



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA D'HISENDA I ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES

8339

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, i s'acorda l'obertura del procediment, per a l'arrendament d'un bé immoble per destinar-lo a ubicar l'Oficina de Defensa dels Drets del Menor, que depèn de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació (Exp. DGTFPP 171/2017)

Fets

1. El 30 de març de 2017, la secretària general de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació va signar un informe en el qual justifica la necessitat d'arrendar un immoble per allotjar la seu de l'Oficina de Defensa dels Drets del Menor (ODDM), la qual en l'actualitat està ubicada a la mateixa seu de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació, però per raons de caràcter organitzatiu i funcional aconsellen que disposi de seu pròpia on pugui atendre els seus usuaris amb totes les garanties i pugui allotjar més personal del qual disposa per complir amb les seves funcions.

2. El 5 de juny de 2017, va tenir entrada a la Direcció General del Tresor, Política Financera i Patrimoni l'ofici de la secretària general de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació (de 31 de maig i registre d'entrada número L15E12246), amb la documentació per tramitar un expedient d'arrendament per concurs públic d'un immoble per ubicar l'Oficina de Defensa dels Drets del Menor, que depèn de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació.

3. Informe signat pel cap del Departament d'Arquitectura, de 21 de març de 2017, d'estimació de la mitjana mostral del preu del mercat per a immobles amb una superfície de més de 170 m² que al municipi de Palma es puguin destinar a oficines i despatxos.

4. Proposta de la consellera de Serveis Socials i Cooperació per la qual se sol·licita l'inici de l'expedient d'arrendament d'un bé immoble al municipi de Palma, de 23 de maig de 2017.

5. Forma part de la documentació presentada, la Proposta de resolució d'autorització del crèdit, el certificat de l'UGE de reserva de crèdit adequat i suficient, el document RF 1700002367, i l'informe de la Direcció General competent en matèria de pressuposts per constituir una despesa pluriennal.

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

7. El 12 de juny de 2017, el director general del Tresor, Política Financera i Patrimoni va resoldre iniciar l'expedient per a l'arrendament d'un immoble per ubicar l'Oficina de Defensa dels Drets del Menor, que depèn de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació

8. El 14 de juny de 2017, es va sol·licitar un informe jurídic al Departament Jurídic i Administratiu de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques.

9. El 28 de juny de 2017, va tenir entrada l'informe del Departament Jurídic i Administratiu de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques en què es conclou que els plecs de condicions del concurs s'ajusten al que estableix 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.

10. El 28 de juny de 2017, la tècnica del Servei de Patrimoni va emetre un informe favorable en relació amb l'expedient de referència.

11. El 29 de juny de 2017, el director general del Tresor, Política Financera i Patrimoni va signar la proposta de resolució. El mateix dia es va enviar la documentació pertinent a la Intervenció General per tal que fes la fiscalització prèvia de l'expedient.

12. El 7 de juliol de 2017, la Intervenció General de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears va emetre un informe desfavorable de l'expedient objecte de tramitació.

13. El 14 de juliol de 2017, la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació va realitzar les esmenes assenyalades per la Intervenció General per tal de poder continuar amb la tramitació de l'expedient.



14. Finalment, el 19 de juliol de 2017 la Intervenció General de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears va emetre un informe favorable de fiscalització prèvia limitada.

Fonaments de Dret

1. L'article 65 i següents de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, que regulen els arrendaments d'immobles a favor de la Comunitat Autònoma, i 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, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 192, de 24 de desembre).
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 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).
6. 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).
7. El Decret 49/2016, de 22 de juliol, pel qual es nomena el director general del Tresor, Política Financera i Patrimoni de la Conselleria d'Hisenda i Pressuposts de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 93, de 23 de juliol).

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 en la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i en el Decret 127/2005, de 16 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei esmentada.

