



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA CONSELLERIA D'ECONOMIA, HISENDA I INNOVACIÓ

8303

Resolució del conseller d'Economia, Hisenda i Innovació 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 Eivissa per ampliar les dependències de la Direcció Territorial d'Educació d'Eivissa i Formentera

En el dia de la signatura electrònica, la directora general del Tresor, Política Financera i Patrimoni ha formulat la proposta de resolució següent:

Fets

1. El 8 de març de 2023 va tenir entrada en la Direcció General del Tresor, Política Financera i Patrimoni (VALIB núm. identificador 179426), un ofici del secretari general de la Conselleria d'Educació i Formació Professional, amb la documentació necessària per a la tramitació d'un arrendament per concurs d'un immoble a Eivissa per ampliar les dependències de la Direcció Territorial d'Educació d'Eivissa i Formentera.
2. El 17 de març de 2023 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.
3. El 14 d'abril de 2023 es va sol·licitar un informe al Departament Jurídic i Administratiu de la Secretaria General de la Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors sobre el plec de prescripcions tècniques, el plec de condicions particulars i el model d'oferta econòmica, segons l'establert en l'article 84 de Decret 127/2005, de 16 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, de patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
4. El 19 d'abril de 2023 el Departament Jurídic i Administratiu de la Secretaria General de la Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors va trametre un informe favorable amb unes consideracions jurídiques (punt 4) respecte del model d'oferta econòmica i els plecs esmentats, per la qual cosa aquests varen ser modificats.
5. EL 21 d'abril de 2023, la tècnica II 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.
6. El informe favorable de fiscalització prèvia limitada per part de la Intervenció General, de 18 de maig de 2023.

<https://csv.caib.es/concsvfront/view.xhtml?hash=1685086897308-635346689-6114641312297702645>

7. La Resolució del conseller d'Educació i Universitats per la qual insta al conseller d'Economia, Hisenda i Innovació a continuar la tramitació del concurs per arrendament per ampliar les dependències de la Direcció Territorial d'Eivissa i Formentera, de 25 d'agost de 2023.

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 14/2014, de 29 de desembre, de finances de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
5. El Decret 8/2023, de 10 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. El Decret 9/2023, de 10 de juliol, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual es disposa el nomenament dels membres del Govern de les Illes Balears.

7. Decret 16/2023, de 20 de juliol, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual es modifica el Decret 12/2023, de 10 de juliol, 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. Decret 56/2023, de 21 de juliol, pel qual es disposa el nomenament d'alts càrrecs de la conselleria, d'Economia, Hisenda i Innovació.

9. Decret 75/2004, de 27 d'agost, de desplegament de determinats aspectes de la Llei de finances i de les lleis de pressuposts generals de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

Resolució

1. Aprovar l'expedient 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.

Per tot això, dicto la següent

Resolució

Manifestar la conformitat amb la proposta de resolució i dictar resolució en els mateixos termes.

Interposició de recursos

Contra aquesta Resolució —que esgota la via administrativa— es pot interposar recurs potestatiu de reposició davant el conseller d'Economia, Hisenda i Innovació en el termini d'un mes comptador des de l'endemà d'haver-se notificat i publicat en *el Butlletí Oficial de les Illes Balears*, d'acord amb l'article 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i l'article 57 de la Llei 3/2003, de 26 de març, de règim jurídic de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

També es pot interposar directament recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears en el termini de dos mesos comptadors a partir de l'endemà d'haver-se notificat i publicat la Resolució, d'acord amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

(Signat electrònicament: 1 de setembre de 2023)

El conseller d'Economia, Hisenda i Innovació

Antoni Costa Costa

La directora general proponent

Susana Fátima Pérez Sánchez





Plec de condicions particulars per contractar l'arrendament d'un immoble per ampliar les dependències de la Direcció Territorial d'Educació d'Eivissa i Formentera de la Conselleria d'Educació i Universitats.

