

PLEC DE CONDICIONS DEL CONCURS PÚBLIC, PROCEDIMENT OBERT, QUE HA DE REGIR LA CONTRACTACIÓ PER A L'ARRENDAMENT D'UN BÉ IMMOBLE AMB DESTINACIÓ A CENTRE MUNICIPAL DE SERVEIS SOCIALS COMUNITARIS BÀSICS I CENTRE COMUNITARI A LA BARRIADA DE CALA MAJOR, EN EL MUNICIPI DE PALMA

I. DISPOSICIONS GENERALS

1. OBJECTE DEL CONTRACTE

El present Plec té per objecte l'arrendament d'un local en el municipi de Palma per a ser destinat a Centre Municipal de Serveis Socials Comunitaris Bàsics i centre comunitari a la barriada de Cala Major, el qual ha de reunir les condicions mínimes descrites en aquest Plec (apartat 3).

2. RÈGIM JURÍDIC DEL CONTRACTE

El contracte al fet que es refereix el present plec es troba exclòs de l'àmbit de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, a tenor de l'article 9.2 d'aquesta Llei i té el caràcter de contracte privat i es regirà per la legislació patrimonial, art.110 i 124 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les Administracions Públiques i el RD 1373/2009, de 28 d'agost (Reglament general de la Llei de Patrimoni), si bé, conforme a l'article 4 LCSP, s'aplicaran els principis d'aquesta Llei per resoldre els dubtes i llacunes que poguessin presentar-se.

De conformitat amb el que disposa l'art. 110.3 de la LPAP l'ordre jurisdiccional civil serà el competent per a resoldre les qüestions litigioses derivades d'aquets contractes entre les parts contractants. Això no obstant, es consideraran actes jurídics separables el que es dictin en relació a la seva preparació i adjudicació i, en conseqüència, podran ser impugnats davant l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu d'acord amb la seva normativa reguladora.

Els efectes del contracte, el seu compliment i extinció, es regiran per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, el RD 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, i en relació amb tot allò que no s'hagi pactat s'aplicarà el títol III de la dita Llei d'Arrendaments i supletòriament els articles 1542 a 1575 del Codi Civil.

El present Plec revestirà caràcter contractual, així com el propi document en què es formalitzi el contracte.

3. SITUACIÓ, SUPERFÍCIE I CARACTERÍSTIQUES DE L'IMMOBLE

El local haurà d'estar ubicat a zona urbana delimitada pels següents carrers: carrer Puig d'Alaró, carrer Puig de Randa, carrer Can Estada, carrer Infanteria de Marina i carrer Joan Miró 227/70 de la ciutat de Palma.



Dins d'aquesta zona es delimiten les zones prioritàries 1 i 2

- Zona de prioritat 1: 1 a zona delimitada el carrer Joan de Saridakis, carrer Antoni Mus, Puig de Randa i Puig d'Alaró.
- Zona de prioritat 2: Delimitada entre la zona 1 i els carrers Can Estade, Infanteria de Marina, carrer Joan Miró 227/270.

Aquestes zones de prioritat es defineixen en funció de les variables de necessitat de serveis socials, el nombre d'expedients actuals, distància entre la resta de CMSSCB, proximitat de línies de transport públic i trànsit de població en general.

L'immoble objecte de l'oferta pels proposants hauran de reunir les següents **condicions mínimes**:

a Ubicació: l'immoble ha d'estar ubicat a una zones de demarcació que es detallen a zones de prioritat 1 o 2

b Característiques constructives:

b.1 **Superfície**: la superfície mínima útil total de l'immoble serà de 200 m². En aquesta superfície útil no es tindran en compte la superfície del sol d'espais exteriors d'ús privatiu coberts o no coberts.

Es requereix que el local estigui situat en planta baixa, acabat i en perfectes condicions d'ús, que tingui una superfície mínima de 200 metres quadrats i sigui adient per a l'ús al qual s'ha de destinar (espai per a llocs de feina, zona d'atenció a públic, zona i sales per a la realització d'activitats). Si pertany a parts determinades independents i confrontants, hauran d'estar unides físicament i la superfície del conjunt haurà de constituir la unitat. Quedaran exclosos els licitadors que ofereixin locals que no compleixin amb aquest punt.

b.2 **Il·luminació**: l'immoble ofert a més d'estar situat en planta baixa, haurà de disposar de zones amb claror natural. Es valorarà que tingui fàcil visibilitat des de l'exterior.

