

**Secció V. Anuncis****Subsecció primera. Contractació Pública****ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA****CONSELLERIA D'HISENDA I ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES****8963**

Resolució de la consellera d'Hisenda i Administracions Públiques 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 com a seu de la Conselleria d'Educació i Universitat (Exp. DGTPFP 187/2016 AMBDE 2016/2971)

Fets

1. Dia 7 de juliol de 2016 va tenir entrada a la Direcció General del Tresor, Política Financera i Patrimoni (registre d'entrada núm. 16985) l'ofici de 6 de juliol de 2016 del secretari general de la Conselleria d'Educació i Universitat amb la documentació adient per tramitar un expedient d'arrendament, per concurs públic, d'un immoble com a seu de la Conselleria d'Educació i Universitat.

2. Dia 10 de febrer de 2016, el secretari general de la Conselleria d'Educació i Universitat va signar un informe en què justifica la necessitat d'arrendar un immoble per destinar-ho a seu de la Conselleria d'Educació i Universitat ja que "és un clamor la migració de la institució pública a un altre indret per la necessitat de reubicar les seves oficines administratives a immobles que reuneixin millors característiques en quant a localització, espais utilitzables, àrees d'estacionament, vies de comunicació, mesures de protecció, funcionalitat i cost".

3. S'adjunten a l'expedient un informe justificatiu, signat per la cap del Servei de Projectes, Obres i Supervisió de l'IBISEC, sobre l'adequació del preu de l'arrendament amb els preus de mercat.

4. 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 i el document RF, que s'han aportat adjunts a l'ofici de 7 de juliol de 2016 així com certificat del Consell de Govern de 17 de juny de 2016.

5. També forma part de l'expedient, la comunicació per part del director general del Tresor, Política Financera i Patrimoni fent constar que la Comunitat Autònoma de les Illes Balears no disposa de cap immoble amb les característiques descrites a l'expedient de referència de dia 11 de juliol de 2016, emesa arrel de la sol·licitud, en el mateix sentit, del secretari general de la Conselleria d'Educació i Universitat de dia 4 de juliol de 2016.

6. També s'adjunten els corresponents esborranys dels plecs de condicions particulars i de prescripcions tècniques que han de regir el concurs.

7. Dia 24 de juny de 2016, el conseller d'Educació i Universitat va instar l'inici d'un procediment per concertar l'arrendament, per concurs públic, d'un immoble com a seu de la Conselleria d'Educació i Universitat.

8. Dia 11 de juliol de 2016 es va sol·licitar informe jurídic al Departament Jurídic i Administratiu de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques.

9. Dia 21 de juliol de 2016 el Departament Jurídic i Administratiu de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques va evacuar informe favorable respecte del plec de condicions particulars, del plec de prescripcions tècniques i del model d'oferta econòmica del contracte de referència.

10. Dia 22 de juliol de 2016 la Cap de Secció VIII del Servei de Patrimoni va emetre informe favorable en relació amb l'expedient de referència.

11. El 28 de juliol de 2016 es va emetre informe favorable de fiscalització prèvia limitada per part de la Intervenció General.

Fonaments de Dret

1. Els articles 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 el 87 i, que atribueix al conseller competent en matèria de patrimoni la tramitació i l'aprovació dels arrendaments de béns immobles.



2. Els articles 131 i següents del Decret 127/2005, de 16 de desembre, pel qual s'aprova el reglament de desplegament de la Llei 6/2001.
3. La Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.
4. El 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 (BOIB núm. 97, de 2 de juliol).
5. El Decret 6/2013, de 2 de maig, del president 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. 60 ext., de 2 de maig).
6. El 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 (BOIB núm. 97, de 2 de juliol).
7. El Decret 24/2015, de 7 d'agost, 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. 120, de 8 d'agost).

Per tot això, dicta la següent

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, 1 d'agost de 2016

La consellera d'Hisenda i Administracions Públiques

Catalina Cladera i Crespi

Plec de condicions particulars per contractar l'arrendament d'un immoble per ubicar les dependències administratives de la Conselleria d'Educació i Universitat del Govern de les Illes Balears

Aprovat per Resolució de la consellera d'Hisenda i Administracions Públiques dia 1 d'agost 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 un informe el Servei Jurídic de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques dia 21 de juliol de 2016.

