

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA D'HISENDA I ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES

96

Resolució de la consellera d'Hisenda i Administracions Públiques per la qual s'aproven l'expedient, els plecs de clàusules administratives particulars, 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 de Palma per allotjar la seu de l'Oficina de Defensa dels Drets del Menor (ODDM) (DGTFPP 241/2018 PATRIM, AMBDE 7835/2018)

Fets

1. El 8 de novembre de 2018, va tenir entrada a la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques (registre d'entrada núm. 22881), l'ofici de 6 de novembre de 2018 de la secretària general de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació, acompanyat amb documentació per tramitar un expedient d'arrendament, mitjançant concurs públic, d'un immoble al municipi de Palma per allotjar la seu de l'Oficina de Defensa dels Drets del Menor (ODDM).

2. Es varen remetre, adjunts a l'ofici esmentat, els documents següents:

- Informe justificatiu de necessitat de l'arrendament del director de l'Oficina de Defensa de Drets del Menor, de 25 d'octubre de 2018.
- RF, de 29 d'octubre de 2018.
- Informe de mitja mostral, de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de 9 d'agost de 2018.
- Informe relatiu al preu de l'expedient d'arrendament de la cap de Departament d'Assumptes Generals de 15 d'octubre de 2018.
- Resolució d'inici de l'expedient AMBDE 7835/2018, anticipat de despesa, de 30 d'octubre de 2018.
- Proposta de la consellera de Serveis Socials i Cooperació d'inici de l'expedient d'arrendament, per concurs, de 31 d'octubre de 2018.
- Proposta de Resolució d'autorització de la despesa del director de l'Oficina de Defensa de Drets del Menor de 6 de novembre de 2018.
- Certificació d'UGE de crèdit adequat i suficient per atendre a les despeses de 30 d'octubre de 2018.
- Els plecs de condicions particulars i el de prescripcions tècniques que han de regir el concurs i diligència d'elaboració.

3. El 31 d'octubre de 2018, la secretària general, per delegació de la consellera de Serveis Socials i Cooperació, va resoldre instar la consellera competent en matèria de patrimoni perquè ordenés l'inici de l'expedient per a l'arrendament, mitjançant concurs, d'un immoble al municipi de Palma per allotjar la seu de l'Oficina de Defensa dels Drets del Menor (ODDM).

4. El 20 de novembre de 2018, es va dictar Resolució d'inici d'aquest expedient.

5. També consta dins l'expedient l'autorització de despeses plurianuals, de 8 de novembre de 2018; la certificació de despeses pluriennal compromeses, de 31 d'octubre de 2018, i l'esborrany del contracte d'arrendament.

6. El 22 de novembre de 2018, es va sol·licitar informe jurídic dels plecs, al Departament Jurídic i Administratiu de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques.

7. El dia 28 de novembre de 2018, el Departament Jurídic Administratiu de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques va evacuar 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 fa les observacions i conclou el següent:

Ara bé, es fan els suggeriments següents:

a) La clàusula 2.2.2 del plec de condicions particulars disposa que s'han de considerar inclosos en el preu "(...) expressament les despeses de comunitat extraordinàries, si n'hi ha (...)", és a dir, aquestes despeses les ha de pagar indirectament la part arrendatària.

Pel que fa a les despeses de comunitat ordinàries, la clàusula 6.2.4 (pagaments) del plec esmentat inclou en la lletra c com a despeses a càrrec de la part arrendatària les despeses de comunitat ordinàries, de manera que aquestes despeses s'abonen per la part arrendatària com a despesa apart.

A partir de l'observació sobre les despeses de comunitat feta en l'informe d'aquest Departament Jurídic i Administratiu de 12 de



novembre de 2018 (relatiu als esborranys del plec de condicions particulars i del plec de prescripcions tècniques per contractar l'arrendament d'un immoble per ubicar les), se suggereix analitzar la conveniència per als presents plecs (i també per a futurs plecs) que les despeses de comunicat siguin a càrrec de la part arrendadora.

