys de 150 metres entre la porta principal d'accés a l'oficina i la pròpia parada.

a) Oferta econòmica	$70 \times \frac{\text{Preu licitació} - \text{preu ofertat}}{\text{Preu licitació} - \text{preu ofertat més baix}}$	70
b) Llum natural	$10 \times \frac{\text{Nombre de metres quadrats de l'oferta que es valora}}{\text{Nombre metres quadrats millor oferta}}$	10
c) Places de pàrquing	$10 \times \frac{\text{Nombre de places de pàrquing de l'oferta que es valora}}{\text{Nombre places de pàrquing de la millor oferta}}$	10
d) Proximitat a parada de transport públic	SI: 10 punts NO: 0 punts	10
	MÀXIM TOTAL	100

5.3.2 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:

- a) Pagar els anuncis d'aquesta licitació.
- b) Comparèixer davant l'òrgan de contractació per formalitzar el contracte administratiu.
- c) 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 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 Carència per a l'adequació de l'immoble

6.2.1 Una vegada formalitzat el contracte d'arrendament, l'arrendador haurà de realitzar, amb la supervisió dels tècnics del Servei d'Ocupació de les Illes Balears, l'adequació de l'immoble proposada en un termini màxim de 3 mesos, prorrogable pel mateix període.

L'arrendador s'obliga a sol·licitar tots els permisos o llicències que siguin necessaris, així com a entregar l'immoble adequat amb plena disponibilitat per a la part arrendatària.

La correcta adequació i posterior entrega haurà de comptar amb l'informe favorable del Servei d'Ocupació de les Illes Balears.

En el cas que per causa imputable a l'arrendador no es compleixi aquest termini o l'adequació no s'ajusti a les condicions proposades, podrà ser motiu de resolució del contracte sense que es pugui generar cap indemnització en favor de l'arrendador per l'adaptació realitzada o el termini de carència transcorregut.

6.2 Reparacions i reformes

6.2.1 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.

6.2.2 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.

6.2.3 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).

6.2.4 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.

6.3 Pagaments

6.3.1 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, restant el període de carència (inicial i la possible pròrroga).

6.3.2 L'arrendatària començarà a pagar una vegada l'immoble estigui adaptat a la proposta presentada i compti amb l'informe favorable del Servei d'Ocupació de les Illes Balears.

6.3.3 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.

6.3.4 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.

7. Extinció del contracte

7.1 Resolució del contracte

En el cas que per causa imputable a l'arrendador no es compleixi amb l'adequació de l'immoble o si aquesta no s'ajusta a les condicions proposades, podrà ser motiu de resolució del contracte sense que es pugui generar cap indemnització en favor de l'arrendador per l'adaptació realitzada o el termini de carència (inicial més la possible pròrroga) transcorregut.

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 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 MODEL OFERTA ECONÒMICA

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

DECLAR:

1. Que estic informat/da de les condicions i els requisits que s'exigeixen per poder ser adjudicatari/ària del contracte l'arrendament d'un immoble per ubicar l'oficina del Servei d'Ocupació de les Illes Balears a la ciutat d'Eivissa.
2. 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 d'arrendament anual:

Preu (amb l'IVA exclòs): euros (en números);
..... (en lletres).

IVA: euros (en números);
..... (en lletres)





Tipus impositiu d'IVA aplicable:

Preu total:euros (en números);
.....(en lletres)

....., de de

(lloc, data i signatura del licitador)

Plec de prescripcions tècniques particulars per contractar l'arrendament d'un immoble per a ubicar l'oficina del Servei d'Ocupació de les Illes Balears a Eivissa

ÍNDEX

1 Objecte

2 Localització i superfície

3 Requeriments funcionals i de superfície

3.1. Condicions generals

3.2. Quadre de superfícies

3.3. Condicions d'accessibilitat

3.4. Qualificació urbanística

3.5. Característiques constructives de l'immoble

3.6. Descripció de les distintes àrees funcionals de l'edifici

4. Documentació tècnica

5. Disponibilitat

1. Objecte

L'objecte del present Plec és establir les Prescripcions Tècniques que han de regir l'expedient de contractació d'un arrendament com a seu de l'oficina del Servei d'Ocupació de les Illes Balears a Eivissa.

