

**Secció V. Anuncis****Subsecció primera. Contractació Pública****ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA
CONSELLERIA D'HISENDA I RELACIONS EXTERIORS****5784**

Resolució de la consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors per la qual s'aproven l'expedient, el plec de condicions particulars i el plec de prescripcions tècniques, i s'acorda l'obertura del procediment d'arrendament, per concurs públic, d'un immoble a Palma per ubicar les dependències administratives de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura (AMBDE 7338/2022)

Fets

1. L'1 de juny de 2022 es va rebre en la Direcció General del Tresor, Política Financera i Patrimoni (VALIB núm. identificador 106137), un ofici del secretari general de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge, d'1 de juny de 2022, amb la documentació necessària per a la tramitació d'un arrendament per ubicar les dependències administratives de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura.

2. El 9 de juny de 2022 la directora general del Tresor, Política Financera i Patrimoni va signar, per delegació de la consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors, la resolució d'inici del procediment per concertar l'arrendament per concurs públic.

<https://vd.caib.es/1654775878350-448154908-5297295474394115651>

3. El 17 de juny de 2022 el Departament Jurídic i Administratiu de la Secretaria General de la Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors va trametre un informe favorable respecte dels plecs de condicions particulars i de prescripcions tècniques i el model d'oferta econòmica.

<https://vd.caib.es/1655453903250-451789991-3654116390963592430>

4. El 20 de juny de 2022 el tècnic I del Servei de Patrimoni va emetre un informe favorable en relació amb l'expedient de referència amb el vistiplau de la cap del Servei de Patrimoni.

<https://vd.caib.es/1655712437140-452415265-2079071196992846607>

5. El 20 de juny de 2022 la directora general del Tresor, Política Financera i Patrimoni va dictar la proposta de resolució.

<https://vd.caib.es/1655725693026-452808162-5293120057538582337>

6. El 28 de juny de 2022 es va emetre informe favorable de fiscalització prèvia limitada per part de la Intervenció General.

<https://vd.caib.es/1656415696141-455670790-871898087801031870>

Fonaments de dret

1. Article 65 i següents de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears que regulen els arrendaments d'immobles a favor de la Comunitat Autònoma, i 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. Article 131 i següents del Decret 127/2005, de 16 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

3. Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans i les seves modificacions posteriors.

4. Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica.

5. Decret 8/2021, de 13 de febrer, de la presidenta de les Illes Balears, de modificació del Decret 9/2019, 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.

6. Decret 14/2021, de 15 de març, pel qual es disposa el cessament i el nomenament d'un alt càrrec de la Conselleria d'Hisenda i Relacions



Exteriors.

7. Decret 25 /2021, de 8 de març, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual es modifica el Decret 11/2021, de 15 de febrer, 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.

8. Resolució de la consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors, de 15 de març de 2021, de modificació de la Resolució de 6 d'agost de 2019 de delegació de competències i de delegació de signatura en determinats òrgans de la Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors, d'altres conselleries de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, de l'Agència Tributària de les Illes Balears i del Servei de Salut de les Illes Balears, i de suplència dels òrgans directius de la Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors.

9. Resolució de la consellera d'Hisenda i Administracions Públiques, de 13 de gener de 2013, per la qual s'assumeix el criteri de l'IBESTAT per calcular el marge d'oscil·lació en l'adequació dels preus de mercat dels arrendaments per concurs.

Resolució

1. Aprovar l'expedient d'arrendament, per concurs públic, d'un immoble a Palma per ubicar les dependències administratives de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura (AMBDE 7338/2022).

2. Aprovar el plec de condicions particulars i el plec de prescripcions tècniques 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, 4 de juliol de 2022

La consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors

Rosario Sánchez Grau

Plec de condicions particulars per contractar l'arrendament d'un immoble per ubicar les dependències administratives de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge

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. Durada del contracte
- 2.4. Existència de crèdit
- 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 proposicions
- 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
- 6.3. Penalitats

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

- 1. Model d'oferta econòmica.
- 2. Model de declaració responsable de compromís de dur a terme les obres necessàries i les posades en funcionament d'instal·lacions per complir els requisits establerts en el Plec de prescripcions tècniques.
- 3. Model de declaració responsable de no incursió en prohibició de contractar, de no incompatibilitat, de no gravàmens de l'immoble, d'estar al corrent d'obligacions legals i tributàries i de reclamacions de tercers.

Descripció del contracte

Òrgan de contractació: Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors

Servei: Servei de Patrimoni

Òrgan interessat: Conselleria de Mobilitat i Habitatge

Objecte del contracte

Arrendament per ubicar les dependències administratives de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge del Govern de les Illes Balears

Exp. SEINCO: AMBDE: 2022/7338

Núm. exp. Patrimoni: 98/2022

Necessitats administratives que s'han de satisfer

Ubicació de les dependències administratives de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge del Govern de les Illes Balears.