D'altra banda, en la clàusula 6.2.3 del plec esmentat inclou en la lletra *b* com a despeses a càrrec de la part arrendadora els tributs relacionat amb la propietat de l'immoble arrendat. Es suggereix afegir-hi una menció expressa a l'impost de béns immobles (IBI) ja que està vinculat amb la propietat de l'immoble, de manera que es proposa la redacció següent per a la lletra *b* de la clàusula 6.2.3

b) Els tributs relacionats amb la propietat de l'immoble arrendat, inclòs l'impost sobre béns immobles (IBI).

c) En l'epígraf de l'apartat 6 del plec de prescripcions tècniques se suggereix eliminar el terme repetit "L'IMMOBLE".

Conclusió

Per tot això, 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 de Palma per ubicar-hi la seu de l'Oficina de Defensa de Drets del Menor (ODDM) (exp. DGTPFP 241/2018 PATRIM, AMBDE 7835/2018), atès que, en general, contenen els aspectes que estableix l'article 84 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, sens perjudici de tenir en compte les observacions indicades en la consideració jurídica 4 d'aquest informe.

8. L'informe jurídic de 28 de novembre de 2018 s'ha tramès, per correu electrònic, a la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació, promotora de l'expedient, amb la finalitat de dur a terme les modificacions corresponents.

9. No obstant l'informe jurídic esmentat, la Llei 29/1994, d'arrendaments urbans, de 24 de novembre, regula els arrendaments per a l'ús distint del de vivenda en l'article 4.1 i 3), l'article 30 i l'article 21.1, 3 i 4).

Del text dels articles esmentats, es dedueix que les reparacions/despeses anomenades extraordinàries sempre són a càrrec de l'arrendador. Per exemple, la substitució de l'ascensor o la reparació de l'estructura de la vivenda.

Per altra banda, les despeses corresponents a les petites reparacions que són fruit de l'ús i el desgast ordinari de l'immoble arrendat corresponen a l'arrendatari.

Aquesta distinció i repartiment de despeses és la que consta transcrita en els apartats 6.2.3 i 6.2.4 del Plec de condicions particulars (PCP).

Per tot això, cal concloure que la distinció i el repartiment de les despeses recollides en el PCP de l'expedient és adequat a dret.

10. El 7 de desembre de 2018, el cap de la Secció IV del Servei de Patrimoni va emetre informe favorable en relació amb l'expedient de referència.

11. El 7 de desembre de 2018, el Servei de Patrimoni va rebre la documentació esmenada per a trametre a la Intervenció. L'11 de desembre de 2018, es va enviar la documentació corresponent a la Intervenció General per a la fiscalització prèvia de l'expedient.

12. El 27 de desembre de 2018, 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 de referència.
2. Aprovar els plecs de clàusules administratives particulars, 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, 28 de desembre de 2018

La consellera d'Hisenda i Administracions Públiques

Catalina Cladera i Crespi

EXPEDIENT DE TRAMITACIÓ ANTICIPADA DE DESPESA CORRESPONENT A L'EXERCICI 2019 (DECRET 75/2004) SEGONS LA RESOLUCIÓ DE LA CONSELLERA DE SERVEIS SOCIALS I COOPERACIÓ DE 30 D'OCTUBRE DE 2018

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

Aprovat per resolució de la consellera d'Hisenda i Administracions Públiques dia 28 de desembre de 2018, d'acord amb 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 28 de novembre de 2018.

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: Oficina de Defensa dels Drets del Menor (ODDM)

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

Exp. SEINCO: AMBDE 2018/7835 Núm. d'expedient de Patrimoni: 241/2018

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

Preu base de licitació de l'arrendament: 288.480,00 euros, IVA inclòs.

Any	Lloguer
2019	24.040,00 €
2020	28.848,00 €
2021	28.848,00 €
2022	28.848,00 €



2023	28.848,00 €
2024	28.848,00 €
2025	28.848,00 €
2026	28.848,00 €
2027	28.848,00 €
2028	28.848,00 €
2029	4.808,00 €

Codi CPV: 70130000-1

Índex

1. Caràcter i règim jurídic del contracte

1.1. Caràcter del contracte

1.2. Normativa aplicable

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. Reparacions i reformes

6.2. Pagaments

7. Extinció del contracte

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





7.2. Ordre jurisdiccional i arbitratge

Annex

Model d'oferta econòmica

1. Caràcter i règim jurídic del contracte

1.1. Caràcter del contracte

El contracte de què és objecte aquest Plec és de caràcter privat.

