



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL ECONÒMIC I SOCIAL DE LES ILLES BALEARS

4044

Resolució del president del Consell Econòmic i Social de les Illes Balears per la qual s'aproven l'expedient, el plec de condicions particulars, el plec de prescripcions tècniques i el model d'oferta econòmica, i s'acorda l'obertura del procediment d'arrendament, per concurs públic, d'un local per allotjar la seu del Consell Econòmic i Social de les Illes Balears (CES), al municipi de Palma (Exp. AMBDE 2022/124)

Fets

1. Informe del secretari general del Consell Econòmic i Social de les Illes Balears de 18 gener 2022, relatiu a la necessitat de l'arrendament d'un immoble al municipi de Palma per a allotjar la seu del Consell Econòmic i Social de les Illes Balears (CES).
2. Informe de preu de mercat de la Direcció General D'Habitatge i Arquitectura de dia 14 de gener de 2022.
3. Certificat emès pel cap de la Secció d'Administració i Gestió Econòmica relatiu a les anualitats compromeses.
4. Proposta de resolució d'aprovació d'expedient, despesa, plecs, obertura procediment i autorització despesa, de dia 21 de març de 2022.
5. Informe emès pel Servei Jurídic relatiu als esborranys del plec de clàusules administratives particulars i del plec de prescripcions tècniques particulars per contractar l'arrendament d'un local per allotjar la seu del Consell Econòmic i Social de les Illes Balears
6. Informe favorable de fiscalització prèvia limitada emès per la Intervenció delegada de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, de dia 5 d'abril de 2022.

Fonaments de dret

1. Llei 6/2001, d'11 d'abril, de patrimoni de la comunitat autònoma de les Illes Balears.
2. Decret 127/2005, de 16 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei de patrimoni.
3. Llei 7/2010, de 21 de juliol, del sector públic instrumental de la comunitat autònoma de les Illes Balears.
4. Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans i les seves modificacions posteriors.
5. Llei 10/2000, de 30 de novembre, del Consell Econòmic i Social.

Per això i en virtut de les atribucions conferides, i d'acord amb la proposta de resolució del secretari general d'aquest Consell, dicta la següent,

Resolució

1. Aprovar l'expedient patrimonial d'arrendament de referència.
2. Aprovar el plec de condicions 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, 17 maig de 2022

El president

Rafel Ballester Salvà



**Plec de condicions particulars per contractar l'arrendament d'un local per allotjar la seu del Consell Econòmic i Social de les Illes Balears (CES), al municipi de Palma.**

Aprovat per Resolució del President del Consell Econòmic i Social de les Illes Balears, de dia 17 de maig de 2022, d'acord amb el que estableix l'article 1.2 de la Llei 10/2000, de 30 de novembre, del Consell Econòmic i Social de les Illes Balears i l'article 25.1 de la Llei 7/2010, de 21 de juliol, del sector públic instrumental de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, amb connexió amb l'article 5 de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del Patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, i els articles 134.2 i 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.

Contracte d'arrendament:

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

Descripció del contracte:

Òrgan de contractació: Consell Econòmic i Social de les Illes Balears	
Objecte del contracte: arrendament d'un immoble per allotjar la seu del Consell Econòmic i Social de les Illes Balears (CES), al municipi de Palma.	
Exp. SEINCO: AMBDE 2022/124 Núm. exp. CES: 2022/1	
Necessitats administratives que s'han de satisfer: ubicar la seu del Consell Econòmic i Social de les Illes Balears (CES) a Palma.	
Preu base de licitació de l'arrendament: 366.600,00 € (IVA inclòs)	
ANY	LLOGUER
1: 2022	30.550,00€
2: 2023	36.660,00€
3: 2024	36.660,00€
4: 2025	36.660,00€
5: 2026	36.660,00€
6: 2027	36.660,00€
7: 2028	36.660,00€
8: 2029	36.660,00€
9: 2030	36.660,00€
10: 2031	36.660,00€
11: 2032	6.110,00€
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. 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 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes de les Administracions Públiques (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 per allotjar la seu del Consell Econòmic i Social (CES) 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, 250 m², i com a màxim 500 m², més espai destinat a aparcaments (mínim 2 places d'aparcament pròpies, ja sigui en superfície o soterrani). No s'acceptaran ofertes d'immobles que no tinguin la superfície mínima exigida, ni superior a la màxima.





