



## PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNiques PER A L'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'UN IMMOBLE PER A DETERMINATS SERVEIS DE LA SEU DE L'INSTITUT MALLORQUÍ D'AFERS SOCIALS v2

### 1. OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte del present plec és el de definir les condicions necessàries per a l'arrendament d'un immoble per a determinats serveis de la seu de l'Institut Mallorquí d'Afers Socials. El immoble tindrà una superfície útil mínima de 180 m<sup>2</sup>. El pressupost màxim del contracte és de 45.936,00 euros, sense IVA (contracte inicial de 24 mesos amb un preu mensual màxim de 1.914,00 euros, sense IVA), i el preu màxim per m<sup>2</sup> de superfície útil és de 8,70 euros (sense IVA).

El immoble estarà preparat per ubicar-hi oficines (serveis administratius i d'atenció al públic), i amb totes les instal·lacions necessàries per el seu correcte funcionament. El immoble estarà lliure de mobiliari d'oficina.

Els immobles proposats compliran els requisits establerts en el present document. El IMAS com a màxim disposarà d'un pressupost d'adequació de 10.000,00 euros (IVA inclòs). No s'acceptaran propostes d'immobles que requereixin despeses d'adequació superiors a 10.000 euros, IVA inclòs (punt 9 del present plec – Criteris objectius de valoració del contracte – Pressupost d'adequació de l'immoble).

### 2. SITUACIÓ

El immoble estarà ubicat en el terme municipal de Palma, en la zona determinada a continuació:

Avinguda del Compte de Sallent – Av. d'Alemanya – Carrer de Jesús – Camí de Ca l'Ardiaca – Carrer General Riera – Carrer Bisbe Bernat Nadal – Carrer Sor Catalina Maura – Carrer Agnès de Pacs – Carrer Rector Antoni Ferrer – Carrer d'Alfons el Magnànim – Carrer del 31 de Desembre – Av. del Compte de Sallent.

Els immobles proposats s'ubicaran dins la zona mencionada anteriorment, això inclou les direccions (en la seva totalitat o parcialment) que determinen el perímetre de la zona.

### 3. REQUISITS I CONDICIONS DE L'IMMOBLE

#### 3.1. DIMENSIONS

El immoble tindrà unes **dimensions mínimes de 180 m<sup>2</sup> de superfície útil** i estarà adequat per a instal·lar oficines per a serveis de l'IMAS. No s'inclou com a superfície útil els espais exteriors (terrasses, balconades,...) ni els espais comunitaris.

### 3.2. SUBMINISTRAMENTS I INSTAL·LACIONS

Les instal·lacions compliran les normatives legals vigents, i se disposarà de les pertinents autoritzacions emeses pels organismes competents (direcció general d'indústria,...).

L'immoble estarà dotat amb les següents instal·lacions i serveis:

- Instal·lació completa de climatització amb aire condicionat i calefacció suficient per a garantir unes òptimes condicions de temperatura en totes les dependències de l'immoble.
- Instal·lació d'il·luminació suficient per a garantir unes òptimes condicions de treball per a realitzar funcions administratives.
- Servei de recollida de fems.
- Servei telefònic. Xarxa interior de comunicacions i punts de telefonia suficients i adequats. Instal·lació mínima de 20 punts de telefonia.
- Accés a internet de banda ampla (mínim de 10 Mbps) o acreditar que es pot donar aquest servei per part d'alguna de les companyies de telecomunicacions en un termini màxim d'un mes des de la data d'adjudicació. Xarxa interior i punts informàtics/dades suficients i adequats. Instal·lació mínima de 20 punts informàtics o de dades.
- Subministrament d'energia elèctrica amb suficient potència per a donar servei a totes les dependències del immoble (il·luminació, aire condicionat, calefacció, ordinadors,...). Xarxa interior elèctrica suficient i adequada. Instal·lació mínima de 35 endolls.
- Xarxa interior i servei d'aigua potable i d'eliminació d'aigües residuals.
- Xarxa interior i servei de gas, sempre que les instal·lacions de calefacció o altres tipus d'instal·lació ho requereixin.
- Ascensor o altre sistema mecànic adaptat per a persones amb mobilitat reduïda (immoble accessible – eliminació de barreres arquitectòniques).
- Un mínim de 2 bany o cambres higièniques. Mínim un dels banys serà adaptat i accessible a persones amb mobilitat reduïda.
- Les finestres tindran cortines regulables o altre sistema semblant per a garantir una adequada il·luminació interior.