1.2. Normativa aplicable

1.2.1. El contracte és de naturalesa privada i es regeix, quant a la preparació, la tramitació i l'adjudicació, per la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, pel Reglament de desplegament, aprovat pel Decret 127/2005, de 16 de desembre, i per les clàusules que conté aquest Plec i el Plec de prescripcions tècniques. Per resoldre els dubtes i les llacunes que es puguin presentar, s'aplicaran els principis de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP).

1.2.2. Quant als efectes i l'extinció del contracte, són aplicables 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, el 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 en planta baixa) a Palma per ubicar-hi la seu de l'Oficina de Defensa dels Drets del Menor (ODDM). A aquest efecte, l'adjudicatari ha de formalitzar un contracte amb l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

2.1.2. L'immoble ha de tenir una superfície útil de, com a mínim, 200 m². No s'acceptaran ofertes d'immobles que no tinguin la superfície mínima exigida.

2.1.3. Les referències que aquest Plec de condicions particulars fa a metres quadrats (m²) s'han d'entendre fetes a m² útils.

2.2. Pressupost del contracte

2.2.1. El preu màxim de l'oferta d'arrendament és de 28.848,00 euros anuals (IVA inclòs), és a dir, 2.404,00 euros mensuals (IVA inclòs) com a màxim. El preu del metre quadrat és de 12,02 euros, amb l'IVA inclòs (9,93 euros més l'IVA corresponent del 21 %). 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.

2.3. 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 deu anys, comptadors des que es formalitzi, de manera obligatòria per a la part arrendadora i potestativa per a la part arrendatària.

2.4.2. Així mateix, la part arrendatària —en qualsevol moment i amb un preavís de tres mesos— pot considerar finalitzat el contracte o les pròrroques corresponents, 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 per la part arrendatària, la part arrendadora pot reclamar la part proporcional de la despesa que hagi efectuat 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 tàcitament, pel mateix període que el contracte principal, en el cas que cap de les parts contractants no es manifesti en sentit contrari mitjançant un preavís amb almenys tres mesos d'antelació a l'acabament del contracte o de les



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

2.5. Revisió de preus

La renda anual no serà objecte de revisió de preus al llarg del contracte principal. En cas de pròrroga, la renda es pot actualitzar, amb la justificació econòmica prèvia, de conformitat amb el sistema establert en l'article 4.6 de la Llei 2/2015, de 30 de març, 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, d'11 d'abril, 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 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic. La capacitat s'ha d'acreditar en els termes que estableix la clàusula 4.3.1 d'aquest Plec.

4. Licitació

4.1. Presentació de proposicions

4.1.1. Per participar en el concurs que regula aquest Plec, el licitador ha de presentar la documentació exigida al lloc i en el termini que s'assenyali en l'anunci de publicació i, en tot cas, dins el termini 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 terme final indicat és dissabte o festiu, s'entén prorrogat al primer dia hàbil següent.

4.1.3. La presentació de proposicions pressuposa que l'interessat accepta incondicionalment les clàusules d'aquest Plec i que coneix el Plec de prescripcions tècniques del contracte; ambdós 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 constin 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 —per fax, telegrama o correu electrònic— que s'ha enviat l'oferta el mateix dia. En el darrer cas —missatge 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 d'acabament del termini que s'assenyala en l'anunci. En cap cas, no s'admetrà si transcorren els deu dies naturals següents a la data indicada i no s'ha rebut la documentació.