2. Localització i superfície

Es consideraran requisits previs necessaris els següents:

2.1 Localització

L'immoble s'ha de trobar ubicat en un radi d'un km des del punt d'accés de l'oficina actual (l'oficina actual s'ubica a l'Avinguda d'Isidor Macabich, 57, 07800, Eivissa).

2.2 Superfície

La superfície útil ha de ser d'un mínim de 900 m2 d'única planta.

3. Requeriments funcionals i de superfícies

Dins la proposta d'adequació de l'immoble s'hauran de reflectir totes les característiques que es detallen a continuació i que es reflectiran a l'informe tècnic corresponent:

3.1 Condicions generals:

L'edifici ha de complir amb els requisits establerts en la normativa aplicable vigent en matèria de prevenció de riscos laborals.

L'oficina objecte d'arrendament ha de comptar amb facilitat per a l'accés des del carrer i amb caràcter adequat a la representativitat per l'ús públic.



L'oficina ha de tenir flexibilitat d'espai que permeti distribucions diverses.

L'edifici ha de ser adequat a la funció administrativa, de fàcil identificació i en una zona on existeixi accés mitjançant transport públic (parada d'autobús a menys de 250 metres a peu entre la porta principal d'accés a l'oficina i la pròpia parada).

La qualitat arquitectònica de l'immoble ha d'estar d'acord amb les necessitats tècniques i tecnològiques de les instal·lacions a utilitzar.

Les oficines es projectaran amb un criteri espacial i de funcionament, flexible i polivalent però dotat d'adequades condicions d'aïllament i tranquil·litat que permetin millorar qualitativament les condicions de treball del personal.

Els espais han de ser modulars i flexibles, de manera que permeti diverses formes de compartimentació. Així, la modulació serà tal que permeti adoptar múltiples formes de compartimentació, en funció de les necessitats, en totes les àrees d'oficina, mitjançant el desmuntatge i muntatge d'element d'envans, dividint o agrupant espais a base a la modulació establerta, sense que sigui necessari modificar instal·lacions, sostres o sòl, si no simplement desplaçant, eliminant o disposant element d'envans.

L'immoble s'ha de poder dividir en 2 zones diferenciades (2 zones diàfanes) una de les quals estarà destinada al SEPE i l'altra al SOIB.

Les adaptacions bàsiques que s'haguessin de fer per; van a càrrec de l'arrendador. L'immoble, una vegada adequat haurà d'estar dotat, com a mínim, de les següents instal·lacions:

- Il·luminació suficient segons els nivells establerts per als usos requerits.
- Sòl i sostre desmuntable per a facilitar l'adaptació de les instal·lacions.
- Climatització (fred i calor) sectoritzada com a mínim per a dues sales grans, una sala de reunions i quatre despatxos.
- Accessos controlats electrònicament
- Sistema d'alimentació ininterrompuda per a equips informàtics,
- Grup electrogen per a zones comuns (accessos), ascensors, etc.
- Sistemes homologats de Protecció Contra Incendis.
- Sistemes avançats de seguretat, amb especial menció al sistema de control d'intrusió.
- Xarxa integrada de veu i dades.
- Un mínim de 2 banys adaptats per a homes, dones i discapacitats un dels quals ha de tenir com a mínim una superfície de 9 m2 útils.
- L'edifici haurà de complir amb els requisits d'accessibilitat. Així es donarà compliment amb el CTE en matèria d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat (RD 173/2010, de 19 de febrer), així com RD 505/2007, de 20 d'abril pel que s'aproven les condicions bàsiques d'accessibilitat i el decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament. Així, i en el cas de no complir amb aquest requisit, l'edifici s'haurà d'adaptar a càrrec de l'arrendador, com a requisit exigit, a les condicions d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat.

3.2 Quadre de superfícies (m2 útils)

Actualment fan feina a l'oficina del SOIB d'Eivissa, aproximadament 27 treballadors, per la qual cosa el nou local haurà de disposar com a mínim d'aquests llocs de feina i pot incloure la possibilitat d'ampliar en un futur fins a 6 llocs (increment aproximat del 20 % de l'ocupació actual).

Es considera una mitja mínima aproximada de 12 m2 de superfície útil d'oficina per treballador, a aquesta superfície es computa la part proporcional de serveis comuns.