Contracte d'arrendament:

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

Descripció del contracte:

Òrgan de contractació: Consellera d'Hisenda i Administracions Públiques	
Servei: Servei de Patrimoni	
Òrgan interessat: Secretaria General de la Conselleria d'Educació i Universitat	
Objecte del contracte: arrendament per ubicar les dependències administratives de la Conselleria d'Educació i Universitat del Govern de les Illes Balears.	
Exp. SEINCO: AMBDE 2971/2016	Núm. exp. Patrimoni: 187/2016
Necessitats administratives que s'han de satisfer: ubicació de les dependències administratives i arxiu de la Conselleria d'Educació i	



Universitat del Govern de les Illes Balears

Preu base de licitació de l'arrendament: 12.000.000,00€ (IVA inclòs)

Anualitat 2016 0,00 €

ANY	LLOGUER
0	
1	600.000,00
2	600.000,00
3	600.000,00
4	600.000,00
5	600.000,00
6	600.000,00
7	600.000,00
8	600.000,00
9	600.000,00
10	600.000,00
11	600.000,00
12	600.000,00
13	600.000,00
14	600.000,00
15	600.000,00
16	600.000,00
17	600.000,00
18	600.000,00
19	600.000,00
20	600.000,00
	12.000.000,00

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

2. Disposicions generals

2.1. Objecte del contracte

2.1.1. L'objecte d'aquest contracte és l'arrendament d'un immoble per ubicar la seu de la Conselleria d'Educació i Universitat. 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 de metres útils de, com a mínim, 6.675 m², més l'espai destinat a aparcaments (mínim 30 places d'aparcament pròpies, ja sigui en superfície o soterrani). No s'acceptaran ofertes d'immobles que no tinguin la superfície mínima exigida.



2.1.3. Les referències que a l'articulat d'aquest Plecs de condicions particulars fan als metres quadrats (m2), s'han d'entendre realitzades a m2 útils.

2.2. Pressupost del contracte

2.2.1. El preu màxim de l'oferta d'arrendament és de 600.000,00 €(IVA inclòs) anuals; es a dir, un màxim de preu d'arrendament de 50.000,00€ (IVA inclòs) mensuals a 7,49€/m2. Els licitadors poden formular ofertes econòmiques que millorin el pressupost de licitació .

Les quanties econòmiques d'aquests plecs s'han d'entendre sempre amb l'IVA inclòs.

2.2.2. En aquest preu s'han de considerar incloses, a més del període de carència, 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 13101.421A01.20200.00 del pressuposts de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears .

2.4. Durada del contracte

2.4.1. La durada d'aquest contracte és 20 anys, inclòs el període de carència, des de la signatura del contracte, 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 i/o les seves pròrroques, 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.

En el cas de pròrroga es mantindrà el preu de l'arrendament inicial per l'any 20 del contracte i s'actualitzarà en els següents anys segons el que s'estableix a l'apartat següent.

2.5. Revisió de preus

La renda anual no serà objecte de revisió de preus al llarg del contracte principal. En cas de pròrroga, la renda s'actualitzarà de conformitat amb el sistema establert a l'article 4 de la Llei 2/2015, de desindexació de l'economia espanyola, segons el qual l'índex de variació anual aplicable és l'índex de preus del lloguer d'oficines.

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, RDL3/2011, 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 i, en tot cas, en 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 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 assenyalava 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 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, el fax i l'adreça de correu electrònic de contacte.

4.2.2. Els títols dels sobres han de ser:

- a) Sobre A "Documentació del titular. Arrendament d'un immoble per ubicar les dependències administratives de la Conselleria d'Educació i Universitat del Govern de les Illes Balears".
- b) Sobre B "Documentació tècnica i jurídica de l'immoble. Arrendament d'un immoble per ubicar les dependències administratives de la Conselleria d'Educació i Universitat del Govern de les Illes Balears".
- c) Sobre C "Proposta econòmica. Arrendament d'un immoble per ubicar les dependències administratives de la Conselleria d'Educació i Universitat del Govern de les Illes Balears", que haurà de contenir el preu d'arrendament anual amb IVA inclòs.