2.1.3 Les referències que a l'articulat d'aquest Plec de condicions particulars fan als metres quadrats (m^2), 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 36.660,00€ (IVA inclòs) anuals; es a dir, un preu màxim d'arrendament de 3.055,00 € (IVA inclòs) mensuals a 12,22 €/m² (IVA inclòs).

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, si n'hi ha.

Les despeses individualitzades, com ara el consum d'energia elèctrica, les despeses de telefonia i les despeses d'energia per a la calefacció i la climatització, individualitzades mitjançant un comptador i/o un contracte amb la companyia subministradora del servei, són a càrrec de la part arrendatària.

2.3 Existència de crèdit

2.3.1 Es fa constar que es disposa del crèdit per atendre les obligacions que es derivin del compliment del contracte fins que acabi.

2.3.2 El crèdit per atendre les obligacions econòmiques del contracte s'ha d'aplicar a càrrec de la partida pressupostària 05101 G/111D01/20200/00 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, des de la signatura del contracte, 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. Amb un preavís, amb almenys d'un mes d'antelació en el cas que el faci la part arrendatària i amb almenys de tres mesos d'antelació en el cas que el faci la part arrendadora, a l'acabament del contracte, qualsevol de les parts ha de proposar una de les dues opcions següents:

- a) La voluntat expressa de prorrogar el contracte, pel mateix període que el contracte principal, prèvia tramitació, fiscalització (si escau) i aprovació de l'expedient de despesa corresponent.
- b) La voluntat de no continuar amb el contracte.

En cas contrari (això en cas que no es proposin cap de les dues opcions esmentades), es produirà la tàcita reconducció a la qual es refereix l'article 1566 del Codi Civil, amb la corresponent tramitació, fiscalització (si escau) i aprovació de l'expedient de despesa mensual corresponent, sense perjudici que es mantingui l'obligació de les parts de formalitzar un nou contracte o, a voluntat de qualsevol de les parts, de donar per extingida la tàcita reconducció mensual.

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

La renda anual no serà objecte de revisió de preus 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 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 en el lloc i el termini que s'assenyali en l'anunci de publicació i, en tot cas, dins el termini màxim 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 termini 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 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 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 del Consell Econòmic i Social de les Illes Balears a Palma».
- b) Sobre B: «**Documentació tècnica i jurídica de l'immoble**. Arrendament d'un immoble per a ubicar la seu del Consell Econòmic i Social de les Illes Balears a Palma».
- c) Sobre C: «**Proposta econòmica**. Arrendament d'un immoble per a ubicar la seu del Consell Econòmic i Social de les Illes Balears a Palma», que haurà de contenir el preu d'arrendament anual amb IVA inclòs.

4.2.3. Els documents han de ser originals o còpies autenticades per un notari o l'autoritat administrativa competent i han d'estar escrits en una de les llengües oficials de les Illes Balears o traduïts oficialment a una d'aquestes.



4.2.4. Les declaracions o els compromisos que es presentin, 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 tingui poder suficient per contractar amb l'òrgan de contractació corresponent en aquest Contracte.

c) Declaració responsable

Declaració responsable que expressi: que no està afectat de prohibició de contractar, d'acord amb l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic; 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;

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 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 tingui poder suficient. El licitador ha de presentar una sola oferta econòmica segons el model annexat a aquest Plec. L'oferta ha de ser ferma i s'ha de mantenir almenys durant un termini de tres mesos a partir d'haver-la presentada.

5. Adjudicació i formalització del contracte

5.1. Mesa de Contractació

D'acord amb l'article 3 del Decret 14/2016, de data 11 de març, pel qual s'aprova el text consolidat del Decret sobre contractació de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, la Mesa de Contractació quedarà constituïda de la manera següent:

1. Com a president, el secretari general del Consell Econòmic i Social
2. Un vocal representant del servei de contractació que tramita l'expedient, com a secretari
3. Un vocal representant de l'assessoria jurídica del Consell Econòmic i Social.
4. Un vocal representant del servei d'estudis del Consell Econòmic i Social.