Preu base de licitació de l'arrendament: 1.004.900,40 € (amb l'IVA inclòs)

2022	25101 511B01 20200 00	66.993,36 €
2023	25101 511B01 20200 00	200.980,08 €
2024	25101 511B01 20200 00	200.980,08 €
2025	25101 511B01 20200 00	200.980,08 €
2026	25101 511B01 20200 00	200.980,08 €
2027	25101 511B01 20200 00	133.986,72 €



Codi CPV: 70310000-7

1. CARÀCTER I RÈGIM JURÍDIC DEL CONTRACTE

1.1. Caràcter del contracte

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

1.2. Normativa aplicable

1.2.1. Aquest contracte és de naturalesa privada i es regeix, quant a la preparació, tramitació i 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 de condicions particulars (PCP) i el Plec de prescripcions tècniques. Per resoldre els dubtes i les llacunes que es puguin presentar s'han d'aplicar els principis de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.

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

2. DISPOSICIONS GENERALS

2.1. Objecte del contracte

2.1.1. L'objecte d'aquest contracte és l'arrendament d'un immoble per ubicar les dependències administratives de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge en el terme municipal de Palma.

A aquest efecte, l'adjudicatari o adjudicatària ha de formalitzar un contracte amb l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

2.1.2. L'immoble ha d'estar ubicat al terme municipal de Palma.

2.1.3. L'immoble ha de tenir una superfície mínima de 1.140 m² construïts, comptabilitzant els espais comuns.

S'admeten ofertes de fins a 1.400 m² construïts, si bé l'Administració es compromet a pagar com a màxim 16.748,34 €, amb l'IVA inclòs, mensuals. El preu de mercat del m²/mes s'ha calculat a raó de 14,69 €/m², amb l'IVA inclòs, que és el preu màxim per m² construït que l'Administració es compromet a pagar.

2.1.4. Totes les referències que l'articulat d'aquest Plec de condicions particulars fa als metres quadrats (m²) s'han d'entendre en metres quadrats construïts amb zones comunes.

2.1.5. La superfície útil ha de ser com a mínim de 850 m² útils i com a màxim de 1.000 m² útils.

2.1.6. L'immoble ha de disposar de deu places d'aparcament, ja sigui en superfície o soterrani o en un immoble pròxim (a 500 metres com a màxim, que s'han de mesurar des de qualsevol de les portes d'entrada de l'edifici fins a qualsevol entrada de l'espai d'on s'ubiquin els aparcaments).

Aquests metres s'han de mesurar en planta i s'han d'acreditar grafiant, sobre planimetria a escala, una línia recta que ha d'unir cada una de les possibles entrades a l'edifici amb l'entrada a la zona d'aparcaments.

2.2. Pressupost del contracte

2.2.1. El preu màxim de l'oferta d'arrendament és d'1.004.900,40 € (un milió quatre mil nou-cents euros amb quaranta cèntims), amb l'IVA inclòs; és a dir, a raó d'un preu màxim d'arrendament mensual de 16.748,34 € (setze mil set-cents quaranta-vuit euros amb trenta-quatre cèntims), amb l'IVA inclòs, calculats a raó de 14,69 €/m²/mes (catorze amb seixanta-nou euros/m²/mes), amb l'IVA inclòs.

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 aquests preus s'han de considerar incloses les despeses generals i de serveis, així com els deu aparcaments mínims exigits. Tot això sens perjudici del que assenyalen les clàusules 6.2.3 i 6.2.4 d'aquest Plec.





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

2.3. Durada del contracte

2.3.1. La durada d'aquest contracte és de cinc anys, comptadors des de l'1 de setembre de 2022 o des de la data en què es formalitzi el contracte, si és posterior, prorrogable per la mateixa durada de manera obligatòria per a la part arrendadora i potestativa per a l'arrendatària.

Aquest termini de vigència inclou, si escau, un període de carència de dos mesos, comptadors des de la formalització del contracte.

2.3.2. Així mateix, la part arrendatària pot —en qualsevol moment i amb un preavís de tres mesos— considerar que ha acabat el contracte o les pròrroques d'aquest, de manera que l'obligació de pagament de la renda queda limitada al darrer mes en què s'hagi ocupat efectivament l'espai.

En cas de resolució anticipada de la part arrendatària, la part arrendadora no podrà reclamar cap quantitat pel temps que resti de contracte.

2.3.3. El contracte d'arrendament es pot prorrogar com a màxim pel mateix termini, de manera obligatòria per a la part arrendadora i potestativa per a l'arrendatària. L'Administració ha d'avisar prèviament la part arrendadora de la intenció de prorrogar el contracte amb tres mesos d'antelació a l'acabament del d'aquest.

2.3.4. El període de carència és d'un màxim de dos mesos a l'efecte de renda, des de la formalització del contracte, que és el termini de què disposa la propietat, per dur a terme les tasques d'adequació de l'immoble a què fa referència l'apartat 3.1. del Plec de prescripcions tècniques, en el cas que aquestes siguin necessàries. Durant el període de carència la part arrendatària no ha d'assumir cap de les despeses derivades del contracte previstes a la clàusula 6.2.4 d'aquest Plec.

