



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA SERVEI D'Ocupació DE LES ILLES BALEARS

914

Resolució d'aprovació d'expedient, despesa i plecs de clàusules administratives particulars, de prescripcions tècniques i model d'oferta econòmica per l'arrendament, per concurs, d'un immoble per a ubicar l'oficina del SOIB al Port d'Alcúdia, Mallorca

Fets

1. El president del Servei d'Ocupació de les Illes Balears, amb data 4 de novembre de 2022 va resoldre iniciar l'arrendament per ubicar la oficina del Servei d'Ocupació de les Illes Balears (SOIB) al Port d'Alcúdia (Mallorca) en base a la memòria justificativa del vicepresident del Servei d'Ocupació de les Illes Balears, de 3 de novembre de 2022, on s'exposen les necessitats que es pretenen cobrir.

2. També forma part de la documentació de l'expedient, l'informe d'adequació de preus de mercat, el document RF, el certificat de despeses pluriennals d'UGE, l'autorització d'imputació de la despesa a exercicis futurs, l'autorització del Consell de Govern, els esborranys de plecs de clàusules administratives i de prescripcions tècniques.

3. En data 5 de desembre de 2022 el Servei Jurídic del SOIB informa favorablement l'esborrany de plec de condicions particulars del concurs per contractar l'arrendament d'un immoble per ubicar l'oficina del Servei d'Ocupació de les Illes Balears al Port d'Alcúdia, Mallorca (AMBDE 2022/17745).

4. En data 30 de desembre de 2022, l'interventor general de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears va emetre informe de fiscalització de conformitat.

Fonaments de dret

1. L'article 65 i següents de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, que regulen els arrendaments d'immobles a favor de la Comunitat Autònoma i l'article 134 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, que regula el procediment per als arrendaments a favor de la comunitat quan s'empra el sistema d'arrendament per concurs i expressa els requisits que seran d'aplicació i el contingut mínim.

2. Llei 7/2010, de 21 de juliol, del sector públic instrumental de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

3. Article 24 del Decret 37/2015, de 22 de maig, d'aprovació dels estatuts del Servei d'Ocupació de les Illes Balears, que estableix que la gestió patrimonial dels béns mobles i immobles recau en la vicepresidència del SOIB.

4. L'Acord de Consell de Govern de 12 de juliol de 2013 pel qual s'aplica la previsió de l'article 83.2 del Text refós de la Llei de finances respecte a l'exercici de la funció interventora en règim de fiscalització prèvia limitada

5. La Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

RESOLUCIÓ

1. Aprovar l'expedient patrimonial d'arrendament de referència.

2. Autoritzar una despesa màxima per un import de **779.204,00€** (IVA inclòs), que aniran amb càrrec a la partida pressupostària 76101 G/322D01/20200/00, dels pressuposts de l'anualitat 2022 o equivalent en les anualitats futures, i amb les condicions i distribució següents:





Anualitat	Mesos	Anualitat	IVA	Total	Partida pressupostària
2022	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	76101 G/322D01/20200/00*
2023	9	32.744,25 €	6.876,29 €	39.620,54 €	76101 G/322D01/20200/00*
2024	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2025	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2026	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2027	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2028	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2029	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2030	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2031	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2032	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2033	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2034	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2035	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2036	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2037	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
		643.970,25 €	135.233,75 €	779.204,00 €*	O partida equivalent

Despesa anticipada:	NO			SÍ	x
Despesa pluriennal:	NO			SÍ	X

- Aprovar el plec de prescripcions tècniques i el plec de condicions particulars i model d'oferta econòmica que regiran la licitació.
- Termini d'execució: per un període comprès entre l'1 d'abril de 2023 (o la data de formalització del contracte d'arrendament si aquesta és posterior) i fins el 31 de desembre de 2037.
- Revisió de preus: Si
- Acordar l'obertura del procediment per a procedir a l'arrendament d'un immoble en els termes següents:

- Procediment d'adjudicació: concurs obert

Palma, 16 de gener de 2023

El director general de Model Econòmic i Ocupació
Per delegació de competències (BOIB 94/2019)
Llorenç Pou Garcias