	Mínima	Màxima
Oficina	885 m2	1.200 m2
Arxiu	15 m2	100 m2
TOTAL	900 m2	1.300 m2

3.3 Qualificació urbanística

L'immoble, una vegada adequat, ha de disposar de qualificació urbanística per a ús administratiu públic segons el Pla General d'Eivissa.

S'acompanyarà a l'oferta l'Informe de l'Ajuntament d'Eivissa sobre l'ús, la idoneïtat de la ubicació i els paràmetres urbanístics. (d.a. 7a llei 7/2013, de 26 de novembre).

S'acompanyarà a l'oferta Llicència d'ocupació de l'immoble per a l'ús requerit en aquells edificis de nova planta o que, després d'obres de reforma, no hagin estat ocupats. En els altres casos, la llicència d'ocupació es podrà presentar posteriorment, encara que sempre amb



anterioritat a la disponibilitat de l'immoble.

3.4 Característiques constructives de l'immoble

3.4.1 Qualitats generals

Seràn les adients al caràcter institucional de l'ús, devent el projecte d'adequació del local o edifici estar visat per tècnic competent.

3.4.2 Instal·lacions i manteniment

· XARXA DE VEU I DADES

Es precisarà d'una sala destinada a albergar les infraestructures de la xarxa de veu/dades: reunirà els requisits bàsics necessaris per al funcionament dels serveis en quan a climatització, extinció automàtica d'incendis, alimentació elèctrica directa des del quadre general, etc.

· INSTAL·LACIONS

La connexió de servei elèctric s'ha d'haver realitzat d'acord amb la normativa vigent i la presa d'aigua individual des de centralització de comptadors.

4.Documentació tècnica

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

- Descripció actual de l'immoble.
- Emplaçament.
- 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.
- Informe de l'Ajuntament d'Eivissa sobre l'ús, la idoneïtat de la ubicació i els paràmetres urbanístics. (d.a. 7a llei 7/2013, de 26 de novembre).
- Certificat de solidesa de l'edifici per a l'ús requerit, signat per tècnic competent.
- Certificat d'Eficiència Energètica.
- Memòria de les característiques constructives, especialment en quan a l'estalvi energètic i protecció davant del soroll.
- Memòria dels acabats: façanes, envans, fusteria exterior i interior, revestiment, falç sostre i/o sòl tècnic, pintures, etc.
- Quadre de Superfícies construïda i útil.
- Qualitats generals de les instal·lacions, amb memòria detallada del compliment del CTE sobre instal·lacions necessàries en l'edifici.
- Plantes d'Instal·lacions (Llanterneria i sanejament, electricitat, telecomunicacions i informàtica, climatització, ...)
- Plànols de:
 - o Situació
 - o Plantes i alçats estat actual. E1/100
 - o Plantes proposta per àrees. E1/100
- Fotos de l'immoble.
- 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.
- Certificat relatiu a l'estat de deutes de la comunitat de propietaris, si l'immoble està sota el règim de propietat horitzontal.
- Proposta d'adequació de l'edifici a oficina del Servei d'Ocupació de les Illes Balears. La proposta ha de recollir els requeriments funcionals i de superfície establerts a l'apartat 3 d'aquests Plecs.

5.Disponibilitat

L'arrendador s'obliga a sol·licitar tots els permisos o llicències que siguin necessaris, així com a entregar l'immoble amb plena disponibilitat per a la part arrendatària.

La correcta adequació i posterior entrega haurà de comptar amb l'informe favorable del Servei d'Ocupació de les Illes Balears.

L'arrendador disposarà d'un termini màxim de tres mesos des de la formalització del contracte, prorrogable pel mateix període, per adequar l'immoble. En el cas que per causa imputable a l'arrendador no es compleixi aquest termini o l'adequació no s'ajusti a les condicions proposades, podrà ser motiu de resolució del contracte sense que es pugui generar cap indemnització en favor de l'arrendador per l'adaptació



realitzada.

El termini d'adequació de l'oficina, inclosa la possible pròrroga, serà considerat a tots els efectes com termini de carència.

Palma, 14 de novembre de 2016

El director del Servei d'Ocupació de les Illes Balears.

Pere Francesc Torrens Martín