2.4. Existència de crèdit

El crèdit per atendre les obligacions econòmiques del contracte s'ha d'aplicar amb càrrec a la partida pressupostària 25101 511B01 20200 00 dels pressuposts generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears vigents.

2.5. Revisió de preus

La renda s'ha d'actualitzar anualment, a partir del tercer any, 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.

D'acord amb l'apartat 2 de la disposició transitòria de la Llei esmentada, fins que no es publiqui l'índex de lloguer d'oficines, s'estableix com a índex de referència per revisar els preus l'índex de preu de lloguer de l'habitatge de l'índex de preus del consum de l'Institut Nacional d'Estadística, en l'àmbit provincial.

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 132 i 133 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, en connexió amb els articles 84 i següents del mateix Reglament.

3. CAPACITAT PER CONTRACTAR

Poden contractar amb l'Administració les persones físiques i les persones jurídiques que, tenint la capacitat legal necessària, en les quals no concorri cap 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, la persona licitadora ha de presentar la documentació exigida en el lloc i el termini que s'assenyali en l'anunci de publicació i, en tot cas, en 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 darrer dia és dissabte o festiu, s'entén prorrogat al primer dia hàbil següent.

4.1.3. La presentació de les 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 de la persona licitadora, 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, la persona licitadora ha de justificar la data de l'enviament a l'oficina de Correus i anunciar a l'òrgan de contractació — mitjançant fax, telegrama o missatge electrònic — que s'ha enviat l'oferta el mateix dia. En el darrer cas —per correu electrònic— només s'admet si s'envia a l'adreça que s'expressi a l'anunci. Sense la concurrència d'ambdós requisits no s'admetrà la documentació si l'òrgan de contractació la rep després de la data i l'hora finals del termini que assenyala 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 del termini final.

4.1.7. Cada persona licitadora no pot presentar més d'una proposició referida al mateix immoble. La infracció d'aquesta norma dona lloc a no admetre totes les propostes subscrites per la persona licitadora.

4.2. Formalitats de les proposicions

4.2.1. Les proposicions han de constar en tres sobres tancats i signats per la persona licitadora o per qui la representi; en cadascun s'ha de fer constar l'objecte del concurs, el títol indicatiu del contingut i la denominació de la persona licitadora (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 els següents:

- a) Sobre A: «Documentació de la persona titular. Arrendament d'un immoble per ubicar la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura».
- b) Sobre B: «Documentació tècnica i jurídica de l'immoble. Arrendament d'un immoble per ubicar la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura».
- c) Sobre C: «Proposta econòmica. Arrendament d'un immoble per ubicar la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura».

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

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

4.3. Contingut de les proposicions

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

- a) Quant a la personalitat i la capacitat de la persona licitadora:
 - Si la persona licitadora és una persona física, ha de presentar el DNI o, si s'escau, el passaport.
 - Si la persona licitadora és una persona jurídica, ha de presentar el NIF de l'empresa i l'escriptura de constitució o modificació, adaptada degudament a la llei i inscrita en el Registre Mercantil.
 - Tot això sens perjudici que la persona licitadora proposada com a adjudicatària 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 presentat en el sobre de documentació administrativa.
- b) Quant a la representació dels licitadors:

Si no signa la proposició econòmica la persona 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) La declaració responsable formalitzada d'acord amb el model de l'annex 3.
- 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 fur jurisdiccional. També en el cas d'empreses nacionals que tenguin una jurisdicció diferent.

4.3.2. El sobre B ha de contenir els documents que s'enumeren en els apartats 5 i 6 del Plec de prescripcions tècniques per tal d'acreditar que es compleixen els criteris d'adjudicació indicats en l'apartat 5 d'aquest Plec, a més de la declaració responsable de compromís de dur a terme les obres necessàries i la posada en funcionament de les instal·lacions a què fa referència la clàusula 3.1 del Plec de prescripcions tècniques (annex 2).

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 signada degudament per qui tengui poder suficient. La persona licitadora ha de presentar una sola oferta econòmica segons el model annexat a aquest Plec (annex 1). L'oferta ha de ser ferma i s'ha de mantenir almenys durant el 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, aprovat pel Decret 127/2005, de 16 de desembre, en connexió amb l'article 87.2, la Mesa de Contractació ha de quedar constituïda de la manera següent:

- Com a presidenta, la directora general del Tresor, Política Financera i Patrimoni, competent en matèria de patrimoni.
- Un vocal o una vocal representant de la Intervenció General de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- Un vocal o una vocal representat i designat per l'Advocacia de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- Un vocal o una vocal representant de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge, designat per l'òrgan competent.
- Un vocal o una vocal representant del Servei de Patrimoni, que ha d'actuar com a secretari o secretària.

5.2. Obertura de les ofertes

5.2.1. La Mesa ha de qualificar prèviament els documents presentats en el termini i en la forma escaient en els sobres A i B. Si en la documentació presentada es detecten defectes o omissions per esmenar, aquest fet s'ha de notificar a la persona interessada 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 errors, en un acte públic, en el lloc i la data i a l'hora assenyalats en l'anunci del concurs en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, la Mesa ha de retre compte de les proposicions rebudes i acceptades, ha d'obrir i llegir el sobre C, i ha d'estendre'n l'acta.