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 es comuniqui, 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 a la consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors 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. La consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors, 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 45 punts, que són els següents per ordre decreixent d'importància i puntuació:

a) 1. Superfície. Les ofertes rebran una puntuació (exposada en la taula següent) segons la superfície extra de l'edifici ofert. Si la superfície assoleix 300,00 m² o els supera, sense superar els 500 m², rebrà la màxima puntuació d'aquest apartat (30 punts), la resta segons el barem establert en la taula en l'apartat a) 4. No s'atorgarà cap punt als immobles d'entre 250,00 i 260,00 m².

a) 2. Antiguitat. Es valorarà amb un màxim de 8 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. Situació. Es valorarà amb un màxim de 4 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) 4. Proximitat al transport públic. Es valorarà amb un màxim de 3 punts la facilitat d'accés en transport públic (autobús, tren); la puntuació es distribuirà segons el barem establert en la taula en l'apartat a) 4. Aquest accés s'haurà d'acreditar en el moment de presentació de les ofertes.

b) Oferta econòmica: fins a 30 punts. Es calcularà el tant per cent de descompte del preu ofert per metre quadrat mensual respecte del preu base de licitació per metre quadrat mensual, i es puntuarà com s'exposa a l'apartat b) de la taula de barems. Si el preu ofert és igual a la base de licitació no rebrà cap punt. Si la rebaixa del preu és superior al 20% rebrà la màxima puntuació en aquest apartat (30 punts). La resta, segons el barem establert a la taula.

c) Projecte d'adequació: fins a 20 punts. Mitjançant informe tècnic elaborat per un tècnic competent que distribuirà la puntuació de la manera següent:

c) 1. Qualitat arquitectònica, dels materials i de les instal·lacions: 9 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: 8 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 extra d'aparcaments (més enllà de les 2 places mínimes requerides). Si no s'ofereix cap plaça extra no s'obtindrà cap punt.

a) Requeriments funcionals		45
a1. Superfície	≥300,00 m2	30
	290,01-299,99m2	25
	280,01- 290,00m2	20
	270,01- 280,00 m2	15
	260,01- 270,00m2	10
	≤ 260,00 m2	0
	MÀXIM	30
a2. Antiguitat	<8 anys	8
	Entre 8-12 anys	6
	Entre 12 anys i 1 dia – 20 anys	4
	Entre 20 anys i 1 dia – 30 anys	2
	Entre 30 anys i 1 dia – 40 anys	1
	≥40 anys i 1 dia	0
	MÀXIM	8
a3. Situació	Distància ≤1,00 km	4
	Distància entre 1,01km – 2,00 km	3
	Distància entre 2,01km – 3,00 km	2
	Distància entre 3,01 km – 5,00 km	1
	Distància > 5,00 km	0
	MÀXIM	4
a4. Proximitat al transport públic	Distància ≤100 metres de l'edifici a la paradeta del transport públic més propera	3
	Distància entre 101 m-200 m de l'edifici fins a la paradeta del transport públic més propera	2
	Distància entre 201 m-300 m de l'edifici fins a la paradeta del transport públic més propera	1
	Distància > 300 m de l'edifici a la paradeta de transport públic més propera	0
	MÀXIM	3
b) Oferta econòmica	Rebaixa >20,00 %	30
	Rebaixa entre 15,01 -20,00 %	25
	Rebaixa entre 10,01 – 15,00 %	20
	Rebaixa entre 5,01 -10,00 %	10
	Rebaixa ≤5,00 %	5
	Preu igual base de licitació	0
	MÀXIM	30
c) Projecte d'adequació	c1. Arquitectònic i qualitat dels materials i de les instal·lacions	9
	c2. Viabilitat Tècnica i Funcional	8
	c3. Facilitat d'aparcament exterior	2
	c4. Criteris energètic i mediambiental	1
	MÀXIM	20

d) Places d'aparcament	5 places d'aparcament	5
	4 places d'aparcament	3
	3 places d'aparcament	1
	MÀXIM	5
	MÀXIM TOTAL	100

5.3.2. Forma d'acreditar els criteris d'adjudicació: el compliment dels criteris s'ha d'acreditar mitjançant declaracions escrites i signades, els documents justificatius que es considerin convenients i suficients i la inspecció ocular dels edificis oferts.

5.4. Perfeccionament del contracte

5.4.1. El contracte es perfeccionarà mitjançant l'adjudicació feta per l'òrgan de contractació competent, de conformitat amb la legislació de patrimoni.