Aprovat per Resolució del conseller d'Economia, Hisenda i Innovació de dia 1 de setembre de 2023, d'acord amb el que estableix l'article 134.2, en connexió amb l'article 84, del Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, aprovat pel Decret 127/2005, de 16 de desembre, havent-ne emès informe favorable el Servei Jurídic de la Conselleria d'Economia, Hisenda i Innovació de dia 18 d'abril de 2023.

Contracte d'arrendament:

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

Descripció del contracte:

Òrgan de contractació: Conselleria d'Economia, Hisenda i Innovació
Servei: Servei de Patrimoni
Òrgan interessat: Conselleria d'Educació i Universitats
Objecte del contracte: arrendament d'un immoble per ampliar les dependències de la Direcció Territorial d'Eivissa i Formentera de la Conselleria d'Educació i Universitats
Exp. SEINCO: AMBDE 1794 / 2023 Exp. Servei Patrimoni: SP 37/2023
Necessitats administratives que s'han de satisfer: ampliació de serveis de la Direcció Territorial d'Eivissa i Formentera

Preu base de licitació del contracte: 217.800 euros, amb l'IVA inclòs, d'acord amb el quadre que s'adjunta:

Partida Pressupostària	Anualitats	Despesa
G/421A01/20200/00	2023	32.670,00 €
G/421A01/20200/00	2024	43.560,00€
G/421A01/20200/00	2025	43.560,00€
G/421A01/20200/00	2026	43.560,00€
G/421A01/20200/00	2027	43.560,00€
G/421A01/20200/00	2028	10.890,00 €
TOTAL		217.800,00

Índex

1. Caràcter i règim jurídic del contracte

- 1.1 Caràcter del contracte
- 1.2 Normativa del contracte

2. Disposicions generals

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

3. Capacitat per contractar

4. Licitació

- 4.1 Presentació de proposicions



4.2. Formalitats de les proposicions

4.3. Contingut de les proposicions

5. Adjudicació i formalització del contracte

5.1. Mesa de Contractació

5.2. Obertura de les ofertes

5.3. Criteris d'adjudicació i valoració

5.4. Perfeccionament del contracte

5.5. Formalització del contracte

6. Execució del contracte

6.1. 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 de què és objecte aquest Plec és de caràcter privat.

1.2. Normativa aplicable

El 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'aplicaran els principis de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP).

Quant als efectes i l'extinció del contracte, són aplicables aquest Plec i el Plec de prescripcions tècniques, el contracte que es formalitzi, la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU) i, supletòriament, pel Codi civil.

2. Disposicions generals

2.1. Objecte del contracte

1. L'objecte d'aquest contracte és l'arrendament d'un immoble a la localitat d'Eivissa per ampliar les dependències de la Direcció Territorial d'Educació a Eivissa i Formentera de la Conselleria d'Educació i Universitats. A aquest efecte, l'adjudicatari ha de formalitzar un contracte amb l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

2. La superfície útil de l'immoble ha d'estar compresa entre un mínim de 100 m² i un màxim de 150 m². Les referències que aquest Plec de condicions particulars fa a metres quadrats (m²) s'han d'entendre fetes a m² útils.

3. No s'acceptaran ofertes d'immobles que no tinguin la superfície útil mínima exigida. Les ofertes que superin el màxim de 150m², sempre que no excedeixin de 170m² s'acceptaran però no rebran cap puntuació per els metres de més.

4. Les propostes de licitació que es presentin han de reunir les condicions d'accessibilitat requerida per la normativa d'aplicació.

2.2. Pressupost del contracte





1. El preu màxim de l'oferta d'arrendament és de 43.560,00 anuals; es a dir, un màxim de preu d'arrendament de 3.630€ (IVA inclòs) mensuals. El preu màxim del metre quadrat és de 24,2€/m² (IVA inclòs).