Plec de condicions particulars del concurs per contractar l'arrendament d'un immoble per ubicar l'oficina del SOIB al Port d'Alcudia, Mallorca

Aprovat per Resolució del president del Servei d'Ocupació de les Illes Balears, d'acord amb el qual 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 del Servei d'Ocupació de les Illes Balears en data 5 de desembre de 2022

Contracte d'arrendament:

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

Descripció del contracte:

- Òrgan de contractació: Servei d'Ocupació de les Illes Balears
- Servei: Servei d'Assumptes Generals i Contractació
- Objecte del contracte: arrendament d'un immoble per ubicar l'oficina del SOIB al Port d'Alcudia, Mallorca



- Exp. SEINCO: AMBDE 2022/17745
- Necessitats administratives que s'han de satisfer: ubicació de l'oficina del SOIB al Port d'Alcudia, Mallorca
- Preu base de licitació del contracte: 779.204,00 € amb l'IVA inclòs, d'acord amb el quadre que s'adjunta:

ÍNDEX

1. Caràcter i règim jurídic del contracte

- 1.1 Caràcter del contracte
- 1.2 Normativa aplicable

2. Disposicions generals

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

3. Capacitat per contractar

4. Licitació

- 4.1. Presentació de proposicions
- 4.2. Formalitats de les proposicions
- 4.3. Contingut de les proposicions

5. Adjudicació i formalització del contracte

- 5.1. Mesa de Contractació
- 5.2. Obertura de les ofertes
- 5.3. Criteris d'adjudicació i valoració
- 5.4. Perfeccionament del contracte
- 5.5. Formalització del contracte

6. Execució del contracte

- 6.1. Reparacions i reformes
- 6.2. Pagaments

7. Extinció del contracte

- 7.1. Resolució del contracte
- 7.2. Exclusió de la resolució del contracte per impagament de la fiança
- 7.3. Ordre jurisdiccional i arbitratge

Annexes

- Annex I. Declaració responsable
- Annex II. Model d'oferta econòmica

Descripció del contracte

- Òrgan de contractació: Servei d'Ocupació de les Illes Balears (SOIB).
- Servei: Assumptes Generals i Contractació.
- Òrgan interessat: Servei d'Ocupació de les Illes Balears (SOIB) .

Objecte del contracte

- Arrendament per ubicar l'oficina del SOIB al Port d'Alcudia, Mallorca.
- Exp. SEINCO: AMBDE 2022/17745





Necessitats administratives que s'han de satisfer

- Ubicació de l'oficina del SOIB al Port d'Alcudia, Mallorca.

Preu base de licitació de l'arrendament: 779.204,00 € (IVA inclòs)

Anualitat	Mesos	Anualitat	IVA	Total	Partida pressupostària
2022	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	76101 G/322D01/20200/00*
2023	9	32.744,25 €	6.876,29 €	39.620,54 €	76101 G/322D01/20200/00*
2024	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2025	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2026	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2027	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2028	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2029	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2030	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2031	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2032	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2033	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2034	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2035	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2036	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
2037	12	43.659,00 €	9.168,39 €	52.827,39 €	76101 G/322D01/20200/00*
		643.970,25 €	135.233,75 €	779.204,00 € *	O partida equivalent

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 seu Reglament de desplegament, aprovat pel Decret 127/2005, de 16 de desembre, i per les clàusules que conté aquest Plec de condicions particulars (PCP) i el Plec de prescripcions tècniques, i s'aplicaran els principis de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per resoldre els dubtes i les llacunes que es puguin presentar.

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

2. Disposicions generals

2.1. Objecte del contracte

2.1.1. L'objecte d'aquest contracte és l'arrendament d'un immoble per ubicar l'oficina del SOIB al Port d'Alcudia, Mallorca. A aquest efecte, l'adjudicatari ha de formalitzar un contracte amb el Servei d'Ocupació de les Illes Balears.

2.1.2. L'immoble ha de tenir una superfície de metres útils de, com a mínim, 275 m². No s'acceptaran ofertes d'immobles que no tinguin la superfície mínima exigida.

2.1.3. Les referències a metres quadrats (m²) de l'articulat d'aquests Plecs de condicions particulars, s'han d'entendre com a útils.