5.2.4. Després, la Mesa ha d'eleva a la consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors, competent en matèria de patrimoni, les proposicions rebudes juntament amb l'acta, la documentació pertinent i la proposta d'adjudicació provisional del contracte, segons els criteris i les ponderacions que indica el punt 5.3 d'aquest Plec.

5.2.5. 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, 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.

5.2.6. La consellera d'Hisenda i Relacions Exteriors, 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 raonades degudament, que l'oferta més avantatjosa és una de diferent de la proposada per la Mesa. 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, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

5.3. Criteris d'adjudicació i valoració

5.3.1. Els criteris de valoració de les ofertes presentades són:

a) Requeriments funcionals: fins a 60 punts.

a1) Proximitat d'accés amb transport públic: es valora amb un màxim de 20 punts la proximitat d'accés en transport

públic d'acord amb el nombre de línies de transport públic (autobús, metro o tren) que arriben a menys de 500 m de l'edifici; la puntuació es distribueix d'acord amb l'apartat a1) de la taula de puntuació. Aquesta proximitat s'ha d'acreditar en el moment de la presentació de les ofertes. Aquests metres s'han de mesurar en planta i s'han d'acreditar grafiant, sobre planimetria a escala, una línia recta que ha d'unir cada una de les possibles entrades a l'edifici amb la parada de les línies de transport públic.

a2) Superfície útil: es valora amb una puntuació màxima de 5 punts, segons la superfície útil extra de l'immoble ofert, d'acord amb l'apartat a2) de la taula de puntuació. Si la superfície supera els 850 m² fins a 900 m², es valora amb 2 punts; si supera els 900 m² fins a 950 m², es valora amb 3 punts. En cas que la superfície útil superi els 950 m² fins als 1.000 m² es valora amb la màxima puntuació d'aquest apartat (5 punts). No s'accepten les ofertes d'immobles de menys de 850 m² útils ni de més de 1.000 m² útils.

a3) Existència d'un espai d'atenció al públic, diferenciat de la resta d'espai destinat als treballadors de la Direcció General, amb una superfície útil mínima de 50 m², amb bany adaptat o amb possibilitat d'ubicar-ne un. Es valora amb un màxim de 10 punts que hi hagi l'espai esmentat. Si no hi ha aquest espai però sí la possibilitat de crear-se'n la puntuació és de 5 punts. Aquests 50 m² útils s'entenen inclosos en els 850 m² útils mínims exigits a la clàusula 2.1.5 d'aquest Plec.

a4) Comportament energètic de l'edifici d'acord amb la qualificació energètica: es valora amb un màxim de 10 punts la qualificació energètica de l'immoble, segons l'etiqueta d'eficiència energètica de què disposi (això és, les lletres A, B, C, D, E, F o G), d'acord amb l'apartat a4) de la taula de puntuació.

a5) Antiguitat: es valora amb un màxim de 5 punts. Si l'edifici és més antic se'n deprecia més el valor. Per això, aquests punts es distribueixen de manera decreixent en el temps segons s'estableix en l'apartat a5) de la taula de puntuació. Si l'antiguitat de l'edifici és inferior a 8 anys, s'obté el màxim de puntuació; els edificis de més de 40 anys no obtenen cap punt.

a6) Situació: es valora amb un màxim de 10 punts. El paràmetre que es té en compte per assignar la puntuació és la proximitat de l'immoble a la seu central de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge del Govern de les Illes Balears (portal d'entrada del carrer de la Palma, núm. 4). La distància s'ha de computar en quilòmetres lineals i s'estableix un radi màxim de 7,5 quilòmetres d'acord amb la informació cartogràfica del Servei d'Informació Territorial de les Illes Balears (SITIBSA). Els punts es distribueixen segons l'apartat a6) de la taula de puntuació.

Els quilòmetres lineals s'han de comptar des de la porta d'entrada de la seu de la Conselleria (carrer de la Palma, 4), a la porta principal de l'immoble ofert.

b) Oferta econòmica: es valora amb una puntuació màxima de 30 punts. S'atorguen 30 punts a l'oferta econòmica més baixa (la que presenta un preu de l'arrendament mensual més baix) i la resta d'ofertes es valoraren d'acord amb la fórmula següent:

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

VN: valor de l'oferta

PO_{min}: oferta més baixa

PO_n: oferta que es valora

c) Places d'aparcament: fins a 10 punts. Es valora segons la puntuació de l'apartat c) de la taula de puntuació l'oferiment de places d'aparcaments per damunt de les deu places mínimes exigides.

