

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA D'HISENDA I ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES

8420

Resolució de la consellera d'Hisenda i Administracions Públiques per la qual s'aproven l'expedient, el plec de clàusules administratives particulars, el plec de prescripcions tècniques i el model d'oferta econòmica i s'acorda l'obertura del procediment, per concurs públic, per a l'arrendament d'un immoble al municipi d'Inca per ubicar dependències administratives de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació (DGTFP 151/2017 PATRIM)

Fets

1. El 10 de maig de 2017, va tenir entrada en la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques, Servei de Patrimoni (registre d'entrada núm. L15E10198), l'ofici de la secretària general de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació de 9 de maig de 2017, amb la documentació per iniciar un expedient d'arrendament d'un immoble al municipi d'Inca per ubicar dependències administratives de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació.

2. El 24 de gener de 2017, la secretària general de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació va emetre un informe justificatiu sobre la necessitat i la forma d'adjudicació.

3. S'adjunta a l'expedient un informe emès pel Departament d'Arquitectura, de 22 de desembre de 2016, sobre la mitjana mostral del preu de mercat per a immobles amb superfícies de més de 150 m² que al municipi d'Inca es puguin destinar a oficines i despatxos, en el qual s'indica que la data de caducitat d'aquest és el 22 de juny de 2017.

4. Forma part de la documentació presentada la Proposta de resolució d'autorització de la despesa, de 5 de maig de 2017, el document RF de 24 de gener de 2017, i l'autorització d'imputació de la despesa en exercicis futurs, de 13 de febrer de 2017.

5. També, s'adjunten els esborranys del plec de condicions particulars i el plec de prescripcions tècniques que han de regir el concurs.

6. El 23 de gener de 2017, la consellera de Serveis Socials i Cooperació va instar l'inici d'un procediment d'arrendament d'un immoble al municipi d'Inca per ubicar dependències administratives de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació

7. El 24 de maig de 2017, es va dictar Resolució d'inici d'aquest expedient.

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

9. El 27 de juny de 2017, el Departament Jurídic i Administratiu de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques va trametre l'informe respecte del plec de condicions particulars, del plec de prescripcions tècniques i del model d'oferta econòmica del contracte de referència, en el qual es conclou:

- Inform favorablement els esborranys del plec de condicions particulars i del plec de prescripcions tècniques particulars per contractar l'arrendament d'un immoble al municipi d'Inca per ubicar les dependències administratives de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació del Govern de les Illes Balears, atès que, en general, contenen els aspectes 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, de 16 de desembre, sens perjudici del que s'ha indicat a les consideracions jurídiques 4 i 5 del present informe relatives a:
- L'ajust de la quantia de la imputació de l'anualitat de l'any 2017 amb marge de temps adequat i suficient per efectuar tots els tràmits de licitació, adjudicació i formalització del contracte, i conseqüentment, l'ajust també de la quantia de la imputació de l'anualitat de l'any 2025 a l'efecte que concordi amb la nova data d'inici prevista del contracte i que es respecti la durada del contracte de 8 anys. Tot això suposa que s'ha de sol·licitar la corresponent autorització pluriennal o la modificació d'aquesta a la consellera d'Hisenda i Administracions Públiques.
- La correcció en el termini per presentar proposicions, que ha de ser com a mínim d'un mes des de la data de publicació de l'anunci en el BOIB.
- L'afegit en la declaració responsable de la menció que no existeix cap arrendament, càrrega o gravamen més que els que consten a la certificació registral a què es refereix el Certificat actualitzat del Registre de la Propietat que s'esmenta en la clàusula 4 del plec de prescripcions tècniques particulars, així com el compromís de 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.

- La substitució formal del terme "Administració tributària" pel d'"Administracions de l'Estat i de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears" quan s'esmenta el certificat d'estar al corrent amb les obligacions imposades per les disposicions vigents.
- La correcció formal del peu de firma del plec de prescripcions tècniques particulars.

Aquest informe s'ha tramès a la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació, promotora de l'expedient, amb la finalitat de dur a terme les modificacions corresponents.

10. El 28 de juny de 2017, el cap de secció de Contractació de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació va emetre un informe sobre les consideracions jurídiques indicades en l'Informe jurídic de 27 de juny de 2017, sobre els continguts dels plecs, en el qual s'esmenten els punts modificats i indica:

Respecte a la consideració jurídica d'ajustar les anualitats de l'expedient de referència amb una data d'inici del contracte que concordi amb el temps suficient per efectuar els tràmits de licitació, adjudicació i formalització, us informam que tot seguint el procediment establert amb les redistribució d'anualitats, l'expedient d'ajust de les anualitats de l'expedient de referència s'iniciarà una vegada adjudicat el contracte d'arrendament i comptabilitzada la fase d'autorització de la despesa.