2.2. Pressupost del contracte

2.2.1. El preu màxim de l'oferta d'arrendament és de 643.970,25 (IVA exclòs), més 135.233,75 € d'IVA, fa un total de 779.204,00 € (IVA inclòs). El preu màxim mensual d'arrendament serà de 3.638,25 € (IVA exclòs), es a dir, un total de 4.402,28€ (IVA inclòs), a 13,23 €/m²/mensual (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, i expressament les despeses de comunitat, si n'hi ha.

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

2.3. Existència de crèdit

2.3.1. La despesa queda condicionada al crèdit que, per als exercicis pressupostaris següents, autoritzi la llei de pressuposts generals de la comunitat autònoma.

2.3.2. El crèdit per atendre les obligacions econòmiques del contracte s'ha d'aplicar a càrrec de la partida pressupostària 76101.322D01.20200.00 del pressuposts de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

2.4. Durada del contracte

2.4.1. La durada d'aquest és des de l'1 d'abril de 2023 o des de la signatura del contracte si és posterior, fins al 31 de desembre de 2037. El període de durada del contracte serà de compliment obligatori per a la part arrendadora i potestativa per a l'arrendatària.

2.4.2. Així mateix, la part arrendatària pot —en qualsevol moment i amb un preavís de tres mesos— considerar finalitzat el contracte i les seves pròrrogues, de manera que l'obligació de pagament de la renda queda limitada al darrer mes que s'hagi ocupat l'espai efectivament.

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

2.4.3. El contracte d'arrendament es pot prorrogar anualment de forma tàcita, en el cas que cap de les parts contractants no es manifesti en sentit contrari, mitjançant un preavís amb almenys tres mesos d'antelació a l'acabament del contracte o de les seves pròrrogues respectives.

2.5. Revisió de preus

De conformitat amb l'article 4.6 i la disposició transitòria de la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola, i el Reial decret 55/2017, de 3 de febrer, pel qual es desplega la Llei 2/2015, les parts podran incorporar, prèvia justificació econòmica, un règim de revisió periòdica i predeterminada per a la renda pactada.

En conseqüència, una vegada transcorregut el període inicial de dos anys del contracte, la renda es podrà ajustar cada tres anys, a instància de qualsevol dels contractants, d'acord amb el sistema establert per l'article 4 de la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola. En cas de pròrroga, la revisió es farà per períodes de dos anys.

L'índex de referència per revisar la renda serà la variació anual de l'índex de preus del lloguer d'oficines, en l'àmbit autonòmic, publicat per l'Institut Nacional d'Estadística, en la data de cada revisió, prenent com a trimestre de referència el que correspongui a l'últim índex que estigui publicat en la data de revisió de contracte.

De conformitat amb la disposició transitòria de la Llei 2/2015, fins que es publiqui l'índex de lloguer d'oficines que preveu l'article 4.6 d'aquesta llei, s'aplicarà l'índex de preus de lloguer de l'habitatge de l'índex de preus de 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 133 i 134, en connexió amb els articles 84 i concordants del Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, aprovat pel Decret 127/2005, de 16 de desembre.

3. Capacitat per contractar

Poden contractar amb l'Administració les persones físiques i les persones jurídiques que, tenint la capacitat legal necessària, no estiguin compreses en qualsevol de les circumstàncies que preveu l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic. La capacitat s'ha d'acreditar en els termes que estableix la clàusula 4.3.1 d'aquest Plec.

4. Licitació

4.1. Presentació de proposicions

4.1.1. Per participar en el concurs que regula aquest Plec, el licitador ha de presentar la documentació exigida en el lloc i el termini que



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

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

4.1.3. La presentació de proposicions pressuposa que 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.

4.1.4. Les oficines receptores han de donar entrada a cada proposició en què consti el nom del licitador, la denominació de l'objecte de la licitació i el dia i l'hora de presentació. No es pot retirar la proposició una vegada que s'hagi presentat.