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 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 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) 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, 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 s'enumeren a l'apartat 4 del Plec de prescripcions tècniques per tal d'acreditar que es compleixen els criteris d'adjudicació indicats a l'apartat 3 dels mateixos plecs.

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 del concurs en el BOIB, 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 88.4 de la Llei 6/2001, del Patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

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, mitjançant resolució motivada, per alguna de les causes que estableix l'article 89.1 del Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

5.3. Criteris d'adjudicació i valoració

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

a) Requeriments funcionals: fins a 55 punts, que són els següents per ordre decreixent d'importància i puntuació:

a) 1. Situació. Es valorarà amb un màxim de 20 punts. El paràmetre que es té en compte per a l'assignació de la puntuació és la proximitat al centre administratiu amb quilòmetre 0 a la Plaça de Cort. El punt de referència es l'olivera coneguda com "Olivera de Cort". La distància es computarà en quilòmetres lineals establint un ràdio màxim de 7,5 km d'acord amb la informació cartogràfica del Servei d'Informació Territorial de les Illes Balears (SITIBSA) de la Conselleria de Territori, Energia i Mobilitat. Els punts es distribuïran segons la baremació establerta a l'apartat a) 1. de la taula, que consisteix en prioritzar el municipi de Palma dividint-lo en tres sectors: Ciutat Vella (Avingudes), eixample (via de cintura) i extraradi.

a) 2. Antiguitat. Es valorarà amb un màxim de 20 punts. La major antiguitat de l'edifici produeix una major depreciació del seu valor. És per això que aquests punts es distribueixen de manera decreixent en el temps segons s'estableix al punt a) 2 de la taula. Si l'antiguitat de l'edifici és inferior a 8 anys s'obtindrà el màxim de puntuació, els edificis de més de 40 anys no obtindran punts.

a) 3. Superfície. Les ofertes rebran una puntuació (exposada en la taula següent) segons la superfície extra de l'edifici ofert. Si la superfície assoleix o supera els 8.675,00 m² rebrà la màxima puntuació d'aquest apartat (10 punts), la resta segons la baremació establerta a la taula al punt a) 3. No s'atorgaran punts a immobles de 6.675,00 m².

a) 4. Facilitat d'accés des de les zones d'influència (via de cintura) i proximitat al transport públic. Es valorarà amb un màxim de 6 punts la facilitat d'accés en transport públic (autobús, metro, tren); la puntuació es distribuirà segons la baremació establerta a la taula al punt a) 4. Aquest accés s'haurà d'acreditar en el moment de presentació de les ofertes.

a) 5. Ús exclusiu. Es valorarà amb 4 punts que l'edifici es dediqui a ús exclusiu de la Conselleria d'Educació i Universitat. Si l'edifici es dedica a altres usos no s'obtindrà cap punt.

b) Oferta econòmica: fins a 25 punts. Es calcularà el tant per cent de descompte del preu ofert per m² mensual, respecte del preu base de licitació per m² mensual, i es puntuarà com s'exposa a l'apartat b) 1. de la taula de baremació. Si el preu ofert és igual a la base de licitació no rebrà cap punt. Si la rebaixa del preu és superior al 20% rebrà la màxima puntuació en aquest apartat (25 punts). La resta, segons la baremació establerta a la taula.

c) Projecte d'adequació: fins a 10 punts. Mitjançant informe tècnic realitzat per un tècnic designat per la Conselleria d'Educació i Universitat que distribuirà la puntuació de la manera següent:

c) 1. Qualitat arquitectònica, dels materials i de les instal·lacions. 4 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.

c) 2. Viabilitat tècnica i funcional. 3 punts. Es valorarà l'organització dels espais interiors i especialment el desenvolupament pràctic de les necessitats previstes. Es tindrà en compte la disponibilitat de llum natural als diferents espais, l'orientació i protecció solar, la ventilació i el confort acústic i la versatilitat dels espais interiors.