b.3 **Distribució**: l'immoble ofert a més d'estar situat en planta baixa, haurà de disposar d'un mínim de dues sales de més de 40 m² per a activitats (en cap cas es computaran a efectes de superfície soterranis o semisoterranis, ni patis comuns o terrasses).

b.4 **Condicions interiors**: L'immoble ha de reunir les condicions següents:

- Disposar de connexions de servei exterior, així com distribució interior de subministraments d'electricitat, aigua i telecomunicacions, i evacuació a les xarxes públiques de residuals i pluvials.
- Disposar d'un mínim de dos banys, per homes i dones (com a mínim un d'ells adaptat o en condicions d'adaptar-se a càrrec de l'arrendador abans de la formalització del contracte de lloguer), zona de serveis de neteja (presa d'aigua, pica i espai immediat per a material de neteja i/o taquilles).
- Complir la Llei 8/2017, 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears i el Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament per la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques, d'acord amb els preceptes vigents amb relació a la llei esmentada.



- Estar en condicions adequades de ser ocupat, lliure de deixalles, runes, enderroc o restes de materials de construcció.
- Disposar d'instal·lació d'aire condicionat amb servei de fred i calor.
- Disposar de portes d'accés al local de fàcil obertura i amb condicions adequades de seguretat.
- Disposar d'informe favorable de la ITE (inspecció tècnica d'edificis) o estar en condicions d'obtenir-lo.

Quedaran exclosos els licitadors que ofereixin locals que no compleixin amb les condicions anteriors.

4. PREU DEL LLOGUER. VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE. FORMA DE PAGAMENT

4.1. Preu màxim i forma de pagament

El preu del contracte s'establirà en una renda mensual que podrà oscil·lar entre els 1.200,00 € i els 2.000,00 € + IVA per mes, podent ser millorat a la baixa pels proposants.

Els licitadors el podran millorar a la baixa, però no serà el criteri prioritari per a l'adjudicació.

La renda es revisarà anualment, prèvia sol·licitud de l'arrendador, a partir del cinquè any de vigència del contracte, segons l'índex autonòmic de preus al consum, publicat per l'Institut Nacional d'Estadística o òrgan que el substitueixi.

El preu de l'arrendament es pagarà per mensualitat vençuda, inclòs l'IVA, dins els primers 5 dies hàbils del mes en curs. Aquest abonament s'efectuarà prèviament les retencions que en el seu cas procedeixin.

Aquest pressupost és orientatiu a l'alça i prové de diferents consultes realitzades sobre l'oferta immobiliària a la zona per internet.

Seràn a càrrec de l'arrendador totes les despeses ordinàries de sosteniment dels elements comuns de l'edifici sotmès al regim de propietat horitzontal.

4.2 Pressupost del contracte:

Pressupost de licitació:

Atès que el preu del contracte s'estableix en una renda mensual que podrà oscil·lar entre els 1.200 i els 2.000 € + IVA per mes, el pressupost del present contracte d'arrendament es calcularà sobre el valor màxim del lloguer mensual (2.000 €), i sobre la duració màxima prevista del contracte (5 anys), més l'IVA, amb la qual cosa resulta el següent càlcul:

Import IVA exclòs:	120.000 €
IVA 21%:	25.200,00 €
Total:	145.200,00 €

Valor del contracte: **120.000,00 €**
Pressupost del contracte: **145.200,00 €**



Pressupost màxim previst per anualitats

	Preu base màxim mensual	Preu base màxim total	21% IVA mensual	IVA ANUAL	cost màxim mensual amb IVA inclòs	Total
2022(6 mesos)	2.000,00	12.000,00	420,00	2.520,00	2.420,00	14.520,00
2023	2.000,00	24.000,00	420,00	5.040,00	2.420,00	29.040,00
2024	2.000,00	24.000,00	420,00	5.040,00	2.420,00	29.040,00
2025	2.000,00	24.000,00	420,00	5.040,00	2.420,00	29.040,00
2026	2.000,00	24.000,00	420,00	5.040,00	2.420,00	29.040,00
2027(6 mesos)	2.000,00	12.000,00	420,00	2.520,00	2.420,00	14.520,00
Total		120.000,00		25.200,00		145.200,00

5. DURACIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT

El temps de vigència del contracte d'arrendament del local serà de **CINC ANYS**, començant a regir des de la data de la seva formalització i serà prorrogable anualment mitjançant acord exprés, per períodes d'UN ANY, amb un màxim de durada del contracte de deu anys, a instàncies de l'Ajuntament de Palma, prèvia notificació a l'arrendador amb almenys un mes d'antelació a la finalització de cadascun dels terminis.