### 3.3. ALTRES REQUISITS I CONDICIONS

1. L'immoble haurà de complir la normativa vigent en matèria d'accessibilitat i d'eliminació de barreres arquitectòniques.
2. El local tindrà accés per a vianants.
3. Els murs i acabats interiors seran de colors clars.
4. El immoble haurà de complir les condicions d'evacuació i instal·lacions determinades per la normativa vigent de protecció contra incendis.

### 4. REQUISITS O CONDICIONS JURÍDIQUES DE L'EQUIPAMENT

1. L'arrendador o adjudicatari en disposarà la propietat o les facultats dispositives suficients per a contractar l'arrendament del local o locals pel temps descrit.
2. El local disposarà de la cèdula d'habitabilitat corresponent en vigor.
3. El local disposarà dels contractes dels subministraments i dels serveis propis de la zona on està ubicat.

### 5. DOCUMENTACIÓ LICITADORS

Els licitadors aportaran en fase de concurs:

- Direcció i plànol de l'immoble amb indicació de la **superfície útil (mínim 180 m2 de superfície útil sense incloure els espais exteriors ni els espais comunitaris)**, dels espais amb què compta i de la seva distribució interior. Així com a fotografies del exterior e interior del local o locals.
- Declaració responsable o certificat del compliment de la normativa aplicable (mínim: Decret 145/1997-20/2007 d'Habitabilitat, Decret 110/2010 d'Accessibilitat i Codi Tècnic de l'Edificació) i plànols de plantes, alçats i secció (e:1/100 mínim) acotats realitzats per tècnic competent on aparegui la superfície total útil de l'immoble, especificant els m2 de superfície útil. A part, es podrà incloure espais exteriors i altres dependències que puguin tenir una relació directa amb espais destinats a oficines.



- Permís per escrit que faciliti la visita a l'immoble i plànol de situació.
- Títol de propietat o facultats de disposició suficients per a l'arrendament.
- Certificació Registral de la Finca.
- Cèdula d'habitabilitat en vigor.
- Certificat d'eficiència energètica.
  
- Declaració responsable indicant que l'immoble es trobarà, en el moment de formalitzar el contracte, lliures d'ocupants.
- Documentació relativa a les instal·lacions (documentació de posta en servei per part del corresponent departament d'indústria i altre documentació reglamentària) i contractes dels subministres i serveis.
- Certificat emès per l'ajuntament de Palma, o altre documentació oficial, que determini la possibilitat d'ús de l'immoble per a serveis administratius efectuats per a l'administració pública.

## 6. DURACIÓ DEL CONTRACTE I PRORROGA (sense revisió de preus)

El contracte tindrà una duració inicial de 24 mesos, prorrogable per un període màxim de 24 mesos (amb una duració total màxima de 48 mesos), iniciant-se el dia 1 de febrer de 2018 o en tot cas des de la data indicada en el contracte, si aquesta data fos posterior, fins a arribar als 24 mesos inicials.

Transcorregut el període inicial de 24 mesos, el contracte es pot prorrogar amb manifestació expressa i per escrit d'ambdues parts, fins a un màxim de 24 mesos (primera pròrroga de 12 mesos i segona pròrroga fins a un màxim de 12 mesos).

En cas que l'arrendador no desitgi prorrogar el contracte tindrà l'obligació de comunicar-ho per escrit a l'IMAS amb 6 mesos d'antelació respecte a la data de finalització del contracte.