c) 3. Facilitat d'aparcament exterior. 2 punts. També es tindrà en compte la facilitat d'aparcament exterior, tant per al personal de la Conselleria com per a facilitar l'atenció als ciutadans. Serviran per valorar aquesta facilitat l'existència o no de zones d'aparcament gratuïtes, d'aparcaments de pagament i de zona ORA.

c) 4. Criteris energètic i mediambiental. 1 punt. Es valorarà que les propostes continguin criteris de comportament energètic eficient i de respecte al medi ambient.

d) Places d'aparcament: fins a 5 punts. Es valorarà segons la puntuació següent, l'oferiment de places extra d'aparcaments (més enllà de les 30 places mínimes requerides). Si no s'ofereix cap plaça extra no s'obtindrà cap punt.

a) Requeriments funcionals		55
a) 1. Situació	Distància <1,00 km	20
	Distància entre 1,01km - 4,5 km	15
	Distància entre 4,6 km - 7,5 km	10
	Distància >7,5km	0
	MÀXIM	20
	<8 anys	15
	Entre 8-12 anys	12



	Entre 12 anys i 1 dia – 20 anys	8
a) 2. Antiguitat	Entre 20 anys i 1 dia – 30 anys	5
	Entre 30 anys i 1 dia – 40 anys	3
	>40 anys i 1 dia	0
	MÀXIM	15
a) 3. Superfície	≥8.676 m2	10
	8.176-8.675m2	8
	7.676-8.175m2	6
	7.176-7.675m2	4
	6.676-7.175m2	2
	6.675m2	0
	MÀXIM	10
a) 4. Facilitat d'accés en transport públic o privat	Distància ≤100 metres de l'edifici a la paradeta del transport públic més propera	5
	Distància entre 101 m-200 m de l'edifici fins a la paradeta del transport públic més propera	3
	Distància entre 201 m-300 m de l'edifici fins a la paradeta del transport públic més propera	1
	Distància > 300 m de l'edifici a la paradeta de transport públic més propera	0
	Distància ≤ a 1,00 km des de l'edifici fins a la via de cintura	1
	MÀXIM	6
a) 5. Ús exclusiu		4
b) Oferta econòmica	Rebaixa preu >20,00 %	30
	Rebaixa entre 15,01 -20,00 %	24
	Rebaixa entre 10,01 – 15,00 %	18
	Rebaixa entre 5,01 -10,00 %	12
	Rebaixa <5,00 %	6
	Preu igual base de licitació	0
	MÀXIM	30
c) Projecte d'adequació	Arquitectònic i qualitat dels materials i de les instal·lacions	4
	Viabilitat Tècnica i Funcional	3
	Facilitat d'aparcament exterior	2
	Criteris energètic i mediambiental	1
	MÀXIM	10
d) Places d'aparcament	Més de 30 places extra	5
	21 a 30 places extra d'aparcament	4
	11 a 20 places extra d'aparcament	3
	1 a 10 places extra d'aparcament	2
	MÀXIM	5
	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 acreditin 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 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. Adequació de l'immoble

Una vegada formalitzat el contracte d'arrendament, l'arrendador haurà de realitzar, amb la supervisió dels tècnics de la Conselleria i/o de l'IBISEC, l'adequació de l'immoble proposada, en un termini màxim de 3 mesos. Tots els projectes tècnics necessaris i les direccions d'obres aniran a càrrec de l'arrendador.

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.

En el cas que per causa imputable a l'arrendador l'adequació no s'ajusti a les condicions proposades serà 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. Cada mes de retràs en l'adequació per causa imputable a l'arrendador suposarà un augment pel mateix període en el termini de carència de l'apartat següent.

La correcta adequació i posterior entrega haurà de comptar amb l'informe favorable de la Conselleria d'Educació i Universitat. Des de la data de l'informe favorable es considerarà que l'immoble es troba a disposició de la Conselleria d'Educació i Universitat i començarà a comptar el termini de carència de l'apartat 6.3.1.

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 repercuteixin 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 estipulat de 2 mesos.

6.3.2. L'arrendatària començarà a pagar una vegada l'immoble estigui a disposició de la conselleria d'Educació i Universitat segons s'estableix a l'apartat 6.1.

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 l'immoble 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.
- 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 l'adequació no s'ajusti a les condicions proposades serà 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.