a) Requeriments funcionals		60
a1) Proximitat d'accés amb transport públic	MÀXIM	20
	Més de quatre línies de transport públic a menys de 500 m	20
	Quatre línies de transport públic a menys de 500 m	15
	Tres línies de transport públic a menys de 500 m	10
	Dos línies de transport públic a menys de 500 m	5
	Una única línia de transport públic a menys de 500 m	0
a2) Superfície útil	MÀXIM	5
	>950 - 1.000 m ² útils	5
	>900 - 950 m ² útils	3
	>850 - 900 m ² útils	2
	850 m ² útils	0
a3) Espai públic 50 m ² útils +bany o espai per generar-lo	MÀXIM	10
	Existència d'aquest espai	10
	Possibilitat de generar-lo	5
	Impossibilitat de generar-lo	0

a4) Comportament energètic	MÀXIM	10
	Certificat A	10
	Certificat B	9
	Certificat C	8
	Certificat D	6
	Certificat E	4
	Certificat F	2
	Certificat G	1
a5) Antiguitat	MÀXIM	5
	<8 anys	5
	Entre 8 i 12 anys	4
	Entre 12 anys i 1 dia – 20 anys	3
	Entre 20 anys i 1 dia – 30 anys	2
	Entre 30 anys i 1 dia – 40 anys	1
	>40 anys i 1 dia	0
a6) Situació	MÀXIM	10
	Distància ≤ 1 km	10
	Distància entre 1,01 km - 4,5 km	6
	Distància entre 4,6 km – 7,5 km	3
	Distància >7,5 km	0
b) Oferta econòmica	MÀXIM	30
c) Places aparcament	MÀXIM	10
	40 o més places d'aparcament	10
	30 a 39 places d'aparcament	8
	20 a 29 places d'aparcament	4
	11 a 19 places d'aparcament	2
MÀXIM TOTAL		100

5.3.2. Forma d'acreditar els criteris d'adjudicació: el compliment dels criteris s'ha d'acreditar mitjançant declaracions responsables escrites i signades, i amb els documents justificatius que es considerin convenients i suficients, sens perjudici de la inspecció ocular dels edificis oferts per part de l'Administració.

5.4. Perfeccionament del contracte

5.4.1. El contracte s'ha de perfeccionar mitjançant la signatura d'aquest.

5.4.2. L'adjudicació s'ha de notificar a la persona adjudicatària, 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 s'ha de formalitzar en 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 la persona 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 la part arrendadora està obligada 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 l'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, pot fer dins el local les modificacions que consideri oportunes a les instal·lacions audiovisuals, d'electricitat i de climatització, tot prenent les mesures oportunes perquè aquestes modificacions no afectin la resta de l'edifici (tot això sense que repercuteixi en la renda pactada).

6.1.4. Un cop acabat el contracte, queden a benefici de la propietat 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 que s'ha de fer efectiva mensualment. La quantitat que s'ha d'abonar ha de ser la corresponent al preu d'adjudicació mensual de l'arrendament, amb l'IVA inclòs, amb les retencions prèvies que corresponguin, que en cap cas no pot superar els 16.748,34 € (amb l'IVA inclòs) mensuals.

6.2.2. La part arrendatària ha de començar a pagar una vegada que finalitzi el termini de carència, si s'escau, establert en la clàusula 2.3.1 d'aquest Plec. Durant el període de carència, la part arrendatària no assumeix cap despesa de les previstes a l'apartat 6.2.4 que pel contracte li corresponen.

6.2.3. Són a càrrec de la part arrendadora:

- a) Les despeses extraordinàries de manteniment, reforma o millora derivades de la propietat de l'immoble.
- b) Les despeses extraordinàries de la comunitat.
- c) Els tributs relacionats amb la propietat de l'immoble.

6.2.4. Són a càrrec de la part arrendatària:

- a) Les despeses individualitzades que es produeixin com a conseqüència de l'activitat que es dugui a terme en l'immoble, com ara el consum d'energia elèctrica, d'aigua i de telefonia i les despeses d'energia per a la calefacció i la climatització individualitzades mitjançant un comptador o contracte amb la companyia subministradora del servei.
- b) Les despeses ordinàries de manteniment, reforma o millora derivades de l'ús de l'immoble.
- c) Les despeses ordinàries de la comunitat.
- d) Els tributs que tinguin com a causa l'activitat que es dugui a terme en l'immoble.

6.2.5. Les factures han de complir els requisits que estableix la Llei 25/2013, de 27 de desembre, d'impuls de la factura electrònica i creació del registre comptable de factures en el sector públic, i el que disposa el Decret 3/2015, de 30 de gener, pel qual es regula la facturació electrònica dels proveïdors de béns i serveis en l'àmbit de les seves relacions amb la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Així mateix, les factures han de complir el que estableix l'article 164.1.3 i, si s'escau, els articles 141 a 147 de la Llei 37/1992, de 28 de desembre de l'impost sobre el valor afegit, modificada per la Llei 28/2014, de 27 de novembre, així com el Reial decret 1619/2012, de 30 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament pel qual es regulen les obligacions de facturació, en especial, la disposició addicional quarta.

A més, la factura ha de contenir la informació següent:

- a) Nom i cognoms, raó o denominació social de la persona emissora.
- b) NIF de la persona emissora.
- c) Domicili de la persona emissora.
- d) Número de factura.