6. REVISIÓ I ACTUALITZACIÓ DE PREUS

Durant els cinc primers anys el lloguer no sofrirà cap tipus de variació. En el cas de que es prorrogui, i en el moment en que s'iniciï la primera prorroga s'actualitzarà el lloguer, aplicant-li la modificació experimentada per l'Índex de Preus al Consum únicament durant els darrers dotze (12) mesos, i així successivament cada any que es prorrogui.

En cas que el lloguer sigui amb opció de compra, l'Ajuntament podrà formalitzar la compra dins els primers cinc anys.

7. CONDICIONS LEGALS

L'edifici o local ofertat haurà d'estar inscrit en el Registre de la Propietat corresponent a nom de l'oferent o licitador. Haurà de constar lliure de càrregues, gravàmens, arrendaments i ocupants. A més, haurà de disposar del Certificat energètic d'acord amb els requeriments legals. El licitador, respecte a aquest bé immoble, haurà d'estar al corrent de l'Impost de Béns Immobles, Taxa de Residus Sòlids Urbans, despeses corrents, haurà de complir amb l'Ordenança sobre la Inspecció Tècnica d'Edificis i no tenir obert cap expedient d'Infracció urbanística.

8. CAPACITAT PER CONTRACTAR (article. 65 i ss LCSP)

8.1. Podran participar-hi per si mateixes o per mitjà de representants autoritzats les persones físiques o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin capacitat d'obrar i no incorrin en cap de les prohibicions per contractar que assenyalava la legislació vigent.



8.2. Per poder participar serà necessari ser o representar al titular registral del local, o bé, la persona que tingui el seu dret d'ús. L'oferta així com el contracte, hauran d'esser subscrits per tots els copropietaris (si n'hi ha) o per qui ostenti la representació.

9. SOLVÈNCIA. CLASSIFICACIÓ

No s'exigeix solvència.

10. FINANÇAMENT DEL CONTRACTE

El pagament de les obligacions derivades del contracte es farà amb càrrec a l'aplicació pressupostària 05.23100.20200 (Benestar Social – Lloguer edificis) del Pressupost de despeses per als anys 2022, 2023, 2024, 2025, 2026 i 2027 de l'Ajuntament de Palma.

11. CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES OFERTES

El contracte s'adjudicarà a l'oferta que obtingui la major puntuació tenint en compte els següents criteris:

11.1 Oferta tècnica (màxim 60 punts)

11.1.1 Ubicació zones: fins a 20 punts

- Zona de prioritat 1: 20 punts
- Zona de prioritat 2: 10 punts

11.1.2 Metres quadrats útils de l'immoble; s'exclouran espais exteriors d'us privatiu (coberts o no), escales internes, montpellers i zones comunitàries de l'edifici (portals, vestíbuls, escales, trasters...): fins a 20 punts

- Entre 201 i 250 m²: 5 punts
- Entre 251 i 400 m²: 10 punts
- Més de 401 m²: 15 punts

11.1.3 Distribució de l'immoble: fins a 10 punts

- Espai de recepció i dues sales (+ de 40 m²): 5 punts
- Espai de recepció i tres o més sales (+ de 40 m²): 10 punts

11.1.4 Infraestructura, serveis i equipament de que disposa que milloren els requisits mínims exigits: fins a 10 punts

- barrera automatitzada: 3 punts
- magatzem (mínim 5 m²): 2 punts
- sistema d'alarma: 3 punts
- façana exterior per a fàcil visibilitat des de l'exterior (mínim 5 metres lineals): 2 punts.

Els locals seran visitats per una comissió tècnica. Es valorarà la idoneïtat del local pel seu



ús com a CMSS, l'absència d'humitats, l'absència de problemes estructurals o fissures, el sistema de climatització, les opcions de ventilació i la conservació del trespol.

La visita també servirà per comprovar la certesa de les propostes presentades.