4.1.6. També s'admetran les proposicions presentades d'acord amb les disposicions legals i que compleixin els requisits que s'hi estableixen, sempre que tinguin entrada al registre de l'òrgan de contractació abans del dia i l'hora 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 han 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 els següents:

- Sobre A. “**Documentació del titular**. Arrendament d'un immoble a Palma per ubicar-hi la seu de l'Oficina de Defensa dels Drets del Menor (ODDM)”.
- Sobre B. “**Documentació tècnica i jurídica de l'immoble**. Arrendament d'un immoble a Palma per ubicar-hi la seu de l'Oficina de Defensa dels Drets del Menor (ODDM)”.



c. Sobre C. “**Proposta econòmica**. Arrendament d’un immoble a Palma per ubicar-hi la seu de l’Oficina de Defensa dels Drets del Menor (ODDM)”. 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 llengües.

4.2.4. Les declaracions o els compromisos que es presentin han d’estar signats per qui acrediti poder legal suficient.

4.3. Contingut de les proposicions

4.3.1. El sobre A ha de contenir la documentació següent:

a) Quant a la personalitat i la capacitat del licitador:

- Si el licitador és una persona física, ha de presentar el seu DNI o, si escau, passaport.
- Si el licitador és una persona jurídica, ha de presentar el NIF de l’empresa i l’escriptura de constitució o de modificació, degudament adaptada a la llei i inscrita en el Registre Mercantil.
- En qualsevol cas, el licitador proposat com a adjudicatari ha d’aportar, en el termini màxim de cinc dies hàbils, els certificats que acreditin que està al corrent en 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 els hagi presentat 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) De declaració responsable:

S’ha d’incloure una declaració responsable davant un funcionari degudament autoritzat, un notari públic o un organisme professional qualificat, que expressi les circumstàncies següents: que no s’està sotmès a la prohibició de contractar, d’acord amb l’article 71 de l’LCSP; que no es produeix 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 s’està al corrent en 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 que consten en el certificat registral a què es refereix el certificat actualitzat del Registre de la Propietat; que s’adquireix el compromís de respondre de totes les reclamacions de tercers que es puguin plantejar sobre l’immoble ofert, i que s’està al corrent en el pagament dels diferents serveis de subministraments.

d) Quant a la 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 la 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’indiquen en els apartats 4, 5, 6, 7 i 8 del Plec de prescripcions tècniques, per acreditar que es compleixen els criteris d’adjudicació.

4.3.3. El sobre C ha de contenir l’oferta econòmica expressada clarament en lletres i en xifres, 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 de la presentació.

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, aprovat pel Decret 127/2005, de 16 de desembre, en connexió amb l’article 87.2, la Mesa de Contractació quedarà constituïda de la manera següent:



1. Com a president, el director general competent en matèria de patrimoni.
2. Un vocal representant de la Intervenció General de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
3. Un vocal designat per l'Advocacia de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
4. Un vocal representant de la conselleria o organisme interessat, designat per l'òrgan competent.
5. Un vocal representant del Servei de Patrimoni, que ha d'actuar com a secretari.

5.2. Obertura de les ofertes

5.2.1. La Mesa ha de qualificar prèviament els documents presentats en el termini i en la forma escaient en els sobres A i B. Si en la documentació presentada es detecten defectes o omissions per esmenar, aquest fet s'ha de notificar a l'interessat i se li ha de concedir un termini no superior a tres dies hàbils perquè els esmeni.

5.2.2. 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 en la data i l'hora que s'hagin assenyalat en l'anunci del concurs publicat 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 proposta, la Mesa pot sol·licitar els informes tècnics relacionats amb l'objecte del contracte que consideri convenients, seguint les previsions de l'article 88.4 del Reglament de desplegament de la Llei 6/2001.

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. També pot declarar desert el concurs, mitjançant una resolució motivada, per alguna de les causes que estableix l'article 89.1 del Reglament de desplegament de la Llei 6/2001.

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 60 punts. Per ordre decreixent d'importància i puntuació són:

1. Situació. Es valorarà amb un màxim de 30 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, amb 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.

2. Proximitat d'aparcament públic o privat. Es valorarà amb un màxim de 10 punts. Per això, aquests punts es distribuïran de manera decreixent segons l'apartat a.2 de la taula. Si la proximitat de l'aparcament respecte de l'edifici és inferior o igual a 100 metres, s'obtindrà el màxim de puntuació. Els edificis amb aparcament públic o privat situat a més de 500 metres no obtindran cap punt.