4.1.5. Quan la documentació s'envii per correu, el licitador ha de justificar la data de l'enviament a l'oficina de Correus i anunciar a l'òrgan de contractació —mitjançant correu electrònic— només s'admet si s'envia a l'adreça de correu electrònic 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 assenyalava l'anunci. No obstant això, un cop transcorreguts els deu dies naturals següents a la data indicada sense que s'hagi rebut la documentació, aquesta no s'admetrà en cap cas.

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

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

4.2. Formalitats de les proposicions

4.2.1. Les proposicions han de constar en tres sobres tancats i signats pel licitador o per qui el representi; en cadascun s'ha de fer constar l'objecte del concurs, el títol indicatiu del contingut i la denominació del licitador (amb el NIF, el nom i els llinatges de qui signi la proposició i el caràcter amb què ho fa). També s'hi ha de fer constar el telèfon i l'adreça de correu electrònic de contacte.

4.2.2. Els títols dels sobres han de ser:

- a) Sobre A “**Documentació del titular**. Arrendament d'un immoble per ubicar l'oficina del SOIB al Port d'Alcudia, Mallorca”.
- b) Sobre B “**Documentació tècnica i jurídica de l'immoble**. Arrendament d'un immoble per ubicar l'oficina del SOIB al Port d'Alcudia, Mallorca”.
- c) Sobre C “**Proposta econòmica**. Arrendament d'un immoble per ubicar l'oficina del SOIB al Port d'Alcudia, Mallorca”, que haurà de contenir el preu d'arrendament d'acord amb el model adjunt al Plec.

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

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

4.3. Contingut de les proposicions

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

a) Quant a la personalitat i la capacitat del licitador

- Si el licitador és una persona física, ha de presentar el seu DNI o, si escau, passaport.
- Si el licitador és una persona jurídica, ha de presentar el NIF de l'empresa i l'escriptura de constitució i/o modificació, degudament adaptada a la llei i inscrita en el Registre Mercantil.
- Tot això sense perjudici que el licitador proposat com a adjudicatari hagi d'aportar, en el termini màxim de cinc dies hàbils, els certificats que acreditin que està al corrent de les obligacions legals i tributàries amb l'Administració de l'Estat i de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, i amb la Seguretat Social, imposades per les disposicions vigents, llevat que ja les hagi presentades en el sobre de documentació administrativa.

b) Quant a la representació dels licitadors:

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



c) Declaració responsable:

Declaració responsable que expressi: que no està afectat de prohibició de contractar, d'acord amb l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic; que no està sotmès a cap dels supòsits a què es refereix la Llei 2/1996, de 19 de novembre, d'incompatibilitats dels membres del Govern i dels alts càrrecs de la comunitat autònoma de les Illes Balears; que està al corrent del pagament de les obligacions legals i tributàries amb l'Estat, amb l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i amb la Seguretat Social; que no existeix cap arrendament, càrrega o gravamen més que els que consten a la certificació registral a què es refereix el Certificat actualitzat dels registre de la Propietat; que es compromet a respondre de totes les reclamacions de tercers que es puguin plantejar sobre l'immoble ofert; i que es troba al corrent del pagament dels diferents serveis de subministraments.

d) Submissió jurisdiccional:

Si es tracta d'empreses estrangeres, han de presentar davant l'òrgan de contractació una declaració de submissió a la jurisdicció dels jutjats i els tribunals de Palma de qualsevol ordre, per a totes les incidències que, de manera directa o indirecta, puguin derivar-se del contracte, amb renúncia expressa, si escau, del seu propi fur jurisdiccional. També en el cas de empreses nacionals que tinguin una jurisdicció diferent.

4.3.2. El sobre B ha de contenir els documents que s'enumeren a l'apartat 5, 6 i 7 del Plec de prescripcions tècniques per poder fer la valoració dels criteris d'adjudicació.

4.3.3. El sobre C ha de contenir l'oferta econòmica expressada clarament en lletres i en nombres, sense errors, omissions ni obstacles per interpretar-la correctament, i signada degudament per qui tingui poder suficient. El licitador ha de presentar una sola oferta econòmica segons el model annexat a aquest Plec. L'oferta ha de ser ferma i s'ha de mantenir almenys durant un termini de tres mesos a partir d'haver-la presentada.