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

3. Les quanties econòmiques d'aquests plecs s'han d'entendre sempre amb l'IVA inclòs.

2.3. Existència de crèdit

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

2. El crèdit per atendre les obligacions econòmiques del contracte s'ha d'aplicar a càrrec de la partida pressupostària 13101/421A01/20200/00 dels pressuposts de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a l'any 2023, o la que correspongui dels pressuposts corresponents dels exercicis següents.

2.4. Durada del contracte

1. La durada d'aquest contracte és de cinc anys, comptadors des del dia de la signatura, de manera obligatòria per a la part arrendadora i potestativa per a la part arrendatària.

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

3. Amb un preavís d'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 o de les pròrroques prèvies, 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. En el cas de pròrroga, es mantindrà el preu de l'arrendament inicial per al sisè any del contracte i s'actualitzarà els anys següents, segons el que estableix la clàusula 2.5 d'aquest Plec

b) La voluntat de no continuar amb el contracte o amb la pròrroga corresponent.

En cas contrari, (això en el 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

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 a 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

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 a l'anunci de publicació i, en tot cas, dins el termini màxim d'un mes comptador a partir del dia següent de la publicació de l'anunci en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB)*.



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

La presentació de proposicions pressuposa que l'interessat accepta incondicionalment les clàusules d'aquest Plec i que es coneix el Plec de prescripcions tècniques del contracte que s'hauran pogut examinar a les oficines indicades en l'anunci de licitació.

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.

Quan la documentació s'envii per correu, el licitador ha de justificar la data de l'enviament a l'oficina de Correus i anunciar a l'òrgan de contractació per missatge electrònic que s'ha enviat l'oferta el mateix dia. 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.

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

Cada licitador no pot presentar més d'una proposició referida al mateix immoble. La infracció d'aquesta norma dóna lloc a la no admissió de totes les propostes subscrites pel licitador.

4.2. Formalitats de les proposicions

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.

2. Els títols dels sobres han de ser:

Sobre A “**Documentació del titular**. Arrendament d'un immoble a Eivissa per l'ampliació de les dependències de la Delegació Territorial d'Educació a Eivissa i Formentera.

Sobre B “**Documentació tècnica i jurídica de l'immoble**. Arrendament d'un immoble per ampliar les dependències de la Delegació Territorial d'Educació a Eivissa i Formentera

Sobre C “**Proposta econòmica**. Arrendament d'un immoble per ampliar les dependències de la Delegació Territorial d'Educació a Eivissa i Formentera . Ha de contenir el preu d'arrendament d'acord amb el model annex del plec.

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

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

4.3. Contingut de les proposicions

El sobre A ha de contenir la documentació següent:

1. Quant a la personalitat i la capacitat del licitador:

- Si el licitador és una persona física, ha de presentar el seu DNI o, si escau, 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.

2. Quant a la representació dels licitadors:

- Si no signa la proposició econòmica el titular registral de l'immoble, s'ha d'incloure també el DNI i l'escriptura d'apoderament inscrita degudament en el Registre Mercantil a favor de la persona que tenguí poder suficient per contractar amb l'òrgan de contractació corresponent en aquest contracte.

3. Declaració responsable: s'ha d'incloure una declaració responsable que expressi:

- a) Que no està afectat de prohibició de contractar, d'acord amb l'article 71 de la LCSP.



- b) 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.
- c) Que està al corrent de les obligacions legals i tributàries amb l'Estat, amb l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i amb la Seguretat Social.
- d) Que no existeix cap arrendament, càrrega o gravamen més que els consten a la certificació registral a què es refereix el Certificat actualitzat dels registre de la Propietat.
- e) Que es compromet a respondre de totes les reclamacions de tercers que es puguin plantejar sobre l'immoble ofert.
- f) Que es troba al corrent del pagament dels diferents serveis de subministraments.

4. 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 Eivissa 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 de empreses nacionals que tinguin una jurisdicció diferent.