3. Superfície. Es valorarà amb un màxim de 10 punts. Les ofertes rebran una puntuació (exposada en l'apartat a.3 de la taula) segons la superfície extra de l'edifici ofert. No s'acceptaran les ofertes d'immobles d'una superfície inferior a 200 m², en canvi s'acceptaran les ofertes d'immobles de més de 250 m², però no se'ls atorgarà cap punt.

4. Proximitat al transport públic. La facilitat d'accés al transport públic (autobús o tren) es valorarà amb un màxim de 10 punts; la puntuació es distribuïrà segons el barem establert en l'apartat a.4 de la taula. Aquest accés s'ha d'acreditar en el moment de presentar les ofertes.

b) Oferta econòmica: fins a 35 punts. S'atorgaran 35 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:

$$VN = PO_{\min} / PO_n \times 35$$

VN: valor de l'oferta

PO_{min}: oferta més baixa

PO_n: oferta que es valora

c) Places d'aparcament: fins a 5 punts. L'ofertament de places d'aparcament es valorarà segons la puntuació de l'apartat c de la taula. Si no s'ofereix cap plaça d'aparcament no s'obtindrà cap punt.

a) Requeriments funcionals		60
a.1. Situació	Distància $\leq 1,00$ km	30
	Distància entre 1,01 km i 2,00 km	22
	Distància entre 2,01 km i 3,00 km	14
	Distància entre 3,01 km i 5,00 km	6
	Distància $> 5,00$ km	0
	Màxim	30
a.2. Proximitat d'aparcament públic o privat	Distància $\leq 100,00$ m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	10
	Distància entre 100,01 m i 200,00 m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	8
	Distància entre 200,01 m i 300,00 m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	6
	Distància entre 300,01 m i 400,00 m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	4
	Distància entre 400,01 m i 500,00 m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	2
	Distància $> 500,00$ m de l'edifici a l'aparcament públic o privat més proper	0
	Màxim	10
a.3. Superfície	$\geq 250,01$ m ²	0
	$\geq 235,01$ m ² - 250,00 m ²	10
	$\geq 225,01$ m ² - 235,00 m ²	8
	$\geq 215,01$ m ² - 225,00 m ²	6
	$\geq 200,00$ m ² - 215,00 m ²	4
	Màxim	10
a.4. Proximitat al transport públic	Distància $\leq 100,00$ m de l'edifici a la parada de transport públic més propera	10
	Distància entre 100,01 m i 200,00 m de l'edifici a la parada de transport públic més propera	8
	Distància entre 200,01 m i 300,00 m de l'edifici a la parada de transport públic més propera	6
	Distància entre 300,01 m i 400,00 m de l'edifici a la parada de transport públic més propera	4
	Distància entre 400,01 m i 500,00 m de l'edifici a la parada de transport públic més propera	2
	Distància $> 500,00$ m de l'edifici a la parada de transport públic més propera	0
	Màxim	10
b) Oferta econòmica	Màxim	35
c) Places d'aparcament	≥ 2 places d'aparcament	5
	1 plaça d'aparcament	2,5
	0 places d'aparcament	0
	Màxim	5
	MÀXIM TOTAL	100

5.3.2. 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 formalització corresponent.

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 en 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 un document administratiu en el termini de trenta 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 es pot elevar a escriptura pública, si bé les despeses d'atorgar-la serien a càrrec seu. En aquest supòsit, l'arrendador està obligat a lliurar-ne una còpia simple a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

6. Execució del contracte

6.1. Reparacions i reformes

6.1.1. La part arrendadora està obligada a fer —sense dret a incrementar la renda per això— totes les reparacions necessàries per conservar el local en les condicions d'habitabilitat per a l'ús convingut, excepte quan el deteriorament que s'ha de reparar sigui imputable a la part arrendatària, segons el que disposen els articles 1563 i 1564 del Codi civil.

6.1.2. En el cas que s'hagin de fer obres al local arrendat, la part arrendatària ha de presentar a la part arrendadora un projecte perquè l'autoritzi.