Palma, 24 de juliol de 2017

La consellera d'Hisenda i Administracions Públiques

Catalina Cladera i Crespi

Plec de condicions particulars per contractar l'arrendament d'un local per ubicar la seu de l'oficina de Defensa dels Drets del Menor (ODDM) al municipi de Palma

Aprovat per Resolució de la consellera d'Hisenda i Administracions Públiques dia 24 de juliol de 2017, 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 27 de juny de 2017.

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 de Serveis Socials i Cooperació

Objecte del contracte: arrendament d'un immoble per ubicar la seu de l'Oficina de Defensa dels Drets del Menor (ODDM) al municipi de Palma.

Exp. SEINCO: **AMBDE 2073/2017** Núm. exp. Patrimoni: 171/2017

Necessitats administratives que s'han de satisfer: ubicar la seu de l'Oficina de Defensa dels Drets del Menor (ODDM) a Palma.

Preu base de licitació de l'arrendament: 167.892,00 € (IVA inclòs)

Any	Lloguer
1: 2017	8.394,60€
2: 2018	16.789,20€
3: 2019	16.789,20€
4: 2020	16.789,20€
5: 2021	16.789,20€
6: 2022	16.789,20€
7: 2023	16.789,20€
8: 2024	16.789,20€
9: 2025	16.789,20€
10: 2026	16.789,20€
11: 2027	8.394,60€

Codi CPV: 70130000-1

Índex

1. Caràcter i règim jurídic del contracte

2. Disposicions generals

- 2.1. Objecte del contracte
- 2.2. Pressupost del contracte
- 2.3. Existència de crèdit
- 2.4. Durada del contracte
- 2.5. Revisió de preus
- 2.6. Procediment i forma d'adjudicació

3. Capacitat per contractar

4. Licitació

- 4.1. Presentació de proposicions
- 4.2. Formalitats de les proposicions
- 4.3. Contingut de les proposicions



**5. Adjudicació i formalització del contracte**

- 5.1. Mesa de Contractació
- 5.2. Obertura de les ofertes
- 5.3. Criteris d'adjudicació i valoració
- 5.4. Perfeccionament del contracte
- 5.5. Formalització del contracte

6. Execució del contracte

- 6.1. Adequació de l'immoble
- 6.2. Reparacions i reformes
- 6.3. Pagaments

7. Extinció del contracte

- 7.1. Resolució del contracte
- 7.2. Exclusió de la resolució del contracte per impagament de la fiança
- 7.3. Ordre jurisdiccional i arbitratge

Annex

Model d'oferta econòmica

1. Caràcter i règim jurídic del contracte**1.1. Caràcter del contracte**

El contracte objecte d'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 de condicions particulars (PCP) i el Plec de prescripcions tècniques, i s'aplicaran els principis del Text refós de la Llei de contractes del sector públic (TRLCSP), Reial decret legislatiu 3/2011 per resoldre els dubtes i les llacunes que es puguin presentar.

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

2. Disposicions generals**2.1 Objecte del contracte**

2.1.1 L'objecte d'aquest contracte és l'arrendament d'un immoble (local en planta baixa) per ubicar la seu de l'Oficina del Defensa dels Drets del Menor (ODDM) al municipi de Palma. 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, 170 m². No s'acceptaran ofertes d'immobles que no tinguin la superfície mínima exigida.

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





metres quadrats útils.

2.2 Pressupost del contracte

2.2.1. El preu màxim de l'oferta d'arrendament és de 16.789,00€(IVA inclòs) anuals; es a dir, un preu màxim d'arrendament de 1.399,10 € (IVA inclòs) mensuals.

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 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 acabi.

2.3.2 El crèdit per atendre les obligacions econòmiques del contracte s'ha d'aplicar a càrrec de la partida pressupostària 17201 G/313F01/20200/00 dels pressuposts de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

2.4. Durada del contracte

2.4.1. La durada d'aquest contracte és de 10 anys, inclòs el període de carència, a comptar des de la seva formalització, de manera obligatòria per a la part arrendadora i potestativa per a l'arrendatària. El període de carència serà de tres mesos, o el temps de duració de les tasques d'adequació de l'immoble a què fa referència l'apartat 6 d'aquest Plec, si fos inferior.