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

- 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 del immoble perquè aquest compleixi amb els requisits establerts en el Plec de Prescripcions Tècniques, amb la supervisió dels tècnics del Consell Econòmic i Social de les Illes Balears (CES), en un termini màxim de 3 mesos, sent al seu càrrec les despeses de subministraments (electricitat, aigua, gas o telefonia) que es meritin durant aquest termini i sense que es reporti al Consell Econòmic i Social de les Illes Balears l'obligació de pagament de les mensualitats pactades. 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 comptar a partir de la signatura de l'acta d'inici de l'adequació de l'immoble, i acabarà amb l'informe favorable de recepció de l'immoble del president del Consell Econòmic i Social de les Illes Balears.

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 del Consell Econòmic i Social de les Illes Balears segons s'estableix a l'apartat 6.1, un cop finalitzat el període de carència.

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.

Plec de condicions tècniques per contractar l'arrendament d'un local per allotjar la seu del Consell Econòmic i Social de les Illes Balears (CES), al municipi de Palma.

Índex

1. Objecte
2. Localització i superfície
3. Requisits físics de l'immoble
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 de l'arrendament d'un immoble per ubicar la seu del Consell Econòmic i Social de les Illes Balears (CES)

2. LOCALITZACIÓ I SUPERFÍCIE

2.1. Localització.

L'immoble ha d'estar ubicat en el terme municipal de Palma, en una de les zones següents:

- Zona nucli antic: zona interior delimitada per les avingudes, la Riera i la mar.
- Zona eixample: zona interior delimitada per l'Ma-20 i la mar i exterior al nucli antic.
- Zona extraradi: zona exterior a la delimitada per l'Ma-20 i la mar

2.2. Superfície

La superfície útil ha de ser d'un mínim de 250 i un màxim de 500 m². Totes les referències a metres quadrats (m²) d'aquest document s'han d'entendre fetes en metres útils.

No s'acceptaran ofertes d'immobles que no tinguin la superfície útil mínima exigida. Tampoc s'acceptaran aquelles ofertes d'immobles que superin la superfície màxima exigida.

3. REQUISITS FÍSICS DE L'IMMOBLE

3.1. REQUERIMENTS:

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

3.2. VALORACIÓ:

L'immoble ha de reflectir totes les característiques que es detallen a continuació i que seran objecte de valoració per l'informe tècnic corresponent segons els criteris d'adjudicació i valoració que s'estableixen en el punt 5.3. del Plec de condicions particulars.

3.2.1 Superfície

L'immoble ha de tenir una superfície de metres útils d'entre 250 m² i 500 m². No es valoraran els immobles amb una superfície superior a 500 m²,

Ha de disposar d'una superfície útil per a possibilitar els següents espais:

- Que disposi d'un mínim de quatre despatxos pels tècnics d'un mínim de 9 m².
- Que disposi de dos despatxos d'un mínim de 16 metres quadrats
- Que disposi d'una sala/espai diàfan per reunions/plenaris
- Espai diàfan per a 8 llocs de treball aproximadament, amb una superfície lliure per treballador de 2m²
- 1 sala d'arxiu.
- 2 cambres de bany com a mínim, un dels quals ha d'estar adaptat per a persones amb discapacitat.
- 1 sala de neteja amb una mesura adequada a la seva funció que podrà estar vinculada a un dels banys.

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

3.2.3. Situació: per motius funcionals, es valorarà positivament la proximitat amb el centre de la ciutat.

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

3.2.5. Possibilitat d'aparcament. Es valorarà positivament l'oferiment de places d'aparcament en el propi immoble.



3.3. PROPOSTA D'ADEQUACIÓ:

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

3.3.2 L'immoble ha d'estar, com a mínim, equipat amb les instal·lacions següents:

- Accessos: no necessàriament ha de ser planta baixa ni tenir accés directe des del carrer. L'immoble pot estar ubicat a les plantes de l'edifici. S'ha de donar compliment al Codi tècnic de l'edificació (CTE) en matèria d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat (Reial decret 173/2010, de 19 de febrer), així com al Reial decret 205/2007, de 20 d'abril, pel qual s'aproven les condicions bàsiques d'accessibilitat, i al Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament.
- Electricitat: tensió de 220 volts.
- Instal·lació de fontaneria.
- Il·luminació suficient (preferentment natural) segons els nivells establerts per als usos requerits.
- Sòl i sostre desmuntable per a facilitar la adaptació de les instal·lacions.
- Climatització (fred i calor) sectoritzada. S'haurà de tenir en compte la possibilitat, o no, de ventilar de manera natural.
- Grup electrogen per a zones comuns (accessos), ascensors.
- Sistemes homologats de Protecció Contra Incendis.
- 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. Es donarà compliment amb el CTE en matèria d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat (RD 173/2010, de 19 de febrer), així com RD 505/2007, de 20 d'abril pel que s'aproven les condicions bàsiques d'accessibilitat i el decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament. Si no compleix la normativa, ha de poder complir-la 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.