El sobre B ha de contenir els documents per acreditar que es compleixen el requisits que s'indiquen en els apartats 5, 6,7 i 8 del Plec de prescripcions tècniques, i els criteris d'adjudicació de l'apartat a) .

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 oferta econòmica ajustada al model annexat a aquest Plec.

5. Adjudicació i formalització del contracte

5.1. Mesa de Contractació

D'acord amb l'article 134 del Reglament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en connexió amb l'article 87.2, la Mesa de Contractació quedarà constituïda de la manera següent:

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

5.2. Obertura de les ofertes

1. La Mesa ha de examinar i verificar 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.

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.

3. Una vegada acabat el termini establert per esmenar els errors, la mesa demanarà un informe tècnic, realitzat per un tècnic designat per la Conselleria d'Educació i Universitats, de valoració de les propostes acceptades segons els criteris d'adjudicació i valoració del punt 5.3.(excepte l'apartat b) referit a l'oferta econòmica que consta al sobre C)

4. 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.

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

6. 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.

7. La consellera o el conseller competent en matèria de patrimoni, mitjançant una resolució motivada, ha d'adjudicar el contracte de



conformitat amb la proposta de la Mesa, excepte en el cas que consideri, per causes degudament raonades, que l'oferta més avantatjosa és una de diferent de la proposada per la Mesa. També pot declarar desert el concurs, mitjançant resolució motivada, per alguna de les causes que estableix l'article 89.1 del Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

5.3. Criteris d'adjudicació i valoració

Els criteris de valoració de les ofertes presentades són els següents, seguint un ordre decreixent d'importància:

1. Requeriments funcionals: fins a 80 punts. Per ordre decreixent d'importància i puntuació:

- a. **Proximitat al transport públic.** La facilitat d'accés en transport públic es valorarà amb un màxim de 30 punts ; la puntuació es distribuirà segons la baremació establerta en la taula, punt a.2. Aquest accés s'haurà d'acreditar en el moment de presentar les ofertes.
- b. **Situació.** S'ha de valorar amb un màxim de 20 punts. El paràmetre que es té en compte per assignar la puntuació és la proximitat a la Direcció Territorial d'Educació d'Eivissa i Formentera a Via Púnica, 23 d'Eivissa. La distància es computarà en metres lineals . Els punts es distribuiran segons el barem establert a l'apartat a.1 de la taula.
- c. **Proximitat d'aparcament públic o privat.** Es valorarà amb un màxim de 20 punts. La puntuació es distribuirà segons la baremació establerta en la taula, punt a.3.
- d. **Superfície.** Es valorarà amb un màxim de 10 punts. Les ofertes rebran una puntuació exposada en la taula, punt a.4. segons la superfície extra de l'edifici ofert. La superfície de l'edifici que interessa a la Conselleria d'Educació i Universitats oscil·la entre els 100 i els 150m2. No s'acceptaran les ofertes d'immobles de menys de 100m2. S'acceptaran les ofertes d'immobles de més de 150 m2, sempre que no excedeixin de 170 m2, però no rebran cap puntuació pels metres de més.

2. Oferta econòmica: fins a 5 punts. S'atorgaran 5 punts a l'oferta econòmica més baixa (la que presenti un preu de l'arrendament mensual més baix), i la resta d'ofertes es valoraran d'acord amb la fórmula següent:

$$P = P_{\max} * ((PBI-OF)/(PBI-OM))$$

A on:

P= Puntuació Obtinguda.

Pmax = 5

OF= Preu Oferta Licitador

OM=Preu Oferta més baixa presentada (Oferta amb la major baixa econòmica presentada)

PBI del contracte= tipus de licitació del contracte

L'empresa que no presenti baixa obtindrà 0 punts

a. Adequació arquitectònica i ambiental: fins a 10 punts. Mitjançant informe tècnic realitzat per un tècnic designat per la Conselleria d'Educació i Universitats que distribuirà la puntuació de la manera següent:

c.1) Qualitat arquitectònica, dels materials i de les instal·lacions. 5 punts.