Criteris econòmics

11.2 Oferta econòmica (màxim 40 punts)

- De 1.200 a 1.450 euros: 40 punts
- De 1.451 a 1.700 euros: 30 punts
- De 1.701 a 1.800 euros: 20 punts
- De 1.801 a 1.900 euros: 10 punts
- De 1.901 a 2.000 euros: 5 punts.

II. ADJUDICACIÓ

12. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ, MESA DE CONTRACTACIÓ

El contracte s'adjudicarà mitjançant concurs públic, procediment obert, tal com estableixen l'article 124 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, i el Reglament, RD 1373/2009 de 28 d'agost, així com supletòriament els articles 156 i següents del LCSP.

El contracte s'adjudicarà a l'oferta que obtingui la major puntuació tenint en compte els anteriors criteris (els relacionats al punt 11è d'aquest plec).

13. ANUNCIS DE LICITACIÓ

L'anunci de licitació es publicarà al BOIB i al Perfil del Contractant, a l'empara d'allò disposat en l'art. 135 de la LCSP.

14. PROPOSICIONS: FORMA, LLOC I TERMINI DE PRESENTACIÓ

El termini per presentar proposicions serà de 15 dies hàbils comptats des del dia següent a la publicació de l'anunci al BOIB.

Per tal de garantir el secret de les ofertes, les proposicions s'hauran de presentar de forma presencial en el servei de Benestar Social de l'Ajuntament de Palma o a través de les oficines de correus, de conformitat amb el que preveu l'article 16.4.b) de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques.

La documentació s'ha de presentar en tres sobres tancats i signats per el licitador o persona que formalment la representi. En aquests sobres s'haurà d'indicar la raó social i la denominació de l'entitat licitadora, el domicili, el telèfon, el correu electrònic i el títol de la licitació i hauran d'incorporar la documentació a la que fa referència l'apartat 15è d'aquests plecs.

Una vegada presentada la proposició no podrà ser retirada ni modificada, ni afegir-hi cap document, sota cap pretext.

Si el licitador presenta les proposicions de forma presencial, s'haurà de dirigir al Servei de



Benestar Social de l'Ajuntament de Palma, ubicat a l'Avinguda Gabriel Alomar, 18, primer, de Palma, i presentarà la documentació en ma, El funcionari/ària que recepcioni la documentació aixecarà i signarà una diligència indicant l'hora i el dia del lliurament de la documentació, una còpia de la qual es lliurarà a l'empresa interessada.

Quan les proposicions s'enviïn per correu el licitador haurà de presentar un únic sobre certificat que inclourà dintre els tres sobres tancats i degudament identificats L'empresa haurà de justificar la data i hora d'imposició de la tramesa a l'oficina de correus i anunciar el mateix dia a la unitat administrativa receptora de les ofertes la seva tramesa mitjançant el correu electrònic que s'indiqui a l'anunci de licitació. Si no es compleixen aquests requisits no serà admesa la proposició si és rebuda per l'òrgan de contractació després que acabi el termini. No obstant això, quan hagin transcorregut els 10 dies naturals següents a la data indicada sense haver-se rebut la proposició aquesta no serà admesa en cap cas.

15. DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR PELS LICITADORS I OFERTES

La documentació s'ha de presentar en 3 sobres tancats i signats per el licitador o persona que formalment la representi. Aquests sobres hauran d'indicar la raó social i la denominació de l'entitat licitadora, el domicili, el telèfon, el correu electrònic i el títol de la licitació i s'anomenaran "SOBRE 1", "SOBRE 2" i "SOBRE 3". A l'interior de cada sobre s'ha d'incorporar una relació, en full independent, en què es facin constar els documents inclosos ordenats numèricament, en la forma que s'indica a continuació.

La documentació que contendrà el sobre 1 no podrà incloure cap informació que permeti conèixer el contingut del sobre 2 i 3 relatiu a la documentació tècnica, jurídica i la proposició econòmica. En aquest cas, la mesa de contractació procedirà a l'exclusió del licitador afectat.

Tota la documentació esmentada (als sobres 1, 2 i 3) s'haurà de presentar en documents originals o, si s'escau, en còpies o fotocòpies protocol·litzades per fedatari públic, o acarades amb el seu original per l'òrgan de contractació.

Els documents han de estar redactats en una de les llengües oficials de les Illes Balears o traduïts oficialment a una d'aquestes.