Per tot el que s'ha exposat, es considera que s'han esmenat les observacions indicades a l'informe jurídic de data 27 de juny sobre el contingut dels plecs de condicions del contracte d'arrendament de referència.

11. El 30 de juny de 2017, el cap de la Secció IV del Servei de Patrimoni va emetre un informe favorable en relació amb l'expedient de referència.

12. El 5 de juliol de 2017, es va enviar la documentació pertinent a la Intervenció General per tal que fes la fiscalització prèvia de l'expedient.

13. El 10 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.

14. El 13 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.

15. 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 (BOIB núm. 49, de 24 d'abril), que regulen els arrendaments d'immobles a favor de la Comunitat Autònoma, i l'article 87 i de la mateixa llei que atribueix al conseller competent en matèria de patrimoni la tramitació i l'aprovació dels arrendaments de béns immobles.

2. Els articles 131 a 138 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 l'expedient d'arrendament d'un immoble al municipi d'Inca per ubicar dependències administratives de la Conselleria de Serveis

Socials i Cooperació.

2. Aprovar el plec de clàusules administratives particulars, el plec de prescripcions tècniques i el model d'oferta econòmica que regiran el concurs.

3. Acordar l'obertura del procediment de concurs públic, d'acord amb el que estableix la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i el Decret 127/2005, de 16 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei esmentada.

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 immoble per ubicar les dependències administratives de la
Conselleria de Serveis Socials i Cooperació del Govern de les Illes Balears al municipi Inca**

Aprovat per Resolució de la consellera d'Hisenda i Administracions Públiques de 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, i haver-ne emès un informe el Servei Jurídic de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques el 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 per ubicar les dependències administratives de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació del Govern de les Illes Balears al municipi d'Inca

Exp. SEINCO: **AMBDE 32/2017** Núm. d'exp. Patrimoni: **151/2017**

Necessitats administratives que s'han de satisfer: ubicació de les dependències administratives de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació del Govern de les Illes Balears al municipi d'Inca

Preu base de licitació de l'arrendament: 71.136,00 € (IVA inclòs)

Any	Lloguer
1: 2017	5.928,00€
2: 2018	8.892,00€
3: 2019	8.892,00€
4: 2020	8.892,00€
5: 2021	8.892,00€
6: 2022	8.892,00€
7: 2023	8.892,00€
8: 2024	8.892,00€
9: 2025	2.964,00€

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 (un local a una planta baixa) per ubicar les dependències administratives de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació al municipi d'Inca. 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, 150 m². No s'acceptaran ofertes d'immobles que no tenguin la superfície mínima exigida.

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

2.2. Pressupost del contracte

2.2.1. El preu màxim de l'oferta d'arrendament és de 8.892,00 € (IVA inclòs) anuals; és a dir, un preu màxim d'arrendament de 741,00 € (IVA inclòs) mensuals.

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

Les quanties econòmiques d'aquest Plec 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 17101/G/313K01/20200/00 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 8 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 preavís 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 preavís 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 9 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 ubicar dependències administratives de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació del Govern de les Illes Balears al municipi d'Inca”.

b) Sobre B: “**Documentació tècnica i jurídica de l'immoble.** Arrendament d'un immoble per ubicar dependències administratives de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació del Govern de les Illes Balears al municipi d'Inca”.

c) Sobre C: “**Proposta econòmica.** Arrendament d'un immoble per ubicar dependències administratives de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació del Govern de les Illes Balears al municipi d'Inca”, que haurà de contenir el preu d'arrendament d'acord amb el model annex al 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 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; 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; que no existeix cap arrendament, càrrega o gravamen més que els consten a la certificació registral a què es refereix el Certificat actualitzat dels registre 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 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 d'empreses nacionals que tinguin una jurisdicció diferent.

4.3.2. El sobre B ha de contenir els documents que s'enumeren en 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 números, 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 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:

- 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.





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 duiguin 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'elevat 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 o consellera 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. Per ordre decreixent d'importància i puntuació, són:

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'actual oficina de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació a Inca, ubicada a l'Avinguda del Raiguer, número 25. La distància es computarà en quilòmetres lineals establint un radi 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 en 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 190,00 m² rebrà la màxima puntuació d'aquest apartat (10 punts), la resta segons el barem establert en la taula en l'apartat a) 3. No s'atorgarà cap punt als immobles de 150,00 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 la 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:

$$VN = PO_{\min} / PO_n \times 30$$

On:

VN: valor de l'oferta.