2.4.2. Així mateix, la part arrendatària pot —en qualsevol moment i amb un preavis de tres mesos— considerar que ha acabat 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.

En cas de resolució anticipada de la part arrendatària, l'arrendador podrà reclamar la part proporcional de la despesa en què va incórrer per adequar l'immoble a les necessitats de l'Administració, pel temps que resti de contracte.

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 preavis d'almenys tres mesos d'antelació a l'acabament del contracte o de les pròrroques respectives.

En el cas de pròrroga es mantindrà el preu de l'arrendament inicial per a l'any 11 del contracte i s'actualitzarà en els anys següents segons el que s'estableix en l'apartat següent.

2.5 Revisió de preus

No es poden revisar els preus de la renda anual al llarg del contracte principal. En cas de pròrroga, la renda es podrà actualitzar, prèvia justificació econòmica, de conformitat amb el sistema establert en l'article 4.6 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 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. 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 en l'anunci de publicació i, en tot cas, dins el termini mínim d'un mes des de la data de publicació de l'anunci en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB)*.

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

4.1.3. La presentació de proposicions pressuposa que la persona interessada accepta incondicionalment les clàusules d'aquest Plec i que coneix el Plec de prescripcions tècniques del contracte que s'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 en 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 en el registre de l'òrgan de contractació abans del dia i l'hora d'acabament del termini.

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, 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 a ubicar la seu de l'Oficina de Defensa dels Drets del Menor a Palma”.

b) Sobre B: “**Documentació tècnica i jurídica de l'immoble**. Arrendament d'un immoble per ubicar la seu de l'Oficina de Defensa dels Drets del Menor a Palma”.

c) Sobre C: “**Proposta econòmica**. Arrendament d'un immoble per ubicar la seu de l'Oficina de Defensa dels Drets del Menor a Palma”, que ha de contenir el preu d'arrendament d'acord amb el model annex del plec.

4.2.3. Els documents han de ser originals o còpies autenticades per un notari o 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, les ha de signar 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 DNI o, si escau, el 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 que està al corrent de les obligacions legals i tributàries amb l'Administració de l'Estat i de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, i amb la Seguretat Social, imposades per les disposicions vigents, llevat que ja les hagi presentades en el sobre de documentació administrativa.

b) Quant a la representació dels licitadors

Si no signa la proposició econòmica el titular registral de l'immoble, s'ha d'incloure també el DNI i l'escriptura d'apoderament inscrita degudament en el Registre Mercantil a favor de la persona que 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: que no està afectat de prohibició de contractar, d'acord amb l'article 60 del TRLCSP; 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 que està al corrent de les obligacions legals i tributàries amb l'Administració de l'Estat i de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i amb la Seguretat Social; que no existeix cap arrendament, càrrega o gravamen més que els consten a la certificació registral a què es refereix el Certificat actualitzat dels registres de la Propietat; que es compromet a respondre de totes les reclamacions de tercers que es puguin plantejar sobre l'immoble ofert; i que es troba al corrent del pagament dels diferents serveis de subministraments.

d) Submissió jurisdiccional

Si són 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 d'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 en l'apartat 3 del mateix plec.

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 l'ha de signar degudament qui tenguí poder suficient. El licitador ha de presentar una sola oferta econòmica segons el model adjunt 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:

- Com a president o presidenta, el director o la directora general competent en matèria de patrimoni.
- Un o una vocal representant de la Intervenció General de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- Un o una vocal representant i designat per l'Advocacia de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- Un o una vocal representant de la conselleria u organisme interessat, designat per l'òrgan competent.
- Un o una vocal representant del Servei de Patrimoni, que ha d'actuar com a secretari o secretària.

5.2. Obertura de les ofertes

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

5.2.3. Una vegada acabat el termini establert per esmenar els errors, en un acte públic, al lloc i data i a l'hora que s'hagi assenyalat 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.