5. Adjudicació i formalització del contracte

5.1. Mesa de Contractació

D'acord amb l'article 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, i atès la competència pròpia en matèria de Patrimoni del Servei d'Ocupació de les Illes Balears, la Mesa de Contractació quedarà constituïda de la manera següent:

- Com a president, el vicepresident del SOIB o persona en que delegui.
- Un o una vocal representant de la Intervenció General de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- Un o una vocal representant de la assessoria jurídica dels SOIB, designat per l'òrgan competent.
- Un o una vocal representant del SOIB, designat per l'òrgan competent.
- Un o una vocal representant del Servei d'Assumptes Generals del Servei d'Ocupació de les Illes Balears, designat per l'òrgan competent, que ha d'actuar com a secretari.

5.2. Obertura de les ofertes

5.2.1. La Mesa ha de qualificar prèviament els documents presentats en el termini i en la forma escaient en els sobres A i B. Si en la documentació presentada es detecten defectes o omissions per esmenar, aquest fet s'ha de notificar a 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 els errors, en un acte públic, al lloc i 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 estendre'n l'acta.

5.2.4. Després, la Mesa ha d'elevat al President del Servei d'Ocupació de les Illes Balears 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, de desplegament de la Llei 6/2001, del Patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

5.2.6. El President del Servei d'Ocupació de les Illes Balears, 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

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

a) Requeriments funcionals: fins a 60 punts, que són els següents per ordre decreixent d'importància i puntuació:

1) Superfície. Es valorarà amb un màxim de 25 punts. Les ofertes rebran una puntuació (exposada en la taula de valoració) segons la superfície extra de l'edifici ofert.

2) Entrades. Es valorarà amb un màxim de 20 punts. Oferir dues entrades diferenciades, una pel SOIB i una altre pel SEPE.

3) Antiguitat. Es valora amb un màxim de 15 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 a 3 de la taula. 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.

b) Oferta econòmica: fins a 40 punts. Es calcularà el tant per cent de descompte del preu mensual ofert, sense IVA, respecte del preu base de licitació mensual, sense IVA, i es puntuarà com s'exposa a l'apartat b) de la taula de baremació. Si el preu ofert és igual a la base de licitació no rebrà cap punt. Si la rebaixa del preu és superior al 20% rebrà la màxima puntuació en aquest apartat (40 punts). La resta, segons la baremació establerta a la taula.

Taula de valoració dels criteris d'adjudicació

a) Requeriments funcionals		60 punts
1) Superfície extra	>400m2	25 punts
	300-400m2	20 punts
	275-300m2	15 punts
	275m2	0 punts
	MÀXIM SUPERFÍCIE EXTRA	25 punts
2) Entrades	Dues entrades diferenciades, una pel SOIB i una altre pel SEPE.	20 punts
	Una entrada	0 punts
	MÀXIM ENTRADES	20 punts
3) Antiguitat	<8 años	15 punts
	Entre 8 i 12 anys	12 punts
	Entre 12 anys i 1 dia – 20 anys	8 punts
	Entre 20 anys i 1 dia – 30 anys	5 punts
	Entre 30 anys i 1 dia – 40 anys	3 punts
	>40 anys i 1 dia	0 punts
	MÀXIM ANTIGUITAT	15 punts
b) Oferta econòmica	Rebaixa preu >20,01 %	40 punts
	Rebaixa entre 15,01 -20,00 %	30 punts
	Rebaixa entre 10,01 – 15,00 %	20 punts
	Rebaixa entre 5,01 -10,00 %	10 punts
	Rebaixa ≤5,00 %	5 punts
	Preu igual base de licitació	0 punts
	MÀXIM OFERTA ECONÒMICA	40 punts
	MÀXIM TOTAL	100 punts

5.3.2. Forma d'acreditar els criteris d'adjudicació: el compliment dels criteris s'ha d'acreditar mitjançant els documents descrits als apartats 5, 6 i 7 del PPT i amb la inspecció ocular dels edificis oferts.



5.4. Perfeccionament del contracte

5.4.1. El contracte s'ha de perfeccionar mitjançant la seva formalització.

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

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

5.5. Formalització del contracte

5.5.1. El contracte es formalitzarà en document administratiu, en el termini de 30 dies comptadors des de l'endemà d'haver rebut la notificació de l'adjudicació.