PO_{min}: oferta més baixa.

PO_n: oferta que es valora.

c) Projecte d'adequació: fins a 10 punts. Mitjançant un informe tècnic elaborat per un tècnic designat per la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació 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 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'aparcaments. Si no s'ofereix cap plaça d'aparcament no s'obté cap punt.

<i>a) Requeriments funcionals</i>		55
<i>a) 1. Situació</i>	Distància ≤1,00 km	24
	Distància entre 1,01km – 2,00 km	18
	Distància entre 2,01km – 3,00 km	12
	Distància entre 3,01 km – 5,00 km	6
	Distància > 5,00 km	0
	MÀXIM	24
<i>a) 2. 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
<i>a) 3. Superfície</i>	≥190,00 m ²	10
	180,01-189,99 m ²	8
	170,01-180,00 m ²	6
	160,01-170,00 m ²	4
	150,01-160,00 m ²	2
<i>a) 4. Proximitat al transport públic</i>	≤150,00 m ²	0
	MÀXIM	10
	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
<i>b) Oferta econòmica</i>	Distància > 300 m de l'edifici a la parada de transport públic més propera	0
	MÀXIM	6
	MÀXIM	30
	Arquitectònic i qualitat dels materials i de les instal·lacions	4



c) Projecte d'adequació	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. Acreditació dels 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:

- Pagar els anuncis d'aquesta licitació.
- Comparèixer davant l'òrgan de contractació per formalitzar el contracte administratiu.
- Aportar els certificats que acreditin que està al corrent de les obligacions amb la Seguretat Social i amb l'Administració de l'Estat i de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

5.5. Formalització del contracte

5.5.1. El contracte 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 de l'immoble proposada, 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 l'apartat 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 repercuteixin 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 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 qualsevol ordre per a totes les incidències que de manera directa o indirecta puguin sorgir en el contracte.

ANNEX MODEL D'OFERTA ECONÒMICA

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



DECLAR:

1. Que conec les condicions i els requisits que s'exigeixen perquè se'm pugui adjudicar el contracte de **l'arrendament d'un immoble al municipi d'Inca per ubicar les dependències administratives de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació del Govern de les Illes Balears.**
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 particulars per contractar l'arrendament d'un immoble per ubicar les dependències administratives de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació del Govern de les Illes Balears al municipi d'Inca

Índex

1. Objecte
2. Localització i superfície
3. Requeriments funcionals. Proposta d'adequació
 - 3.1. Requeriments
 - 3.2. Valoració
 - 3.3. Proposta 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 ubicar les dependències administratives de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació del Govern de les Illes Balears al municipi d'Inca.

2. Localització i superfície

2.1 Localització. L'immoble ha d'estar ubicat al terme municipal d'Inca, a un local d'una planta baixa.





2.2 Superfície. La superfície útil ha de ser d'un mínim de 150,00 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 de 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 la proximitat a l'actual oficina de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació a Inca, situada a l'avinguda del Raiguer, 95 d'Inca.

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

3.2.3 Superfície. El local nou ha de disposar com a mínim d'un espai per a 11 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 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 s'ha de ponderar de conformitat amb un judici de valor mitjançant l'informe emès pel personal 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 facilitar l'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, han de ser els necessaris per al funcionament correcte 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 (Reial decret 173/2010, de 19 de febrer), com també 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:

- 3 despatxos individuals
- 1 despatx per a 4 treballadors
- 2 llocs de feina a l'entrada del local per a atendre els usuaris que esperin a la sala d'espera
- 1 sala d'espera per als usuaris
- Un espai per dur a terme tallers
- 2 banys. Almenys un ha d'estar adaptat per a persones amb discapacitat
- 1 sala de neteja de mida adequada a la seva funció que pot estar vinculada a un dels banys





3.3.5 Dins el projecte d'adequació també s'ha de tenir 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:

- Escripura pública de titularitat de l'immoble, inscrita en el Registre de la Propietat.
- Certificat actualitzat del Registre de la Propietat, que acrediti la titularitat de l'immoble, les càrregues, servituds, gravàmens o afeccions que pugui tenir, 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 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 adequació correcta i l'entrega posterior ha de comptar amb l'informe favorable de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació.