5.2.4. 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 l'apartat 5.3 d'aquest Plec.

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

5.2.6. El 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 altra que 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, seguint un ordre decreixent d'importància, són:

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 24 punts. El paràmetre que es té en compte per assignar la puntuació és la proximitat al centre administratiu amb quilòmetre 0 a l'Ajuntament de Palma, plaça de Cort, núm.1, 07001 Palma. La distància es computarà en quilòmetres lineals establint un ràdio màxim de 5 quilòmetres 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 el barem establert a l'apartat a) 1 de la taula.

a) 2. **Antiguitat.** Es valorarà amb un màxim de 15 punts. Si l'edifici és més antic es deprecia més el seu valor. Per això, aquests punts es distribueixen de manera decreixent en el temps segons s'estableix en l'apartat 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 cap punt.

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 210,00 m² rebrà la màxima puntuació d'aquest apartat (10 punts), la resta segons el barem establert en la taula en l'apartat a) 4. No s'atorgarà cap punt als immobles de 170,00 m².

a) 4. **Proximitat al transport públic.** Es valorarà amb un màxim de 6 punts la facilitat d'accés en transport públic (autobús, tren); la puntuació es distribuïrà segons el barem establert en la taula en l'apartat a) 4. Aquest accés s'ha d'acreditar en el moment de presentació de les ofertes.

b) **Oferta econòmica:** fins a 30 punts. S'atorgaran 30 punts a l'oferta econòmica més baixa (la que presenti un preu de l'arrendament mensual més baix) i la resta d'ofertes es valoraran d'acord amb la fórmula següent:

$$VN = P_{Omin}/P_{On} \times 30$$

On:

VN: valor de l'oferta.

P_{Omin}: oferta més baixa.

P_{On}: oferta que es valora.

c) **Projecte d'adequació:** fins a 10 punts. Mitjançant informe tècnic elaborat per un tècnic designat per la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació que distribuïrà 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 i també 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 el que afecti la durabilitat i el 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 que hi hagi 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 d'aparcament. Si no s'ofereix cap plaça d'aparcament no s'obtindrà cap punt.

a) <i>Requeriments funcionals</i>		55
a) 1. <i>Situació</i>	Distància $\leq 1,00$ km	24
	Distància entre 1,01 km – 2,00 km	18
	Distància entre 2,01 km – 3,00 km	12
	Distància entre 3,01 km – 5,00 km	6
	Distància $> 5,00$ km	0
	MÀXIM	24
a) 2. <i>Antiguitat</i>	< 8 anys	15
	Entre 8-12 anys	12
	Entre 12 anys i 1 dia – 20 anys	8
	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. <i>Superfície</i>	$\geq 210,00$ m ²	10
	200,01-209,99 m ²	8
	190,01-200,00 m ²	6
	180,01- 190,00 m ²	4
	170,01- 180,00 m ²	2
	$= 170,00$ m ²	0
	MÀXIM	10
a) 4. <i>Proximitat al transport públic</i>	Distància ≤ 100 metres de l'edifici a la parada del transport públic més propera	6
	Distància entre 101 m-200 m de l'edifici fins a la parada del transport públic més propera	3
	Distància entre 201 m-300 m de l'edifici fins a la parada del transport públic més propera	1
	Distància > 300 m de l'edifici a la parada de transport públic més propera	0



	MÀXIM	6
b) Oferta Econòmica	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	2 places d'aparcament	5
	1 plaça d'aparcament	2,5
	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 la seva formalització.

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

a) Pagar els anuncis d'aquesta licitació.

b) Comparèixer davant l'òrgan de contractació per formalitzar el contracte administratiu.

c) Aportar els certificats que acreditin que està al corrent de les obligacions amb la Seguretat Social i amb l'Administració de l'Estat i de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

5.5. Formalització del contracte

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

5.5.2. Si 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 ha de dur a terme l'adequació del immoble, amb la supervisió dels tècnics de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació, en un termini màxim de 3 mesos. Tots els projectes tècnics necessaris i les direccions d'obres aniran a càrrec de l'arrendador. El termini de carència a què fa referència el punt 2.4.1 d'aquest Plec començarà a partir de l'inici del contracte, i acabarà amb l'informe favorable de recepció de l'immoble de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació.