5.5.2. Si l'arrendador 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

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 i d'electricitat i de climatització, tot prenent les mesures oportunes perquè aquestes modificacions no afectin la resta de l'edifici (tot això sense que repercuteixin en la renda pactada).

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

6.2. Pagaments

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

6.2.2. L'arrendatària començarà a pagar una vegada hagi transcorregut el termini de carència establert en l'oferta que resulti adjudicatària, en el seu cas.

6.2.3. Són a càrrec de la part arrendadora:

- Les despeses extraordinàries de manteniment, reforma o millora derivades de la propietat de l'immoble.
- Les despeses extraordinàries de la comunitat.
- Els tributs relacionats amb la propietat de l'immoble i del contracte.

6.2.4. Són a càrrec de la part arrendatària:

6.2.4. Són a càrrec de la part arrendatària:

- Els subministraments (aigua, electricitat, telefonia i altres) que es produeixen com a conseqüència de l'activitat que es dugui a terme en l'immoble.
- Les despeses ordinàries de manteniment, reforma o millora derivades de l'ús de l'immoble.
- Les despeses ordinàries de la comunitat, si n'hi ha.
- Els tributs que tinguin com a causa l'activitat que es dugui a terme en l'immoble.



7. Extinció del contracte

7.1. Resolució del contracte

El contracte s'extingirà pel transcurs del temps establert en el contracte inicial, sense perjudici de les possibles prorroques en els condicions establertes en aquest plec. En tot cas el Servei d'Ocupació de les Illes Balears podrà, de manera potestativa, donar per extingit el contracte o la possible prorroga amb un preavís de 3 mesos.

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 de la LAU 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 de Palma de qualsevol ordre per a totes les incidències que de manera directa o indirecta puguin sorgir en el contracte.



**ANNEX I**
Model de declaració responsable

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

DECLAR:

1. Que complesc/Que l'empresa a la qual represent compleix els requisits de capacitat i representació exigits en aquest Plec, i que em compromet, en el cas que la proposta d'adjudicació recaigui al meu favor/a favor de l'empresa que represent, a presentar, prèviament a l'adjudicació del contracte, els documents exigits en aquest Plec.
2. Que no em trob incurs/Que ni la persona física/jurídica a la qual represent ni els seus administradors o representants es troben sotmesos a cap dels supòsits a què es refereix l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, ni en cap dels supòsits a què es refereixen la Llei 2/1996, de 19 de novembre, d'incompatibilitats dels membres del Govern i dels alts càrrecs de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i el seu Reglament, aprovat per Decret 250/1999, de 3 de desembre.
3. Que em trob/Que la persona física/jurídica a la qual represento es troba al corrent de les obligacions tributàries amb l'Estat i amb l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, i amb la Seguretat Social imposades per les disposicions vigents.
4. Que, amb relació a l'immoble/s ofert/s, no existeix cap arrendament, càrrega o gravamen més que els que constin a la certificació registral presentada a la licitació i que, així mateix, em compromet a respondre de totes els reclamacions de tercers que es puguin plantejar sobre l'immoble/s ofert/s.
5. Que em trob/Que la persona física/jurídica a la qual represent es troba al corrent dels pagaments dels diferents serveis de subministraments.

....., de de

[Lloc, data i signatura del licitador]



ANNEX II Model d'oferta econòmica

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

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 al Port d'Alcudia per ubicar-hi una oficina del SOIB.**

2. Que em compromet, en nom propi / en nom de l'empresa que represent, a executar el contracte amb subjecció estricta als requisits i a les condicions estipulats en els plecs de condicions particulars i de prescripcions tècniques particulars, pels imports següents:

Preu de l'arrendament anual

Preu anual (IVA inclòs):

..... € (en xifres),

..... euros (en lletres)

Preu de l'arrendament mensual

Preu mensual (IVA inclòs):

..... € (en xifres),

..... euros (en lletres)

Preu del m2 mensual

Preu/m2/mes (IVA inclòs):

..... € (en xifres),

..... euros (en lletres)

Notes:

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

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

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



Plec de prescripcions tècniques particulars per contractar l'arrendament d'un immoble per a ubicar l'oficina del SOIB al Port d'Alcúdia, Mallorca**ÍNDEX**

1. Objecte
2. Localització i superfície
3. Requisits físics de l'immoble
4. Valoració
5. Documents jurídics de l'immoble a presentar pel licitador
6. Documents tècnics de l'immoble a presentar pel licitador
7. Altres característiques de les instal·lacions

1. Objecte

L'objecte del present Plec és establir les Prescripcions Tècniques que han de regir l'expedient de contractació de l'arrendament d'un immoble per ubicar l'oficina del SOIB al Port d'Alcúdia, Mallorca.

2. Localització i superfície**2.1. Localització**

L'immoble s'ha de trobar a la localitat del Port d'Alcúdia.

2.2. Superfície

La superfície útil ha de ser d'un mínim de 275 m². Totes les referències a metres quadrats (m²) d'aquest document s'entendran realitzades a metres útils.

3. Requisits físics de l'immoble

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

- a) Accessos: ha de ser planta baixa i tenir accés directe des del carrer. S'ha de donar compliment al Codi tècnic de l'edificació (CTE) en matèria d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat (Reial decret 173/2010, de 19 de febrer), així com al Reial decret 205/2007, de 20 d'abril, pel qual s'aproven les condicions bàsiques d'accessibilitat, i al Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament.
- b) Banys: ha de disposar com a mínim de tres banys, un dels quals ha d'estar adaptat per a persones amb discapacitat. Se valorarà si l'edifici disposa de més de tres banys.
- c) Finestres/vitralls/claraboies: l'immoble ha de disposar de llum natural, suficient segons els nivells establerts per als usos requerits. S'exclouen, per tant, aquells immobles que no tinguin cap finestra o vitralls exteriors.
- d) Sostre/sòl tècnic: l'immoble ha de disposar de sostremort o sòl tècnic per poder fer les instal·lacions elèctriques i de dades corresponents.
- e) Climatització: l'immoble ha de disposar, com a mínim, de preinstal·lació de climatització.

4. Valoració. Dins la proposta de l'immoble s'han de reflectir totes les característiques que es detallen a continuació i que seran objecte de valoració per l'informe tècnic corresponent segons els criteris d'adjudicació i valoració que s'estableixen a l'apartat 5.3. del Plec de condicions particulars.

Els aspectes sobre requeriments funcionals a valorar ordenats per ordre decreixent d'importància són aquests tres:

4.1. Superfície. Actualment a l'oficina del SOIB al Port d'Alcúdia fan feina 13 treballadors, dels quals 8 són del SOIB i 5 del SEPE, sense deixar de banda que es podrien incrementar en qualsevol moment. L'immoble ha de tenir un mínim de 275 metres i es valorarà l'increment d'aquests.

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

4.3. Entrades. Oferir dues entrades diferenciades, una pel SOIB i una altre pel SEPE.

A més, serà objecte de valoració l'oferta econòmica.

5. Documents jurídics de l'immoble a presentar pel licitador

1. Escripura 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 afeccions que pugui tenir, així com els límits i superfícies de l'immoble.
3. Certificat cadastral de l'immoble.
4. Certificat de l'eficiència energètica de l'immoble.
5. Conformitat, de l'entitat bancària, en què es dugui a terme l'arrendament, en el cas que l'immoble estigui hipotecat.
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.
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.
8. Certificat de l'ajuntament corresponent que expressi el règim urbanístic aplicable, si escau.
9. Certificat relatiu a l'estat de deutes de la comunitat de propietaris, si l'immoble està sota el règim de propietat horitzontal.
10. Cèdula urbanística. Cal presentar la cèdula d'habitabilitat en què consti que l'immoble és adequat a l'objecte descrit.
11. 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.

6. Documents tècnics de l'immoble a presentar pel licitador

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.

7. Altres característiques de les instal·lacions que han de complir els immobles proposats

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

- Electricitat: potència de 220 kW.
- Instal·lació de lampisteria.
- Instal·lació o preinstal·lació de climatització.
- Telefonia.

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.