- e) Data d'emissió.
- f) CAIB NIF: NIF S0711001H.
- g) Domicili de la Conselleria: C/ de la Palma, 4, 07003, Palma.
- h) Destinatari del servei: Conselleria de Mobilitat i Habitatge.
- i) Òrgan administratiu amb competència en matèria de comptabilitat pública: Unitat de Gestió Econòmica.
- j) Concepte de la factura, que ha de fer referència a l'objecte del contracte i al número d'expedient del contracte (AMBDE 2022 7338).
- k) Tipus impositiu.

Totes les factures emeses per una persona jurídica, en el cas que la part arrendadora ho sigui, o les superiors a 5.000 € en el cas que la part arrendadora sigui una persona física, s'han de presentar en format electrònic a través de la plataforma habilitada pel Govern de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, actualment FACE.

El codi DIR3FACE que ha de constar en la factura és el següent:

DIR3 UAC	
OFICINA COMPTABLE	GE0010906 UAC CONSELLERIA DE MOBILITAT I HABITATGE
ÒRGAN GESTOR	GE0010906 UAC CONSELLERIA DE MOBILITAT I HABITATGE
UNITAT TRAMITADORA	GE0010906 UAC CONSELLERIA DE MOBILITAT I HABITATGE

6.3 PENALITATS

Si s'incompleix el termini màxim de dos mesos del qual disposa la persona adjudicatària per fer les obres d'adequació dels requisits físics de l'immoble descrites en l'apartat 3 del Plec de prescripcions tècniques, es podrà imposar una penalitat consistent en la retenció del preu de la renda pactada, amb l'IVA inclòs, per cada dia de retard, amb la tramitació prèvia de l'expedient d'imposició de penalitats corresponent; la penalitat s'ha d'aplicar fins al dia de finalització de les obres esmentades.

7. EXTINCIÓ DEL CONTRACTE

7.1. Resolució del contracte

És motiu de resolució del contracte que, per causa imputable a la part arrendadora, l'adequació no s'ajusti a les condicions proposades, sense que es pugui generar cap indemnització en favor de la part arrendadora per l'adaptació realitzada.

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

7.2.1. La part arrendatària queda exempta de prestar fiança, segons el que estableix la disposició final quarta de la Llei 39/2010, de 22 de desembre, de pressuposts generals de l'Estat per a l'any 2011, que modifica l'article 36.6 de la Llei d'arrendaments urbans (LAU).

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

7.3. Ordre jurisdiccional i arbitratge

7.3.1. La contractació que és 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 amb relació a la preparació i l'adjudicació del contracte. En conseqüència, els actes administratius dictats fins a l'adjudicació poden ser objecte dels recursos administratius que pertoquin, així com d'un 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 1**
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 per ubicar la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge.
2. Que em compromet, en nom propi/en nom de l'empresa que represent, a executar-lo amb subjecció estricta a les condicions i als requisits estipulats en els plecs de condicions particulars i de prescripcions tècniques, pels imports següents:

Preu de l'arrendament mensual (amb l'IVA inclòs)

.....€ (en xifres);

.....euros (en lletres).

Preu del m²/construït mensual (amb l'IVA inclòs)

.....€ (en xifres);

..... euros (en lletres).

Les ofertes del preu mensual i del preu per metre quadrat construït mensual no poden superar el pressupost del contracte establert a la clàusula 2.1.3 del Plec de condicions particulars.

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

....., de de

[Lloc, data i signatura de la persona licitadora]

**ANNEX 2****Model de declaració responsable de compromís de fer les obres necessàries i posades en funcionament d'instal·lacions per complir els requisits establerts en el Plec de prescripcions tècniques**

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

DECLAR, sota la meva responsabilitat:

1. Que el local ofert situat al c/..... de Palma no disposa de les instal·lacions següents per complir amb tots els requisits establerts en el plec de prescripcions tècniques:

—
—
—

2. Que falta tramitar la posada en funcionament de les instal·lacions següents:

—
—
—

Per tot això, em comprometo a dur a terme les obres necessàries i a tramitar les posades en funcionament d'aquestes instal·lacions en un termini màxim de dos mesos comptadors des de la formalització del contracte, a càrrec meu, sense cap cost per a l'Administració.

Palma,.....

[Lloc, data i signatura de la persona licitadora]

**ANNEX 3**

Model de declaració responsable de no incursió en prohibició de contractar, de no incompatibilitat, de no gravàmens de l'immoble, d'estar al corrent d'obligacions legals i tributàries i de reclamacions de tercers

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

DECLAR, sota la meva responsabilitat:

- Que no estic afectat o afectada 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 estic sotmès o sotmesa 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 estic 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 hi ha 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 em compromet a respondre de totes les reclamacions de tercers que es puguin plantejar sobre l'immoble ofert.
- Que estic al corrent del pagament dels diferents serveis de subministraments.

Palma,.....

[Lloc, data i signatura de la persona licitadora]

Plec de prescripcions tècniques per contractar l'arrendament d'un immoble per ubicar les dependències administratives de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge

Índex

1. Objecte
2. Localització i superfície
3. Requisits físics de l'immoble
4. Valoració
5. Requisits jurídics de l'immoble
6. Requisits tècnics de l'immoble

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 les dependències administratives de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge.