3.3.4. El licitador haurà de presentar uns plànols orientatius amb una proposta de distribució segons aquesta descripció orientativa indicada en el punt 3.2.1. anterior.

4. DOCUMENTACIÓ TÈCNICA.

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

- Escritura pública de titularitat de l'immoble, inscrita en el registre de la propietat.
- Certificat actualitzat del registre de la propietat, que acrediti la titularitat de l'immoble, les càrregues, servituds, gravàmens o afeccions que pugui tenir, així com els límits i la superfície de l'immoble.
- Certificació cadastral actualitzada de l'immoble.
- En edificis amb tipologia residencial d'habitatge col·lectiu de més de 50 anys d'antiguitat, d'acord art. 118 de la Llei 2/2014, de 25 de març d'ordenació i ús del sol, informe d'avaluació d'edificis.
- Resguard acreditatiu de trobar-se al corrent del pagament de l'impost sobre béns immobles o certificació emesa per l'ajuntament corresponent d'aquesta circumstància i que no té cap deute amb l'ajuntament.
- Resguard acreditatiu de trobar-se al corrent del pagament de la taxa de residus sòlids urbans o certificació emesa per l'ajuntament corresponent d'aquesta circumstància.
- Certificat relatiu a l'estat de deutes de la comunitat de propietaris, si l'immoble està sota el règim de propietat horitzontal.
- Cèdula habitabilitat
- Proposta d'adequació de l'edifici als requeriments funcionals i de superfície establerts a l'apartat 3 d'aquests Plecs. Aquesta proposta haurà d'incloure:
 - Memòria justificativa de la proposta presentada.
 - Memòria de qualitats amb especificació de materials, textures i colors.
 - Memòria de qualitats de les instal·lacions.
 - Plantes, alçats, seccions, detalls, perspectives o fotografies que es considerin adequats o que justifiquin els requisits exigits als plecs.
 - Plànols d'emplaçament i accessos.



**5. DISPONIBILITAT I PERÍODE DE CARÈNCIA.**

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

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

En el cas que per causa imputable a l'arrendador l'adequació no s'ajusti a les condicions proposades serà motiu de resolució del contracte sense que es pugui generar cap indemnització en favor de l'arrendador per l'adaptació realitzada o el termini de carència transcorregut. Cada mes de retràs en l'adequació per causa imputable a l'arrendador suposarà un augment pel mateix període en el termini de carència de l'apartat següent.

La correcta adequació i posterior entrega haurà de comptar amb l'informe favorable del Consell Econòmic i Social de les Illes Balears.



**ANNEX 1
MODEL OFERTA ECONÒMICA**

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

DECLAR:

1. Que estic informat/informada de les condicions i els requisits que s'exigeixen per poder ser adjudicatari/adjudicatària del contracte **l'arrendament d'un local per allotjar la seu del Consell Econòmic i Social de les Illes Balears (CES), al municipi de Palma.**
2. Que em compromet, en nom propi/en nom de l'empresa que represento, a executar-lo amb subjecció estricta als requisits i a les condicions estipulats en els plecs de clàusules administratives particulars i de prescripcions tècniques, pels imports següents:

Preu 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) que resulta un preu (amb l'IVA inclòs) de
..... €/m2 (en números); (en lletres).

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

(lloc, data i signatura del licitador)



ANNEX 2

Declaració responsable de no superació de límit del preu màxim per metre quadrat

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

DECLAR:

1. Que, d'acord amb el punt 2.2 del PCAP, el preu màxim de licitació del metre quadrat és de 10,10 €/m² mensuals sense IVA; 12,22 €/m² mensuals (21% d'IVA inclòs).

2. Que, a efectes informatius, el preu per metre quadrat de l'oferta que present és:

Preu/m² mes (IVA inclòs):

.....€ (en xifres),.....

.....euros (en lletres)

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

[signatura del licitador]