En el cas de que, examinada la documentació que conforma el sobre 1 s'aprecii l'existència d'errors esmenables, se notificarà als interessats per a que en el termini màxim de cinc dies procedixin a dita esmena. En el cas de que els errors no hagin estat esmenats en el termini indicat, la mesa exclourà al licitador afectat.

SOBRE 1. DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA. Ha de dur la següent inscripció a l'anvers: "Documentació general per prendre part en el procediment obert per a l'adjudicació de la contractació PER A L'ARRENDAMENT DE BÉ IMMOBLE AMB DESTINACIÓ A CENTRE MUNICIPAL DE SERVEIS SOCIALS" i ha d'incloure la documentació següent:

- Documentació acreditativa de la personalitat i capacitat del licitador (i si n'és el cas del representant).
- Declaració responsable de si existeixen càrregues o gravàmens que afectin al bé ofert, sense perjudici dels que constin a la certificació registral.
- Declaració responsable del licitador en la que manifesti que compleix les condicions legals per contractar amb l'administració establertes en aquest plec ajustada al model que figura com a **annex I**.



SOBRE 2. DOCUMENTACIÓ TÈCNICA I JURÍDICA. Ha de dur la següent inscripció a l'anvers: "Oferta tècnica i jurídica per prendre part en el procediment obert per a l'adjudicació de la contractació PER A L'ARRENDAMENT DE BÉ IMMOBLE AMB

DESTINACIÓ A CENTRE MUNICIPAL DE SERVEIS SOCIALS" i ha d'incloure la documentació següent:

- a) Certificació cadastral i registral de l'immoble, i la justificació de la titularitat del bé presentat com oferta.
- b) Memòria descriptiva de l'immoble ofert amb descripció gràfica, on consti que compleix les característiques previstes al punt 3 d'aquest Plec i permeti la seva valoració del punt 11.
- c) En el cas d'haver de fer adaptació als banys s'adjuntarà declaració responsable de fer les adaptacions abans de la formalització del contracte (model annex III)
- d) Plànol del local i de les seves instal·lacions.
- e) Plànol de situació dins del terme municipal.
- f) Còpia Inspecció Tècnica d'Edificis

SOBRE 3. DOCUMENTACIÓ/PROPOSTA ECONÒMICA. Ha de dur la següent inscripció a l'anvers: "Oferta econòmica per prendre part en el procediment obert per a l'adjudicació de la contractació PER A L'ARRENDAMENT DE BÉ IMMOBLE AMB DESTINACIÓ A CENTRE MUNICIPAL DE SERVEIS SOCIALS" i ha de contenir la documentació següent:

Oferta econòmica d'acord amb el model de proposició normalitzat (**annex II**), indicant el preu sense IVA. Els imports s'hi hauran d'expressar en xifres i lletres. En cas de discrepància, prevaldrà la quantitat expressada en lletres.

16. OBERTURA DE LES PROPOSICIONS

La mesa de contractació designada conformement a l'art. 326 de la LCSP examinarà les proposicions d'acord amb allò disposat i en els terminis previstos a l'article 157 de la LCSP 9/2017, i en el cas de detectar defectes materials esmenables s'habilitarà un termini de cinc dies per tal de que el licitador afectat repari l'error, de conformitat amb l'article 86.2 RD 1373/2009)

La mesa, una vegada qualificada la documentació acreditativa de les circumstàncies citades als art. 65 i seg. de la LCSP i reparats, si s'escau, els defectes esmenables, determinarà els oferents que s'ajusten als criteris de selecció d'aquestes, amb pronunciament exprés sobre els admesos a la licitació i els rebutjats i sobre les causes del seu rebuig d'acord amb allò disposat per l'article 151 i següents de la LCSP).

A l'acte públic d'obertura de proposicions, duit a terme en el lloc, la data i l'hora assenyalats a l'anunci de licitació, la mesa obrirà el sobre 2 de les proposicions admeses, que conté la proposta tècnica i la documentació jurídica. La mesa designarà una comissió tècnica, integrada per un mínim de tres membres d'entre el personal al servei d'aquest Ajuntament, per tal d'avaluar la idoneïtat de l'immoble ofert per a la destinació prevista a aquest plec. A aquests efectes l'esmentada comissió podrà contactar amb els licitadors per visitar in situ els locals ofertats per tal de valorar-los.