Es valorarà la qualitat arquitectònica de l'edifici així com 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 allò que afecta a la durabilitat i manteniment. 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.2) Criteris energètic i mediambiental. 5 punt. Es valorarà que les propostes contenguin criteris de comportament energètic eficient i de respecte al medi ambient.

3. Antiguitat de l'edifici. Es valorarà amb un màxim de 5 punts.

a) Requeriments funcionals		
	Distància respecte al Carrer Via Púnica 23. ≤ 1 km	20
	Distància respecte al carrer Via Púnica, 23. >1 a ≤ 3 km	10
	Distància respecte al carrer Via Púnica, 23. >3 km	0



a.1 Situació	Màxim	20
a.2 Proximitat al transport públic	Distància $\leq 100,00$ m de l'edifici a la parada de transport públic més propera	30
	Distància entre 100,01m i 200,00 m de l'edifici a la parada de transport públic més propera	24
	Distància entre 200,01m i 300 m de l'edifici a la parada de transport públic més propera	18
	Distància entre 300,01 m i 400m de l'edifici a la parada de transport públic més propera	12
	Distància entre 400,01 m i 500ml'edifici a la parada de transport públic més propera	6
	Distància $> 500,00$ m de l'edifici a la parada de transport públic més propera	0
	Màxim	30
a.3 Proximitat d'aparcament privat o públic	Distància $\leq 100,00$ m de l'edifici a l'aparcament privat o públic més proper	20
	Distància entre 100,01m i 200,00 m de l'edifici a l'aparcament privat o públic més proper	16
	Distància entre 200,01m i 300 m de l'edifici a l'aparcament privat o públic més proper	12
	Distància entre 300,01m i 400m de l'edifici a l'aparcament privat o públic més proper	8
	Distància entre 400,01m i 500m de l'edifici a l'aparcament privat o públic més proper	0
	Màxim	20
a.4. Superfície	130m,01 – 170 m2	10
	100,01 i 130 ,0m2	5
	Màxim	10
b)Oferta econòmica		
	Màxim	5
c) Adequació arquitectònica i ambiental		
Màxim		10
d) Antiguitat de l'edificació		
	Antiguitat de l'edifici ≤ 15 anys	5
	Antiguitat de l'edifici > 15 anys	0
	Màxim	5
	MÀXIM TOTAL	100

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 per part del tècnic designat per la Conselleria d'Educació i Universitats

5.4. Perfeccionament del contracte

1. El contracte s'ha de perfeccionar mitjançant la signatura de les parts.
2. L'adjudicació es notificarà a l'adjudicatari, que ha de dur a terme les actuacions següents:

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

5.5. Formalització del contracte





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.

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. Reparacions i reformes

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.

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.

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).

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

6.2. Pagaments

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

2. L'arrendatària començarà a pagar una vegada l'immoble estigui a disposició de la Conselleria d'Educació i Universitats, Delegació Territorial d'Educació d'Eivissa i Formentera.

3. Són a càrrec de la part arrendadora:

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

4. Són a càrrec de la part arrendatària:

- a. Els subministraments (aigua, electricitat, telefonia i altres) que es produeixin com a conseqüència de l'activitat que es dugui a terme a l'immoble.
- b. Les despeses ordinàries de manteniment, reforma o millora derivades de l'ús de l'immoble arrendat.
- c. Les despeses ordinàries de la comunitat.
- d. Els tributs que tinguin com a causa l'activitat que es dugui a terme a l'immoble arrendat.

7. Extinció del contracte

7.1. Resolució per incompliment en l'adequació de l'immoble

Si per causa imputable a l'arrendador l'adequació de l'immoble no s'ajusta a les condicions proposades, serà motiu de resolució del contracte sense que es pugui generar cap indemnització a favor de l'arrendador per l'adaptació realitzada.