2. LOCALITZACIÓ I SUPERFÍCIE

2.1. Localització

L'immoble ha d'estar ubicat en el terme municipal de Palma.

2.2. Superfície construïda

L'immoble ha de tenir una superfície mínima de 1.140 m² i un màxim de 1.400 m² construïts, comptabilitzant els espais comuns. Totes les referències a metres quadrats (m²) d'aquest document s'han d'entendre fetes en metres quadrats construïts amb zones comuns.

Els m² construïts són els que es detallen en el plànol acotat de l'immoble que els licitadors han de presentar com a documentació descriptiva, d'acord amb la clàusula 6.1 d'aquests plecs tècnics. A aquest efecte, i amb la valoració prèvia de les ofertes, els tècnics de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge podran dur a terme una inspecció ocular per confirmar o ratificar, mitjançant l'acta pertinent, la fidelitat del que disposa el plànol acotat amb la realitat.

2.3. Superfície útil

La superfície útil ha de ser com a mínim de 850 m² útils, si bé es poden presentar ofertes de fins a 1.000 m² útils.

3. REQUISITS FÍSICS DE L'IMMOBLE

3.1. Requisits

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

— Accessos: no necessàriament ha de ser planta baixa ni ha de tenir accés directe des del carrer. L'immoble pot estar ubicat a les plantes de l'edifici. S'ha de donar compliment a la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears.

— Central d'intrusió amb detectors de presència per a portes o finestres.

— Finestres/vitralls/claraboies: les zones que es destinin a les oficines han de disposar d'il·luminació natural.

— Sostre/sòl tècnic: l'immoble ha de disposar de sostremort o sòl tècnic per poder fer les instal·lacions elèctriques, de veu i de dades corresponents.

— Climatització i ventilació: l'immoble ha de disposar, com a mínim, de climatització (fred i calor) sectoritzada de cada dependència, d'acord amb el Reglament d'instal·lacions tèrmiques en els edificis (RITE). A més a més, la ventilació ha de complir igualment el RITE.

En el supòsit que es lliuri la instal·lació de climatització ja executada, a més de la posada en funcionament de la instal·lació,



s'ha de considerar la ubicació correcta de la unitat exterior d'acord amb l'Ordenança municipal d'activitats de l'Ajuntament de Palma i que aquesta es troba instal·lada degudament, de manera que no pugui produir molèsties per renous o vibracions, tant a l'activitat pròpia com als veïns.

— Espai reservat per a equips informàtics (RAC, etc.) climatitzat per garantir el bon funcionament dels equips.

— Ha de disposar com a mínim de sis banys, un dels quals ha de ser adaptat per a persones amb discapacitat. Aquests banys es poden ubicar en zones d'ús comú de l'edifici.

En tot cas, aquests banys han de complir totes les condicions i els requisits continguts en l'article 6 de l'Ordenança municipal d'activitats de l'Ajuntament de Palma (publicada en el BOIB núm. 175, de 13 de desembre de 2008, amb la modificació publicada en el BOIB núm. 70, de 12 de maig de 2011), que regula la dotació de serveis higiènics i vestidors.

— Ha de disposar com a mínim de deu places d'aparcament al mateix immoble en superfície o soterrani o en un immoble pròxim (a 500 metres com a màxim, que s'han de mesurar des de qualsevol de les portes d'entrada de l'edifici fins a qualsevol entrada de l'espai d'on s'ubiquin els aparcaments). Aquests metres s'han de mesurar en planta i s'han d'acreditar grafiant, sobre planimetria a escala, una línia recta que ha d'unir cada una de les possibles entrades a l'edifici amb l'entrada a la zona d'aparcaments.

b) Totes les instal·lacions de l'immoble han d'estar en bon estat de conservació i de funcionament i han de disposar de la posada en funcionament corresponent de la Direcció General de Política Industrial (baixa tensió, tèrmiques, sistemes de protecció contra incendis, etc.) o de l'organisme administratiu que correspongui.

En cas que l'immoble no disposi de les posades en funcionament corresponents de les instal·lacions, s'hagin d'instal·lar o reparar instal·lacions per poder tramitar les posades en funcionament, o s'hagi de fer qualche tipus d'obra, la persona propietària ha de presentar una declaració responsable en la qual ha d'indicar que es compromet a fer la tramitació i les obres d'instal·lació necessàries per obtenir les posades en funcionament i el funcionament correcte d'aquestes, d'acord amb tota la normativa vigent, a càrrec seu i en el termini màxim de dos mesos comptadors des de la data de la formalització del contracte.

En aquesta declaració s'han de concretar les instal·lacions que no compleixen aquests requisits en el moment de presentar l'oferta, o que els compleixen però falta la tramitació de la posada en funcionament.

En cas de incompliment del termini màxim de dos mesos, es podran imposar les penalitats previstes en el punt 6.3 del Plec de clàusules particulars, amb la tramitació prèvia de l'expedient d'imposició de penalitats corresponent.

3.2. Projecte d'adequació

El projecte i el cost per adequar l'immoble, si fos necessari, a les necessitats dels llocs de feina de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura són a càrrec de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge.