Una vegada realitzada la valoració assenyalada anteriorment i redactada la corresponent acta de



la sessió, la mesa de contractació donarà a conèixer la proposta d'adjudicació que consideri pertinent a l'òrgan de contractació. La mesa de contractació podrà sol·licitar, abans de formular la proposta, qualsevol altres informes tècnics que consideri necessari que tinguin relació amb el contracte.

17. ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE

L'òrgan de contractació adjudicarà el contracte en el termini màxim de dos mesos (termini previst a l'art. 158.2 de la LCSP aplicat de forma supletòria a aquest tipus de licitació), comptant dit termini des de l'obertura de les proposicions. Si no es dicta l'adjudicació en l'esmentat termini l'empresari/sària té dret de retirar la seva proposició.

Prèviament a l'adjudicació, es requerirà al licitador, dins del termini de deu (10) dies hàbils a comptar del següent al de la recepció del requeriment, presenti la documentació justificativa de trobar-se al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries amb la Seguretat Social, i qualsevol altres documents acreditatius de la seva aptitud per contractar i a tenir contractada i mantenir vigent durant tot el període del contracte una pòlissa d'assegurança contra incendis i de responsabilitat civil, així com complir amb l'Ordenança municipal sobre la inspecció tècnica d'edificis, aprovada per acord del Ple de 27 de maig de 2004, publicada en el BOIB núm. 87 de 22.06.04.

Un cop presentada la documentació assenyalada s'adjudicarà el contracte dins dels 5 dies hàbils següents al de la recepció de l'esmentada documentació. Si el licitador no presenta la documentació requerida dins del termini assenyalat s'entendrà que retira la seva oferta i es procedirà a requerir la mateixa documentació al següent licitador segons l'ordre en què hagin quedat classificades les ofertes.

18. NOTIFICACIÓ, PERFECCIÓ I FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

L'adjudicació del contracte serà motivada i es notificarà als candidats o licitadors i simultàniament es publicarà al Perfil del Contractant.

L'òrgan de contractació requerirà a l'adjudicatari perquè formalitzi el contracte en un termini superior a 15 dies hàbils següents a aquell en què s'hagi rebut la notificació de l'adjudicació als licitadors i candidats en la forma prevista a l'article 153 i ss de la LCSP aplicat de forma supletòria a aquesta licitació.

Si s'impedeix la formalització del contracte en el termini assenyalat, la corporació municipal podrà acordar-ne la resolució, així com la indemnització dels danys i perjudicis ocasionats. En el procediment que s'instrueixi a l'efecte caldrà atorgar audiència al contractista i, en el supòsit que aquest hi formuli oposició, sol·licitar el dictamen o informe del Serveis Jurídics municipals.

Quan per causes imputables al/a la contractista no es pugui formalitzar el contracte dins del termini assenyalat es podrà adjudicar al licitador o licitadors següents, per ordre de classificació de les seves ofertes, amb la conformitat del nou adjudicatari/tària.

El contracte es formalitzarà en document administratiu, que serà títol suficient per accedir a qualsevol registre públic. No obstant això, si així ho sol·licita l'adjudicatari/tària, el contracte podrà elevar-se a escriptura pública, si bé les despeses derivades de l'atorgament aniran al seu càrrec.

19. DRETS I DEURES DE LES PARTS CONTRACTANTS



A més del que estableix la normativa reguladora dels arrendaments urbans:

- a. L'Ajuntament contractarà per compte seu els subministraments d'aigua, llum i telecomunicacions amb les companyies subministradores corresponents, facilitant a l'efecte l'arrendador els butlletins d'instal·lador o contractes de subministraments preexistents, a requeriment de la corporació municipal
- b. Correspondrà a l'Ajuntament el pagament de les despeses que es derivin de l'ús de l'immoble objecte d'arrendament, en concepte de consum d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions i similars.
- c. L'Ajuntament no podrà subarrendar ni traspasar l'immoble objecte d'arrendament, sense autorització expressa de la propietat. No tindrà tal consideració el canvi d'ús, quan es tracti de serveis vinculats a l'Ajuntament.
- d. Seran a càrrec de l'Ajuntament aquelles despeses originades per l'ús de l'immoble sempre que siguin tarifables mitjançant comptadors independents.
- e. L'Ajuntament es farà càrrec de les reparacions que s'hagin de realitzar com a conseqüència d'averies o desperfectes produïts per l'ús del local.
- f. L'arrendador assumirà la responsabilitat i les despeses originades per la conservació i funcionament dels elements e instal·lacions comuns de la finca, així com dels estructurals del local objecte d'arrendament.
- g. L'arrendador adoptarà les mesures necessàries per a facilitar a l'arrendatari l'estesa i connexió de les xarxes de les seves instal·lacions que, tècnicament, hagin de discórrer per elements comuns de la finca o particulars de la seva propietat i, si s'escau, connectar als distints quadres o distribuïdors/repartidors generals de la finca. Especialment haurà de facilitar el situat, si s'escau, de les unitats centrals vinculades als equips de climatització que s'instal·lin al local, preferentment a les zones de terrasses o coberta de l'edifici i la seva connexió interior a través de celobert o similar, amb subjecció a la normativa urbanística aplicable.
- h. L'adjudicatari està obligat a tenir contractada i mantenir vigent durant tot el període del contracte una pòlissa d'assegurances de responsabilitat civil per possibles danys a persones i bens causats per elements tant exteriors com interiors de l'immoble, així com complir amb l'Ordenança municipal sobre la inspecció tècnica d'edificis, aprovada per acord del Ple de 27 de maig de 2004, publicada en el BOIB núm. 87 de 22/06/04.
- i. Si durant el contracte sorgís la necessitat de fer algun tipus d'adaptació que requerís fer obra, l'arrendador autoritza a l'Ajuntament de Palma expressament i sense necessitat que en cada ocasió hagi de manifestar-ho per escrit, per realitzar, durant tot el termini de durada del contracte i en les seves pròrrogues legals, les obres i instal·lacions de condicionament i adequació que siguin necessàries per al millor compliment dels serveis que s'instal·lin, bastant la seva comunicació a l'arrendador. Aquestes obres no podran afectar als elements comuns de l'immoble ni debilitar la naturalesa i resistència dels materials emprats en la construcció. Les obres realitzades quedaran en benefici de la propietat de la finca urbana quan finalitzi el contracte, podent retirar l'arrendatari els elements propis desmuntables, fins i tot quan es trobin fixats a l'immoble, que haurà de deixar-se en bon estat en totcas.
- j. L'IBI i qualsevol altre impost que gravi la propietat es repercutirà sobre l'arrendatari, tal i com faculta la Llei d'arrendaments urbans.
- k. Entre l'adjudicació i la formalització del contracte, si escau, l'arrendador haurà de fer les obres d'adaptació, si escau, d'almenys un dels banys del local.
- l. L'arrendador haurà d'estar al corrent de l'Impost de Béns Immobles, Taxa de Residus Sòlids Urbans, despeses corrents, haurà de complir amb l'Ordenança sobre la Inspecció Tècnica d'Edificis i no tenir obert cap expedient d'Infracció urbanística.

20. DRETS CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ, OBLIGACIONS DE



L'ADJUDICATARI/TÀRIA I EXTINCIÓ DEL CONTRACTE

- Condicions especials d'execució:

En aquest contracte no se n'estableixen.

- Obligacions del contracte:

El/la contractista quedarà vinculat/ada per l'oferta que hagi presentat, el compliment de la qual, en tots els seus termes, tindrà el caràcter d'obligació essencial del contracte així com les demés obligacions descrites a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

- Extinció del contracte:

El contracte s'extingirà per el transcurs del termini establert al contracte o a les pròrrogues o per les causes assenyalades a l'art. 26 i ss. de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES

- TIPUS DE LICITACIÓ: sense IVA: 2.000,00 euros mensuals millorables pels licitadors a les seves ofertes.

- TERMINI DE VIGÈNCIA DEL CONTRACTE: 5 anys amb possibilitat de pròrrogues anuals fins a un total de 10 anys.

- CONDICIONS DE L'ARRENDAMENT: les previstes en aquest plec i en el contracte annex.

- LLOC DE PRESENTACIÓ D'OFERTES: Els prevists en el punt 14 d'aquests plec

- Data i hora límit: Veure anunci de licitació

- Adreça electrònica a què es pot anunciar la tramesa per correu de l'oferta: benestaridretssocials@palma.cat.

- TERMINI PER PRESENTACIÓ DE LICITACIONS: de 15 dies hàbils des del dia següent a la publicació de l'anunci al Perfil del Contractant de l'Ajuntament de Palma/BOIB. El darrer dia, el termini finalitzarà a les 14.00 hores.