L'arrendador s'obliga a sol·licitar tots els permisos o llicències que siguin necessaris, com també 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 i no es podrà generar cap indemnització a favor de l'arrendador per l'adaptació feta o el termini de carència transcorregut. Cada mes de retard en l'adequació per causa imputable a l'arrendador suposarà un augment pel mateix període en el termini de carència a què fa referència l'apartat 2.4.1.

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 repercutixin en la renda pactada).

6.2.4. Un cop acabat el contracte, quedaran 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.

6.3.2. L'arrendatària començarà a pagar una vegada l'immoble estigui a disposició de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació 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 de 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 i no es podrà generar cap indemnització en favor de l'arrendador per l'adaptació feta 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 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:	A/e:

DECLAR:

1. Que conec les condicions i els requisits que s'exigeixen perquè se'm pugui adjudicar el contracte **l'arrendament d'un immoble al municipi de Palma per ubicar la seu de l'Oficina de Defensa dels Drets del Menor (ODDM)**.
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 el plec de condicions particulars i de prescripcions tècniques particulars, pels imports següents:

Preu de l'arrendament anual

Preu anual (IVA inclòs):

.....€ (en números)

.....euros (en lletres)

Preu d'arrendament mensual

Preu mensual (IVA inclòs):

.....€ (en números)

.....euros (en lletres)

....., d de 20.....

[signatura del licitador]

Plec de prescripcions tècniques per contractar l'arrendament d'un local per ubicar la seu de l'oficina de Defensa dels Drets del Menor (ODDM) al municipi de Palma**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 d'aquest Plec és establir les Prescripcions Tècniques que han de regir l'expedient de contractació d'un arrendament urbà, per a ubicar la seu de l'Oficina de Defensa dels Drets del Menor municipi de Palma.

2. LOCALITZACIÓ I SUPERFÍCIE

2.1. Localització

L'immoble s'ha d'estar ubicat al municipi de Palma en un local a una planta baixa.

2.2. Superfície

La superfície útil ha de ser d'un mínim de 170,00 m². Totes les referències a metres quadrats (m²) d'aquest document s'entendran fetes a metres útils.

3. REQUERIMENTS FUNCIONALS. PROPOSTA D'ADEQUACIÓ

3.1 Requeriments

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

3.2 VALORACIÓ

Els elements que s'han de valorar estan ordenats per ordre decreixent d'importància.

3.2.1. Situació

Per motius funcionals, econòmics i d'atenció a la ciutadania, es valorarà positivament les zones més properes al centre de Palma i en què faci bon aparcar.

3.2.2. Antiguitat

Es valorarà positivament la menor antiguitat de l'immoble.

3.2.3. Superfície

El local ha de disposar com a mínim d'un espai per a 6 llocs de feina.

En funció de la normativa de Prevenció de riscos laborals, es considera que cada lloc de feina ha de complir els requisits següents:

- 3 metres d'altura des del terra fins al sostre. No obstant això, en locals comercials, de serveis, oficines i despatxos, l'alçada podrà reduir-se a 2,5 metres.
- 2 metres quadrats de superfície lliure per treballador.
- 10 metres cúbics, no ocupats, per treballador.

3.2.4. Proximitat al transport públic

Es valorarà positivament la facilitat d'accés en transport públic a l'edifici tant dels empleats públics com dels ciutadans.

3.3 PROPOSTA D'ADEQUACIÓ





3.3.1. La proposta d'adequació del local o edifici s'ha d'incloure dins el sobre B. Aquest projecte serà ponderat de conformitat amb un judici de valor mitjançant l'informe emès pel tècnic designat, amb la puntuació màxima que s'estableix en l'apartat 5.3.1.c) del Plec de condicions particulars.