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 pertocuin, 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 Mallorca 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:	A/e:

DECLAR:

1. Que estic informat/informada de les condicions i els requisits que s'exigeixen per poder ser adjudicatari/adjudicatària del contracte l'arrendament d'un immoble per ubicar les dependències administratives de la conselleria d'Educació i Universitat.
2. Que em comprometo, en nom propi / en nom de l'empresa que representa, 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:

a) 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)

b) Preu d'arrendament mensual:

Preu (amb IVA exclòs) euros (en números); (en lletres), que resulta un preu (amb IVA exclòs) de €/m2 (en números); (en lletres).

Tipus impositiu d'IVA aplicable:

Preu total mensual euros (en números); (en lletres), que resulta un preu total de €/m2 (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 les dependències administratives de la Conselleria d'Educació i Universitat del Govern de les Illes Balears

ÍNDEX

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

1. OBJECTE

L'objecte del present Plec és establir les Prescripcions Tècniques que han de regir l'expedient de contractació d'un arrendament d'un immoble com a seu de la Conselleria d'Educació i Universitat (dependències administratives, registre i informació al ciutadà i arxiu central) del Govern de les Illes Balears.

2. LOCALITZACIÓ I SUPERFÍCIE.

2.1. Localització. L'immoble s'ha de trobar ubicat al terme municipal de Palma.

2.2. Superfície. La superfície útil ha de ser d'un mínim de 6.675 m2, més l'espai destinat a aparcaments (mínim 30 places d'aparcament pròpies, ja sigui en superfície o soterrani). Totes les referències a metres quadrats (m2) d'aquest document s'entendran realitzades a metres útils.

3. REQUERIMENTS FUNCIONALS. PROPOSTA D'ADEQUACIÓ

3.1. REQUERIMENTS:

Dins la proposta d'adequació de l'immoble s'hauran de reflectir totes les característiques que es detallen a continuació i que seran objecte de valoració per l'informe tècnic corresponent segons s'estableix al punt 5.3. del Plec de condicions particulars.

3.2. VALORACIÓ. Els aspectes a valorar estan ordenants per ordre decreixent d'importància.

3.2.1. Situació. Per motius funcionals, econòmics i d'atenció a la ciutadania, es valorarà positivament la proximitat al centre del nucli urbà de



Palma.

3.2.2. Antiguitat. Es valorarà positivament la menor antiguitat de l'immoble.

3.2.3. Superfície. Actualment fan feina a la seu de la Conselleria d'Educació, aproximadament 325 treballadors, per la qual cosa el nou local haurà de disposar com a mínim d'aquests llocs de feina i es valorarà la possibilitat d'ampliar en un futur fins a 390 llocs (increment del 20% de l'ocupació actual).

En funció de la normativa de Prevenció de Riscos Laborals, es considera una mitja mínima aproximada de 19 m² de superfície útil d'oficina per treballador, a aquesta superfície es computa la part proporcional de servei comuns.

3.2.4. Facilitat d'accés des de les zones d'influència (via de cintura) i proximitat al transport públic. Es valorarà positivament la facilitat d'accés a l'edifici tant dels empleats públics com dels ciutadans.

3.2.5. Ús exclusiu. L'edifici preferentment serà d'ús exclusiu de la seu institucional de la Conselleria d'Educació i Universitat o haurà de comptar, en tot cas, amb accés independent.

3.3. PROPOSTA D'ADEQUACIÓ.

3.3.1. La proposta d'adequació del local o edifici s'haurà d'incloure dins el sobre B. Aquest projecte serà ponderat de conformitat amb un judici de valor mitjançant informe emès pel tècnic designat, amb la puntuació màxima que s'estableix al punt 5) 3.1.c) del Plec de condicions particulars.