També és motiu de resolució del contracte l'incompliment del termini màxim de dos mesos, des de la signatura del contracte, per fer les adaptacions que conté l'apartat 3 del plec de prescripcions tècniques.

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 que és l'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 d'Eivissa de qualsevol ordre per a totes les incidències que de manera directa o indirecta puguin sorgir en el contracte.

Plec de prescripcions tècniques particulars per contractar l'arrendament d'un immoble per ampliar les dependències de la Direcció General d'Educació d'Eivissa i Formentera de la Conselleria d'Educació i Formació Professional.

ÍNDEX

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

1. Objecte

L'objecte d'aquest Plec és establir les prescripcions tècniques que han de regir l'expedient de contractació d'un arrendament urbà a la localitat d'Eivissa per ampliar les dependències de la Direcció General d'Educació d'Eivissa i Formentera de la Conselleria d'Educació i Formació Professional. Així mateix, si les necessitats administratives ho aconsellen, la CAIB podrà utilitzar l'immoble per qualsevol òrgan de l'Administració Autònoma o dels organismes públics que en depenen.

2. Ubicació

La Conselleria d'Educació i Formació Professional s'organitza, a les illes de Menorca i Eivissa i Formentera, amb Direccions Territorials d'Educació.

La Direcció Territorial d'Educació d'Eivissa i Formentera té la seu a Via Púnica, 23, de la localitat d'Eivissa. Aquest espai ha quedat petit per poder exercir i coordinar les funcions atorgades a les direccions territorials per la Llei 1/2022, de 8 de març, d'Educació de les Illes Balears i per a l'execució dels projectes finançats amb fons europeus en el marc del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència.

La Direcció Territorial d'Educació a Eivissa i Formentera necessita ampliar les dependències amb un espai d'un mínim de 100m2 i un màxim de 150 m2.

Per motius funcionals, econòmics i de coordinació es valorarà positivament que la ubicació de l'immoble sigui el més a prop possible de l'actual seu a Via Púnica per a la interacció del personal adscrit a la direcció territorial i per una bona comunicació i accés de la ciutadania (parades de transport públic a prop i fàcil aparcament).

3. Superfície

La Conselleria d'Educació i Formació Professional necessita un immoble que disposi d'una superfície útil mínima de 100 m2 i un màxim de 150 m2. Les ofertes que superin el màxim de 150 m2, sempre que no excedeixin de 170 m2, s'acceptaran però no rebran cap puntuació pels metres de més.

Les referències que aquest Plec de condicions fa a metres quadrats (m²) s'entenen fetes a metres útils.

4. Característiques de l'immoble

4.1 L'immoble objecte de contractació ha de ser diàfan i complir amb la normativa d'accessibilitat. No necessita disposar d'entrada pròpia i exclusiva.



4.2 L'immoble ha de disposar d'un mínim de 2 cambres de bany, per ambdós sexes, i ha de complir amb la normativa d'accessibilitat.

4.3. En el cas que l'espai ofert formi part d'un immoble destinat a oficines, la superfície necessària podrà trobar-se en un sol local o en varis sempre i quant estiguin en una mateixa planta i la superfície de cada un d'ells no sigui inferior a 45 m². En aquest cas, s'admetrà que els banys es trobin fora del local/s a arrendar sempre i quan estigui ubicat a la mateixa planta on s'ubica el local/s arrendar i sempre que compleixi la resta de requisits que s'assenyalen en aquest punt.

4.4 L'espai ha de comptar amb terra enrajolat o parquet i parets pavimentades; a més, ha d'estar dotat d'instal·lació elèctrica, climatització, lampisteria i telefonia, instal·lacions que han de fer possible una posterior organització i distribució adequada per l'Administració. Per això, l'adjudicatari ha d'autoritzar a l'Administració a fer les modificacions i/o adaptacions necessàries per al seu condicionament.