3.3.2. L'immoble, una vegada adequat, s'ha de dotar, com a mínim, amb les instal·lacions següents:

- 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) per sectors. S'ha de tenir en compte la possibilitat, o no, de ventilar de manera natural.
- Sistema d'alimentació ininterrompuda per a equips informàtics.
- 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: s'ha de disposar 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, hi ha d'haver, contigua a aquest, una sala destinada a albergar les infraestructures de la xarxa de veu/dades. Aquesta sala reunirà els requisits bàsics necessaris per al funcionament dels serveis 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.

3.3.3. S'ha de donar compliment amb el CTE en matèria d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat (RD 173/2010, de 19 de febrer), com també el Reial decret 505/2007, de 20 d'abril, pel qual s'aproven les condicions bàsiques d'accessibilitat i el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament.

3.3.4. El licitador ha de presentar uns plànols orientatius amb una proposta de distribució segons aquesta descripció orientativa:

- 5 despatxos individuals(mínim de 10 m²).
- 1 despatx (mínim de 20m²)
- 1 sala per reunions (mínim de 25 m²)
- 1 sala d'espera per als usuaris (mínim de 15m²)
- 1 sala d'arxiu de documents (mínim de 20m²)
- 2 banys. Almenys un ha d'estar adaptat per a persones amb discapacitat.
- 1 sala de neteja amb una mida adequada a la seva funció que podrà estar vinculada a un dels banys.

3.3.5. Dins el projecte d'adequació també es tindrà en compte que faci bon aparcar a l'exterior, tant per al personal de la conselleria com per facilitar l'atenció als ciutadans. Per valorar això, servirà que hi hagi o no zones d'aparcament gratuïtes, aparcaments de pagament i zona ORA.

4. DOCUMENTACIÓ TÈCNICA

La valoració tècnica dels immobles oferts, es farà a partir de la documentació aportada. En el sobre B s'ha 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 afeccions que pugui tenir, com també els límits i la superfície de l'immoble.
- Certificat cadastral actualitzat de l'immoble.





- Resguard acreditatiu d'estar 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 aquest.
- Resguard acreditatiu d'estar 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 en règim de propietat horitzontal.
- Informe d'administració pública competent sobre l'ús, la idoneïtat de la ubicació i els paràmetres urbanístics (DA 7a de la Llei 7/2013, de 26 de novembre).
- Certificat acreditatiu de la facilitat d'accés en transport públic (autobús, tren).
- Declaració signada pel titular de l'immoble relativa al nombre de places d'aparcament oferides.
- Certificació de l'eficiència energètica de l'edifici.
- Ha de disposar de qualificació urbanística per a ús administratiu públic segons el Pla urbanístic municipal.
- Proposta d'adequació de l'edifici als requeriments funcionals i de superfície establerts establerts en l'apartat 3 d'aquests Plecs. Aquesta proposta ha 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.
 - Plantes, alçats, seccions, detalls, perspectives o fotografies que es considerin adequats o que justifiquin els requisits exigits en els plecs.
- Plànols d'emplaçament i accessos.

5. DISPONIBILITAT I PERÍODE DE CARÈNCIA

Una vegada formalitzat el contracte d'arrendament, l'arrendador ha de fer, amb la supervisió dels tècnics de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació 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.

La part arrendadora s'obliga a sol·licitar tots els permisos o llicències que siguin necessaris i també a entregar l'immoble adequat amb plena disponibilitat per a la part arrendatària.

En el cas que, per causa imputable a la part arrendadora, l'adequació no s'ajusti a les condicions proposades serà motiu de resolució del contracte sense que es pugui generar cap indemnització en favor d'aquesta per l'adaptació feta o el termini de carència transcorregut. Cada mes de retard en l'adequació per causa imputable a la part arrendadora suposarà un augment pel mateix període en el termini de carència.

La correcta adequació i posterior entrega ha de comptar amb l'informe favorable de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació.