- CONSULTA DEL PLECS I OBTENCIÓ DE CÒPIES:

En la seu de Benestar Social, a l'Avinguda Gabriel Alemany, 18, 07006, de Palma.

Petició per correu electrònic: benestaridretssocials@palma.cat.

En el perfil del contractant de la pàgina web de l'Ajuntament de Palma www.palma.cat

- GARANTIA PROVISIONAL: No se n'exigeix

- GARANTIA DEFINITIVA: No se n'exigeix

- PERFIL DEL CONTRACTANT: Tota la informació que generi la present contractació de condicions es publicarà a la pàgina web municipal (www.palma.cat) en el Perfil del Contractant.



Palma, en la data de la signatura electrònica

La cap de servei de Benestar Social

El director tècnic

Pilar Perelló Muñoz

Jaume Payeras Vives

La directora general d'Infància, comunitari i Projectes

Marga Gayà Vicente

Código seguro de Verificación : GEN-9ecf-d63e-8f14-fb2a-260b-9516-0132-c8dd | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección : <https://portafirmas.redsara.es/pf/valida>



ANNEX I

DECLARACIÓ RESPONSABLE DEL LICITADOR, INDICANT QUE COMPLEIX LES CONDICIONS ESTABLERTES LEGALMENT PER CONTRACTAR AMB L'ADMINISTRACIÓ

Denominació social de l'empresa o propietari:		NIF/CIF	
Nom i llinatges del representant legal:		DNI:	
Adreça:		CP:	Població:
Telèfon:	Fax:	Correu electrònic:	

Declar sota la meva responsabilitat

PRIMER.- Que compleixo les condicions legals per contractar amb l'administració així com les condicions particulars que estableixen els plecs corresponents al procediment de contractació per l'arrendament d'un bé immoble amb destinació a centre municipal de serveis socials comunitaris bàsics a la barriada de Cala Major, en el municipi de Palma; i em comprometo a mantenir el compliment de les condicions legals per contractar amb l'Administració.

SEGON.- Que es compleixen tots els requisits mínims exigits en relació al local objecte d'arrendament, incloses en els plecs de clàusules econòmic administratives i tècniques del present contracte, per tal de satisfer les necessitats derivades d'aquest.

TERCER.- Que estic al corrent del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social, tant amb l'Administració estatal com amb l'autonòmica i amb l'Ajuntament de Palma.

QUART.- Que si result titular de l'oferta econòmicament més avantatjosa aportaré documentació que acrediti els requisits esmentats en els punts anteriors.

Palma, _____ d _____ de _____

(signatura)



ANNEX II

MODEL DE PROPOSICIÓ

Denominació social de l'empresa o propietari:		NIF/CIF:	
Nom i llinatges del representant legal:		DNI:	
Adreça:		CP:	Població:
Telèfon 1:	Fax:	Correu electrònic:	
Telèfon 2:			

MANIFEST que prenc part en el procediment obert convocat per a l'Ajuntament de Palma per l'arrendament d'un local, als efectes del qual fa constar:

Que ofereix el preu de _____ euros (IVA exclòs) mensuals, per l'arrendament del local.

Que conec i accept totes les obligacions que es derivin dels plecs de condicions del present contracte.

Palma, _____ d _____ de _____

(signatura)



ANNEX III

DECLARACIÓ RESPONSABLE EN EL CAS D'HAVER DE FER ADAPTACIONS ABANS DE LA FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

Denominació social de l'empresa o propietari:		NIF/CIF:	
Nom i llinatges del representant legal:		DNI:	
Adreça:		CP:	Població:
Telèfon 1:	Fax:	Correu electrònic:	
Telèfon 2:			

MANIFEST que prenc part en el procediment obert convocat per a l'Ajuntament de Palma per l'arrendament d'un local, als efectes del qual fa constar:

Que d'acord amb el previst en els punts 3.b.4), 185 i 19 k) dels plecs de condicions del concurs públic, procediment obert, que ha de regir la contractació per l'arrendament d'un bé immoble amb destinació a centre municipal de serveis socials comunitaris bàsics i centre comunitari a la barriada de Cala Major, en el municipi de Palma, en el cas de resultar adjudicatari del contracte, em compromet a realitzar, dintre del termini màxim de quinze dies hàbils prevists entre l'adjudicació i la formalització del contracte d'arrendament, a fer les obres adients d'adaptació d' almenys un dels dos banys del local.

Palma, _____ d _____ de _____

(signatura)