6.1.3. La part arrendatària pot modificar la configuració del local mitjançant mampares i elements usuals a les oficines. Així mateix, dins el local pot fer les modificacions que consideri oportunes a les instal·lacions audiovisuals, d'electricitat i de climatització, prenent les mesures oportunes perquè aquestes modificacions no afectin la resta de l'edifici (tot això sense que repercuteixin en la renda pactada).

6.1.4. Un cop acabat el contracte, queden a benefici del propietari les obres o les instal·lacions que s'hagin fet al local i que no es puguin separar sens perjudici de l'immoble. La part arrendatària pot retirar les altres obres o instal·lacions.

6.2. Pagaments

6.2.1. La part arrendadora té el dret a la contraprestació econòmica prevista en el contracte, i mensualment s'ha de fer efectiva la quantitat que resulti de dividir entre dotze el preu d'adjudicació anual (inclòs l'IVA), amb les retencions prèvies que corresponguin.

6.2.2. La part arrendatària començarà a pagar una vegada l'immoble estigui a disposició de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació.

6.2.3. Són a càrrec de la part arrendadora:

- a. Les despeses extraordinàries de manteniment, reforma o millora de l'immoble, en la part corresponent a l'immoble arrendat.
- b. Els tributs relacionats amb la propietat de l'immoble arrendat, inclòs l'impost sobre béns immobles (IBI)

6.2.4. Són a càrrec de la part arrendatària:

- a. El subministrament d'aigua, d'electricitat, de telèfon i els altres que es produeixin a l'immoble arrendat.
- b. La conservació, el manteniment i les reparacions ordinàries derivades de l'ús de l'immoble arrendat.
- c. Les despeses de comunitat ordinàries.
- d. Tots els impostos i les taxes que tinguin com a causa l'activitat que es dugui a terme a l'immoble arrendat.

7. Extinció del contracte

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

7.1.1. La part arrendatària queda exempta de prestar la fiança, segons el que disposa la disposició final quarta de la Llei 39/2010, de 22 de desembre, de pressuposts generals de l'Estat, que modifica l'article 36.6 de la Llei d'arrendaments urbans (LAU).

7.1.2. En conseqüència, s'exclou expressament l'aplicació de l'article 35 pel que fa a la causa prevista en l'article 27.2.b de la LAU.

7.2. Ordre jurisdiccional i arbitratge

7.2.1. 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.



7.2.2. Les empreses estrangeres estan sotmeses a la jurisdicció dels jutjats i els tribunals de Palma de qualsevol ordre per a totes les incidències que, de manera directa o indirecta, puguin sorgir en el contracte.

ANNEX
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 estic informat/informada de les condicions i els requisits que s'exigeixen per poder ser adjudicatari/adjudicatària del contracte de **l'arrendament d'un immoble a Palma per ubicar-hi 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 el contracte amb subjecció estricta als requisits i a les condicions estipulats en els plecs de condicions particulars i de prescripcions tècniques particulars, pels imports següents:

Preu de l'arrendament anual

Preu anual (IVA inclòs):

..... € (en xifres),

..... euros (en lletres)

Preu de l'arrendament mensual

Preu mensual (IVA inclòs):

..... € (en xifres),

..... euros (en lletres)

Preu del m² mensual

Preu/m²/mes (IVA inclòs):

..... € (en xifres),

..... euros (en lletres)

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

[signatura del licitador]

Notes:

1. Les ofertes de preu de l'arrendament anual, preu de l'arrendament mensual i preu del m² mensual no poden superar el pressupost del contracte establert en el punt 2.2. d'aquest Plec.

2. Les ofertes esmentades s'han d'indicar amb dos decimals.



**EXPEDIENT DE TRAMITACIÓ ANTICIPADA DE DESPESA CORRESPONENT A L'EXERCICI 2019 (DECRET 75/2004)
SEGONS LA RESOLUCIÓ DE LA CONSELLERA DE SERVEIS SOCIALS I COOPERACIÓ DE 30 D'OCTUBRE DE 2018****Plec de prescripcions tècniques per contractar l'arrendament d'un local per ubicar-hi la seu de l'Oficina de Defensa dels Drets del
Menor (ODDM) al municipi de Palma****Índex**

1. Objecte
2. Ubicació
3. Superfície
4. Característiques de l'immoble
5. Cèdula urbanística
6. Requisits jurídics de l'immoble
7. Requisits tècnics de l'immoble
8. Altres característiques de les instal·lacions

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-hi la seu de l'Oficina de Defensa dels Drets del Menor al terme municipal de Palma.