Es podrà rescindir el contracte per part de l'IMAS avisant amb una antelació mínima de 3 mesos, i sempre que hagin transcorreguts un mínim de 24 mesos des de l'inici del present contracte.

Aquest contracte NO tindrà cap tipus de revisió de preus.

## 7. PRESSUPOST MÀXIM DE LICITACIÓ

El pressupost màxim total és de noranta-un mil vuit-cents setanta-dos euros (91.872,00 euros) **sense IVA**, amb la següent distribució per anualitats (**45.936,00 euros contracte inicial del 01/02/2018 fins el 31/01/2020** – 45.936,00 euros pròrrogues del 01/02/2020 fins el 31/01/2022):

Pressupost del contracte inicial de 2 anys (01/02/2018 a 31/01/2020)

	01/02/18 31/12/18 (11 mesos)	01/01/19 31/12/19 (12 mesos)	01/01/20 31/01/20 (1 mes)	TOTAL (24 mesos)
Lloguer (sense IVA)	21.054,00	22.968,00	1.914,00	45.936,00
Lloguer (21% IVA inclòs)	25.475,34	27.791,28	2.315,94	55.582,56

Pròrroga del contracte de 2 anys (01/02/2020 a 31/01/2022)

	01/02/20 31/12/20 (11 mesos)	01/01/21 31/12/21 (12 mesos)	01/01/22 31/01/22 (1 mes)	TOTAL (24 mesos)
Lloguer (sense IVA)	21.054,00	22.968,00	1.914,00	45.936,00
Lloguer (21% IVA inclòs)	25.475,34	27.791,28	2.315,94	55.582,56

Pressupost total del contracte (2 anys de contracte inicial + 2 anys de pròrroga)

	TOTAL (48 mesos)
Lloguer (sense IVA)	91.872,00
Lloguer (21% IVA inclòs)	111.165,12

El pressupost màxim total és de 111.165,12 euros, **21% IVA inclòs (55.582,56 euros contracte inicial del 01/02/2018 fins el 31/01/2020** – 55.582,56 euros pròrrogues del 01/02/2020 fins el 31/01/2022).

A la proposta econòmica presentada per als licitadors s'indicarà el import total proposat (**com a màxim 45.936,00 euros, sense IVA**), la superfície útil de l'immoble (**mínim 180 m2 de superfície útil sense incloure els espais exteriors ni els espais comunitaris**), el preu euros/m2 de superfície útil (**com a màxim de 8,70 euros, sense IVA**) i el preu mensual, sense IVA (**preu màxim: 1.914,00 euros, sense IVA**).

## 8.- ALTRES CLÀUSULES QUE HAN D'ACCEPTAR-SE EN L'ARRENDAMENT

1. Seran a càrrec de l'IMAS les obres de reparació que exigeixi el desgast i funcionament ordinari de l'immoble (no s'inclou les reparacions de les zones comuns i que afectin a estructura, façanes, cobertes i xarxa general d'instal·lacions).

2. L'IMAS comunicarà a l'arrendador, en el termini més breu possible, la necessitat de les reparacions previstes a la llei d'arrendaments urbans, i que són de càrrec de l'arrendador, i haurà de facilitar a l'arrendador la comprovació directa, per ell mateix o mitjançant els tècnics que disegni, de l'estat de l'immoble.



3. L'IMAS es subrogarà en els contractes de subministres, si escau, satisfent en tot cas els consums d'energia elèctrica, gas, aigua i telefonia, assumint aquests pagaments des del dia d'inici de l'arrendament o presa de possessió de l'immoble.