No són a càrrec de la Direcció General les adaptacions de la instal·lació de climatització i renovació d'aire.

4. VALORACIÓ

Dins la proposta de l'immoble s'han de reflectir totes les característiques que es detallen a continuació i que han de ser 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.

Els aspectes sobre requeriments funcionals que s'han de valorar són els següents:

4.1. Proximitat d'accés en transport públic: es valora la proximitat d'accés a l'edifici en transport públic d'acord als criteris indicats en el Plec de condicions particulars, tant dels empleats públics com de la ciutadania.

4.2. Superfície útil: l'immoble ha de tenir una superfície útil mínima de 850 m². Es valoraran els immobles que tinguin una superfície superior a 850 m² útils fins a un màxim de 1.000 m² útils, destinada a la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura, comptabilitzant espais comuns, d'acord amb el quadre de puntuació del Plec de condicions particulars.

No s'accepten immobles amb una superfície inferior a 850 m² útils ni superior a 1.000 m² útils.

4.3. Es valora l'existència d'un espai d'atenció al públic, diferenciat de la resta d'espai destinat als treballadors de la Direcció General, amb una superfície útil mínima de 50 m², amb bany adaptat o amb possibilitat d'ubicar-ne un. Aquests 50 m² útils s'entenen inclosos en els 850 m² útils mínims exigits a la clàusula 2.3 d'aquest Plec.



Es valora, amb una puntuació menor, que en el cas de no existir l'espai diferenciat esmentat hi hagi la possibilitat de generar-lo.

4.4. Es valora el comportament energètic de l'edifici d'acord amb la qualificació energètica i la qualificació econòmica del consum energètic, segons l'etiqueta d'eficiència energètica de què disposi.

4.5. Antiguitat: es valora positivament la menor antiguitat de l'immoble.

4.6. Situació: per motius funcionals, es valora positivament la proximitat dels immobles oferts a la seu central de la Conselleria de Mobilitat i Habitatge, situada en el carrer la Palma, núm. 4, de Palma.

D'altra banda, són objecte de valoració l'oferta econòmica, així com les places d'aparcament per sobre de les deu places mínimes requerides en la clàusula 3.1 d'aquest Plec.

5. REQUISITS JURÍDICS DE L'IMMOBLE

5.1. Escripura pública de titularitat de l'immoble, inscrita en el Registre de la Propietat.

5.2. 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 superfícies de l'immoble.

5.3. Certificat cadastral de l'immoble.

5.4. Certificat d'eficiència energètica de l'immoble, 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.

5.5. Conformitat de l'entitat bancària, en el cas que l'immoble estigui hipotecat.

5.6. Resguard acreditatiu de trobar-se al corrent del pagament de la quota de l'impost sobre béns immobles o certificat emès per l'ajuntament corresponent d'aquesta circumstància i que no té cap deute amb l'ajuntament.

5.7. Resguard acreditatiu d'estar al corrent del pagament de la taxa de residus sòlids urbans o certificat emès per l'ajuntament corresponent d'aquesta circumstància.

5.8. Certificat relatiu a l'estat de deutes de la comunitat de propietaris, si l'immoble està sota el règim de propietat horitzontal.

5.9. Cèdula d'habitabilitat: cal presentar la cèdula d'habitabilitat en vigor del local o immoble.

5.10. Certificat d'accessibilitat de l'immoble ofert, d'acord amb la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears.

5.11. En el cas que la persona adjudicatària hagi de fer tasques o obres per complir tots els requisits, una declaració responsable del compromís de dur a terme les obres en un termini màxim de dos mesos des de la formalització del contracte.

5.12. En edificis de tipologia residencial d'habitatge col·lectiu de més de cinquanta anys d'antiguitat, informe d'avaluació d'edificis, d'acord amb l'article 118 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

5.13. Qualsevol altra documentació que amplii la informació tècnica sobre les condicions i característiques de l'immoble i totes aquelles circumstàncies que, d'acord amb el parer de la persona licitadora, es puguin tenir en compte per a una valoració millor de l'oferta presentada.

6. REQUISITS TÈCNICS DE L'IMMOBLE

6.1. 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 construïts amb zones comunes i els m² útils. En aquest sentit, s'hi ha d'indicar si l'immoble compleix les característiques del Plec de prescripcions tècniques.

— Fotografies de l'immoble.

6.2. Altres característiques de les instal·lacions





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

— Electricitat: tensió de 230/400 V. La potència màxima admissible ha de ser equivalent a una previsió de càrrega de 100 W/m^2 i la potència adscrita no ha de ser inferior a 50 W/m^2 , ja disponible en el moment del lliurament; així com instal·lació d'electricitat i enllumenat.

Per acreditar que l'edifici disposa d'aquesta previsió de càrrega es podrà fer mitjançant la posada en funcionament o amb el butlletí de la instal·lació.

— Instal·lació de fontaneria.

— Accés a xarxa de fibra òptica des del carrer.

El compliment d'aquests requisits es pot verificar mitjançant la inspecció ocular d'un tècnic de la Direcció General d'Habitatge i Arquitectura.