3.3.2. L'immoble, una vegada adequat haurà d'estar dotat, com a mínim, amb les següents instal·lacions:

- Il·luminació suficient (preferentment natural) segons els nivells establerts per als usos requerits.
- Sòl i sostre desmuntable per a facilitar la adaptació de les instal·lacions.
- Climatització (fred i calor) sectoritzada. S'haurà de tenir en compte la possibilitat, o no, de ventilar de manera natural.
- Accessos controlats electrònicament.
- Sistema d'alimentació ininterrompuda per a equips informàtics.
- Grup elèctric per a zones comuns (accessos), ascensors.
- 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: Es disposarà d'un despatx apte per a un lloc de feina, a disposició de la Conselleria, per a les tasques de manteniment o administració de la xarxa. A més del despatx, es precisarà, contigua a ell, una sala destinada a albergar les infraestructures de la xarxa de veu/dades. Aquesta sala reünirà els requisits bàsics necessaris per al funcionament dels serveis en quant a climatització, extinció automàtica d'incendis, alimentació elèctrica directa des del quadre general, etc.
- Les instal·lacions i espais, seran els necessaris per al correcte funcionament dels serveis generals de l'edifici i han de complir amb la normativa tècnica en vigor.
- Les entrades de vehicles a través de les voreres (gual permanent) i les reserves de la via pública per a l'aparcament exclusiu, prohibició de l'estacionament i càrrega o descàrrega de mercaderies de qualsevol classe.

3.3.3. 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 que s'aprova el Reglament.

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

a) Conseller i gabinet: 11 persones. Estarà situat preferentment a la planta primera o a la part més representativa de l'edifici. Disposarà d'un accés fàcil des del vestíbul però a la vegada no ha de ser una zona de pas per a les altres àrees. A més de l'accés principal ha de disposar d'un accés restringit i preferentment directe des de la zona d'aparcament.

b) Secretaria General i Direccions Generals. La distribució interna es farà per secretaria general i direccions generals. Es preveuran despatxos per als directors generals, caps de departament i caps de servei, que es concretaran en la fase d'adequació de l'immoble segons les indicacions dels tècnics de la Conselleria i/o IBISEC:

- Secretaria General: 76 persones
- DG de Planificació, Ordenació i Centres: 68 persones
- DG de Personal Docent: 66 persones
- DG de Formació Professional i Formació del Professorat: 54 persones
- DG de Política Universitària i d'Ensenyament Superior: 11 persones
- DG d'Innovació i Comunitat Educativa: 39 persones



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. Sense perjudici de qualsevol canvi posterior i només a efectes orientatius, s'agafaran com a referència les dades esmentades a l'apartat de superfícies.

c) Vestíbul general d'accés. El vestíbul s'ha de conformar de manera que, servint d'accés únic a les diferents àrees, possibiliti el funcionament autònom d'elles. Al vestíbul s'han de concretar les funcions d'atenció directa al ciutadà, el que confereix a aquest espai el seu caràcter públic, i de transició cap a les àrees d'accés controlat o restringit. Contarà amb els filtres de seguretat i control que es requereixin. Ha de disposar de directori general i panells específics, facilitarà l'accés a la Sala de Premsa o Sala d'Actes, al Registre, als nuclis de comunicació vertical i als lavabos per al públic.

d) Registre i informació. El Registre i informació han de disposar d'accés directe des del vestíbul i d'espai suficient per a l'espera. Aquesta àrea també inclourà l'oficina per als serveis de seguretat així com l'oficina o sala dels ordenances.

e) Sales d'ús múltiple o de reunions. L'edifici ha de disposar de sales d'ús múltiple o de reunions repartides per l'edifici i comuns a les diferents direccions generals i a la secretaria general. Aquestes sales han d'estar equipades amb xarxa de veu i dades. La distribució és la següent: 2 sales d'entre 50-60m², 4 sales de 20-25m² i 8 sales de 10-15m².

A més, es disposarà d'una Sala d'Actes/premsa (entre 170,00m²-200,00m²). Aquesta sala disposarà d'accés fàcil i restringit des de les oficines i preferentment des de l'àrea del Gabinet del Conseller.

f) Arxiu de documents. S'ha de preveure espai suficient (entre 500,00 m² i 800,00 m²) per a l'arxiu de documents (Arxiu Central), situat preferentment a plantes soterrani. En cas que no sigui soterrani s'haurà de certificar la idoneïtat quant a la sobrecàrrega del forjat.