4.5 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 supòsit que l'immoble no disposi d'algun dels elements anteriors, el licitador es compromet, en el cas de ser adjudicatari del contracte, a fer la pavimentació, les obres, les instal·lacions i les adaptacions necessàries per al contracte en un termini màxim de dos mesos des de la signatura del contracte d'arrendament. Aquest termini es computarà com de carència de la renda.

4.6 Es valorarà positivament la menor distància de l'immoble respecte d'un aparcament públic o privat al qual puguin estacionar els usuaris dels serveis i el personal de la Direcció Territorial d'Educació d'Eivissa i Formentera.

4.7 Es valorarà positivament la facilitat d'accés en transport públic a l'edifici. És imprescindible que l'immoble tingui una bona comunicació i connexió mitjançant el transport públic per quant és té en compte que acudeixen a la Direcció Territorial ciutadans de tota l'illa d'Eivissa i de l'illa de Formentera.

4.8 Es valorarà positivament la menor antiguitat de l'edificació.

5. Cèdula d'habitabilitat

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

6. Requisits jurídics de l'immoble

Són requisits jurídics de l'immoble:

1. Escriptura pública de titularitat de l'immoble, inscrita en el Registre de la Propietat.
2. Certificat actualitzat del Registre de la Propietat que acrediti la titularitat de l'immoble, les càrregues, les servituds, els gravàmens o les afecions que pugui tenir, així com els límits i la superfície de l'immoble.
3. Certificat cadastral actualitzat de l'immoble.
4. Resguard acreditatiu d'estar al corrent en el pagament de l'impost sobre béns immobles o certificat emès per l'ajuntament corresponent d'aquesta circumstància i que no es té cap deute amb l'ajuntament.
5. Resguard acreditatiu d'estar al corrent en el pagament de la taxa de residus sòlids urbans o certificat emès per l'ajuntament corresponent d'aquesta circumstància.
6. Certificat relatiu a l'estat de deutes de la comunitat de propietaris, si l'immoble està en règim de propietat horitzontal.
7. Certificació de l'eficiència energètica de l'edifici amb el justificant d'inscripció en el registre de certificació energètica d'edificis de la direcció general competent en matèria energètica de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
8. Un certificat d'accessibilitat de les finques proposades, d'acord amb la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears.
9. Informe d'Avaluació d'Edificis, en els edificis i construccions del municipi d'Eivissa, de titularitat pública o privada, qualsevol que sigui la seva destinació o ús, estiguin situats en sòl urbà o rústic, sempre que tinguin una antiguitat igual o superior a 50 anys, segons l'Ordenança Municipal Reguladora dels Informes d'Avaluació d'Edificis de l'Ajuntament d'Eivissa.

7. Requisits tècnics de l'immoble

Documentació descriptiva de les característiques generals de l'immoble:

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



- Esquema de les instal·lacions.

8. Altres característiques de les instal·lacions

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

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

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



**ANNEX**
Model d'oferta econòmica

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

DECLAR:

1. Que estic informat/informada de les condicions i els requisits que s'exigeixen per poder ser adjudicatari/adjudicatària del contracte d'**'arrendament d'un immoble a Eivissa per ampliar les dependències de la Direcció General d'Educació d'Eivissa i Formentera de la Conselleria d'Educació i Universitats.**
1. Que em compromet, en nom propi/en nom de l'empresa que represent, a executar el contracte amb subjecció estricta als requisits i a les condicions estipulats en els plecs de condicions particulars i de prescripcions tècniques particulars, pels imports següents:

Preu de l'arrendament anual

Preu anual (IVA inclòs):

.....€ (en xifres),

..... euros (en lletres)

Preu del m² mensual**M2 útils:.....**Preu m²/mes (IVA inclòs):

.....€ (en xifres),

.....euros (en lletres)

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

[signatura del licitador]