4. Seran a càrrec de l'arrendador: el impost de bens immobles, la taxa de residus sòlids urbans i altres impostos o taxes referides a l'immoble. Seran a càrrec de l'arrendador les despeses comunitàries: neteja de les zones comuns interiors i exteriors, despeses de recepció i serveis de vigilància, manteniment de jardins, despeses d'energia elèctrica de les zones comuns, manteniment i revisió dels ascensors, manteniment i reparacions de les instal·lacions de les zones comuns, guals dels aparcaments i totes les despeses referents a les zones comuns interiors i exteriors del edifici.

#### 9.- CRITERIS OBJECTIUS DE VALORACIÓ QUE HAN DE SERVIR PER A L'ADJUDICACIÓ D'AQUEST CONTRACTE.

Els criteris que seguirà l'IMAS per a la valoració de les ofertes són:

Criteri	Punts
1) Proposta econòmica	73
2) Pressupost d'adequació de l'immoble.	12
3) Valoració de la superfície útil de l'immoble (la superfície útil mínima de l'immoble és de 180 m2).	10
4) Avaluació de la qualificació del certificat d'eficiència energètica.	5

##### 1) Proposta econòmica. (Màxim 73 punts)

Pressupost màxim: **45.936,00 euros, sense IVA (preu màxim per m2 de superfície útil: 8,70 euros, sense IVA).**

La proposta que presenti la millor oferta (preu més baix) se qualificarà amb la puntuació màxima (**73 punts**). La puntuació de cada una de les restants propostes s'obtindrà amb la següent formula:

Puntuació proposta a valorar = (Puntuació màxima X Bmax) / Bi

Puntuació màxima = 73 punts

Bmax = la millor oferta econòmica (sense IVA).

Bi = import de l'oferta econòmica a valorar (sense IVA).

La puntuació mínima serà de 0 punts, en cap cas podrà ésser negativa.



2) Pressupost d'adequació de l'immoble. **(Màxim 12 punts)**

El Servei de Arquitectura, prèvia visita als immobles licitats i l'estudi de la documentació tècnica de cada proposta, emetrà un informe tècnic determinant el pressupost d'adequació de l'immoble. **(Màxim 12 punts)**

Total pressupost (IVA inclòs) 0,00 euros: 12 punts

Total pressupost (IVA inclòs) entre 1,00 euro i 2.000,00 euros: 8 punts

Total pressupost (IVA inclòs) entre 2.001,00 euros i 5.000,00 euros: 6 punts

Total pressupost (IVA inclòs) entre 5.001,00 euros i 8.000,00 euros: 3 punts

Total pressupost (IVA inclòs) entre 8.001,00 euros i 10.000,00 euros: 1 punt

En cap cas s'acceptaran propostes que requereixen despeses d'adequació amb un import total superior a 10.000,00 euros (IVA inclòs).

3) Valoració de la superfície útil de l'immoble (la superfície útil mínima de l'immoble és de 180 m<sup>2</sup>). **(Màxim 10 punts)**

Propostes iguals o superiors a 220,00 m<sup>2</sup> de superfície útil: 10 punts.

Propostes de 210,00 m<sup>2</sup> a 219,99 m<sup>2</sup> de superfície útil: 7 punts.

Propostes de 200,00 m<sup>2</sup> a 209,99 m<sup>2</sup> de superfície útil: 4 punts.

Propostes de 190,00 m<sup>2</sup> a 199,99 m<sup>2</sup> de superfície útil: 2 punts.

4) Avaluació de la qualificació del certificat d'eficiència energètica. **(Màxim 5 punts)**

La puntuació màxima d'aquest apartat serà de 5 punts:

- Certificat d'eficiència energètica amb qualificació «A»: 5 punts.
- Certificat d'eficiència energètica amb qualificació «B»: 4 punts.
- Certificat d'eficiència energètica amb qualificació «C»: 3 punts.
- Certificat d'eficiència energètica amb qualificació «D»: 2 punts.
- Certificat d'eficiència energètica amb qualificació «E»: 1 punt.

Palma, 31 d'agost de 2017

Jaume Català Sansó  
Director Gerent

Guiem Ripoll Buades  
Cap Negociat Serveis Generals