g) Magatzems. S'han de preveure magatzems suficients i independents per a l'emmagatzematge de material fungible necessari per al funcionament de la Conselleria (material de papereria principalment) i per a l'acopi o depòsit de mobiliari i estris necessaris per al funcionament. Ambdós magatzems es situaran en zones d'accés restringit i tindran una superfície aproximada de 30m² cada un.

h) Lavabos de personal. Es preveuran lavabos de personal a cada planta o àrea, segons la configuració de l'edifici de manera que, evitant una dispersió innecessària, es garanteixi una adient dotació i accessibilitat que, en tot cas, s'haurà de respectar la normativa aplicable.

i) Sala descans del personal. S'ha de preveure una sala per a descans del personal d'una mida d'entre 15-20m² amb una pica amb punt d'aigua i endolls suficients per a la connexió de màquines dispensadores de begudes, aigua, cafè, etc.

j) Neteja. Existirà un ofici de neteja d'una mida adequada a la seva funció que podrà estar vinculat als lavabos generals per cada planta. Dins la zona d'accés restringit es preveurà un magatzem principal de neteja.

3.3.5. Els espais han de ser modulars i flexibles, de manera que permeti diverses formes de compartimentació. 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.

3.3.6. Dins el projecte d'adequació també es tindrà en compte la facilitat d'aparcament exterior, tant per al personal de la Conselleria com per a facilitar l'atenció als ciutadans. Serviran per valorar aquesta facilitat l'existència o no de zones d'aparcament gratuïtes, d'aparcaments de pagament i de zona ORA.

4. DOCUMENTACIÓ TÈCNICA

La valoració tècnica dels immobles oferts, es realitzarà en base a la documentació aportada. En el sobre B s'haurà d'incloure la informació i els documents següents:

- Escritura 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 afecçons que pugui tenir, així com els límits i la superfície de l'immoble.
- Certificació cadastral actualitzada de l'immoble.
- Resguard acreditatiu de trobar-se al corrent del pagament 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.
- Resguard acreditatiu de trobar-se al corrent del pagament de la taxa de residus sòlids urbans o certificació emesa per l'ajuntament corresponent d'aquesta circumstància.
- Certificat relatiu a l'estat de deutes de la comunitat de propietaris, si l'immoble està sota el règim de propietat horitzontal.
- Informe de l'Ajuntament de Palma de Mallorca sobre l'ús, la idoneïtat de la ubicació i els paràmetres urbanístics. (d.a. 7ª llei 7/2013, de 26 de novembre).
- Haurà de disposar de qualificació urbanística per a ús administratiu públic segons el Pla General de Palma de Mallorca.
- Proposta d'adequació de l'edifici a Seu de la Conselleria. La proposta ha de recollir els requeriments funcionals i de superfície establerts a l'apartat 3 d'aquests Plecs. Aquesta proposta haurà d'incloure:
 - Memòria justificativa de la proposta presentada.
 - Memòria de qualitats amb especificació de materials, textures i colors.





- Memòria de qualitats de les instal·lacions.
- Quadre comparatiu de les superfícies útils de la proposta (com a mínim per àrees o direccions generals).
- Plantes, alçats, seccions, detalls, perspectives o fotografies que es considerin adequats o que justifiquin els requisits exigits als plecs.
- Plànols d'emplaçament i accessos.

5. DISPONIBILITAT I PERÍODE DE CARÈNCIA.

Una vegada formalitzat el contracte d'arrendament, l'arrendador haurà de realitzar, amb la supervisió dels tècnics de la Conselleria i/o de l'IBISEC, l'adequació de l'immoble proposada, en un termini màxim de 3 mesos. Tots els projectes tècnics necessaris i les direccions d'obres aniran a càrrec de l'arrendador.

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.

En el cas que per causa imputable a l'arrendador l'adequació no s'ajusti a les condicions proposades serà 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. Cada mes de retràs en l'adequació per causa imputable a l'arrendador suposarà un augment pel mateix període en el termini de carència de l'apartat següent.

La correcta adequació i posterior entrega haurà de comptar amb l'informe favorable de la Conselleria d'Educació i Universitat. Des de la data de l'informe favorable es considerarà que l'immoble es troba a disposició de la Conselleria d'Educació i Universitat i començarà a comptar el termini de carència de l'apartat 6.3.1.