2. Ubicació

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

Per motius funcionals i d'atenció a la ciutadania, es valoraran positivament les zones més properes al centre de Palma i amb possibilitat d'aparcar fàcilment. El punt de referència és la proximitat del local a l'Ajuntament de Palma.

3. Superfície

La superfície útil ha de ser d'un mínim de 200 m². Totes les referències a metres quadrats (m²) d'aquest document s'entendran realitzades a metres útils.

4. Característiques de l'immoble**4.2.1. Accessos**

L'immoble s'ha de situar en una planta baixa i, com a mínim, una entrada ha de complir el CTE en matèria d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb mobilitat reduïda (Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears). Si no compleix la normativa, l'ha de poder complir després de l'adjudicació del contracte, mitjançant obres d'adaptació. Aquesta circumstància s'ha d'acreditar mitjançant un certificat d'un enginyer, arquitecte o arquitecte tècnic col·legiat.

L'immoble ha de disposar, com a mínim, d'una cambra de bany. Aquesta cambra de bany ha de complir la normativa vigent en matèria d'accessibilitat. Igual que amb els accessos, si no compleix la normativa, l'ha de poder complir després de l'adjudicació del contracte, mitjançant obres d'adaptació. Si no hi ha la possibilitat d'adaptar la cambra de bany existent, s'ha d'acreditar la possibilitat de fer a l'immoble una segona cambra de bany que compleixi la normativa vigent en matèria d'accessibilitat. Aquesta circumstància s'ha d'acreditar mitjançant un certificat d'un enginyer, arquitecte o arquitecte tècnic col·legiat.

4.2.2. Aire condicionat

L'immoble ha de disposar, com a mínim, de preinstal·lació d'aire condicionat.

4.2.3. Sostre/sòl tècnic

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

4.2.4. Proximitat d'aparcament

Es valorarà positivament la menor distància de l'immoble respecte d'un aparcament públic o privat al qual puguin estacionar els usuaris del centre.

4.2.5. Proximitat al transport públic

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

5. Cèdula urbanística

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

6. Requisits jurídics de l'immoble

- Escriptura 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, les servituds, els gravàmens o les afeccions que pugui tenir, així com els límits i la superfície de l'immoble.
- Certificat cadastral actualitzat de l'immoble.
- Resguard acreditatiu d'estar al corrent en el pagament de l'impost sobre béns immobles o certificat emès per l'ajuntament corresponent d'aquesta circumstància i que no es té cap deute amb l'ajuntament.
- Resguard acreditatiu d'estar al corrent en el pagament de la taxa de residus sòlids urbans o certificat emès 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.
- Certificació de l'eficiència energètica de l'edifici amb el justificant d'inscripció en el registre de certificació energètica d'edificis de la direcció general competent en matèria energètica de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- Informe emès per l'administració pública competent sobre l'ús i la idoneïtat de la ubicació segons la normativa municipal i urbanística (disposició addicional setena de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears).
- Qualificació urbanística per a ús administratiu públic segons el pla urbanístic municipal.
- Certificació a què fa referència l'apartat 4.2.1, si escau, d'acord amb la Llei 8/2017.

7. Requisits tècnics de l'immoble

Documentació descriptiva de les característiques generals de l'immoble:

- Plànols de situació.
- Plànols d'accessos.
- Plànol de l'immoble acotat en què s'expressin els metres quadrats útils. En aquest sentit, s'hi han d'indicar l'immoble o els immobles que s'ofereixen i que compleixen les característiques d'aquest Plec de prescripcions tècniques, així com la superfície útil.
- Fotografies de l'immoble.
- Esquema de les instal·lacions.

8. Altres característiques de les instal·lacions

L'immoble ha de disposar de les instal·lacions següents:

- Electricitat: potència de 220 kW.
- Instal·lació de fontaneria.

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

