

Nº EXP: EXCLÒS TRLCSP 01/18

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS QUE REGEIXEN EL CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'UN IMMOBLE PER A DETERMINATS SERVEIS DE LA SEU DE L'INSTITUT MALLORQUÍ D'AFERS SOCIALS, MITJANÇANT PROCEDIMENT OBERT.

1. CARÀCTER, RÈGIM JURÍDIC I JURISDICCIO

1.1. Caràcter del contracte

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

1.2. Normativa aplicable

L'article 4.1 lletra *p*) del Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic (TRLCSP), aprovat mitjançant Reial Decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, estableix que es troben exclosos de l'àmbit d'aquesta llei els contractes de compravenda i d'arrendament de bens immobles, que tindran sempre el caràcter de contractes privats i es regiran per la legislació patrimonial.

D'acord amb l'article 7.2. de la Llei 33/2003 de Patrimoni de les Administracions Públiques (en endavant LPAP), «En tot cas, tendran la consideració de bens patrimonials de l'Administració General de l'Estat i dels seus organismes públics, els drets d'arrendament» i d'acord amb l'article 7.3. «El règim d'adquisició, administració, defensa i alienació dels bens i drets patrimonials serà el previst en aquesta llei i en les disposicions que la desenvolupen o la complementen. Supletòriament, s'aplicaran les normes de dret administratiu, en totes les qüestions relatives a la competència per adoptar els corresponents actes i el procediment que es segueixi per a allò, i les normes de dret privat en el que afecti als restants aspectes del seu règim jurídic.»

L'article 110.1 de la LPAP disposa que «Els contractes, els convenis i altres negocis jurídics sobre béns i drets patrimonials es regeixen, quant a la seva preparació i adjudicació, per aquesta Llei i les seves disposicions de desplegament i, en el que no preveuen aquestes normes, per la legislació de contractes de les administracions públiques. Els seus efectes i la seva extinció es regeixen per aquesta Llei i les normes de dret privat»

L'article 116.4 de la LPAP, estableix que l'adquisició de bens immobles o de drets sobre els mateixos s'ha d'efectuar mitjançant concurs públic, llevat que s'acordi l'adquisició directa per algun dels motius taxats que preveu la mateixa llei.

Per una altre banda, i encara que no es tracti de legislació bàsica per a les entitats locals, també s'ha de tenir amb compte la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del Patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, la qual, de la mateixa manera que ho fa la LPAP, estableix com a regla general la del concurs públic.

Per tot l'exposat, es dedueix que el règim jurídic aplicable al contracte d'arrendament d'un immoble serà l'establert a la Legislació Patrimonial de l'Administració Pública de que es tracti, per expressa exclusió de l'article 4.1. p) del TRLCSP. Només per resoldre les «*dubtes i llacunes*» que es puguin presentar, s'aplicaran els principis d'aquesta llei (article 4.2 TRLCSP)



1.3. Jurisdicció

L'ordre jurisdiccional contenciós administratiu serà el competent per a resoldre les controvèrsies que puguin sorgir entre les parts contractants relatives a la preparació i adjudicació d'aquest contracte.

L'ordre jurisdiccional privat serà el competent per a resoldre les controvèrsies que puguin sorgir entre les parts contractants relatives a l'extinció i els efectes d'aquest contracte.

Les parts, amb renúncia del seu propi fur, es sotmeten expressament als Tribunals i Jutjats de Palma.

2. OBJECTE DEL CONTRACTE

2.1. L'objecte del present contracte és l'arrendament d'un immoble per destinar-lo a determinats serveis de la seu de l'Institut Mallorquí d'Afers Socials (IMAS), d'acord amb les característiques que estableix el plec de prescripcions tècniques corresponent.

2.2. L'immoble ha de tenir una superfície de metres útils de, com a mínim, 180 m². No s'acceptaran ofertes d'immobles que no tinguin la superfície exigida.

2.3. Les referències que a l'articulat d'aquest plec de condicions administratives particulars fan als metres quadrats (m²), s'han d'entendre realitzades a m² útils.

3. PRESSUPOST DEL CONTRACTE

3.1. El pressupost màxim total del lloguer és de cinquanta-cinc mil cinc-cents vuitanta-dos euros amb cinquanta-sis cèntims (55.582,56 €) IVA inclòs (21%), a raó de dos mil tres-cents quinze euros amb noranta-quatre cèntims mensuals (2.315,94 €/ mes) IVA inclòs. Aquest preu està desglossat en les següents anualitats:

- 2018 (11 mesos): 25.475,34 €.
- 2019 (12 mesos): 27.791,28 €.
- 2020 (1 mes): 2.315,94 €.

3.2. El pressupost s'ha calculat en base a una superfície útil de 220 m² i un preu màxim de 8,70 euros (sense IVA) per m² de superfície útil .

4. EXISTÈNCIA DE CRÈDIT

Respecte al finançament del contracte, cal indicar que el present expedient es tramitarà mitjançant expedient anticipat de despesa, ja que es finançarà amb càrrec al crèdit existent en el pressupost de despeses de l'IMAS per als exercicis 2018, 2019 i 2020, d'acord amb l'article 110 del TRLCSP, i en conseqüència, l'IMAS autoritza una despesa de cinquanta-cinc mil cinc-cents vuitanta-dos euros amb cinquanta-sis cèntims (55.582,56 €) IVA inclòs, sense perjudici del que preveu l'article 110.2 relatiu a l'obligació, pel cas que el contracte es formalitzi a l'exercici anterior al de la iniciació de l'execució, de sotmetre l'adjudicació a la condició suspensiva d'existència de crèdit adequat i suficient per finançar les obligacions derivades del contracte, la qual cosa es notificarà oportunament a l'adjudicatari.



5. REVISIÓ DE PREUS

La renda anual no serà objecte de revisió de preus al llarg del contracte principal ni de qualsevol de les seves dues pròrrogues.

6. DURADA DEL CONTRACTE

6.1. La durada d'aquest contracte és de 2 anys, s'iniciarà l'1 de febrer de 2018, o en tot cas el dia de la signatura del contracte fins arribar als 2 anys perceptius.

6.2. 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.

7. ÒRGAN DE CONTRACTACIÓ

L'òrgan competent per aprovar la present contractació és la Presidència de l'IMAS en virtut de la Disposició Addicional segona punt 1 segon paràgraf del Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre (TRLCSP).

8. CAPACITAT PER CONTRACTAR

8.1. Poden contractar amb l'Administració les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar i que no es trobin compreses en alguna de les circumstàncies previstes en l'article 60 del TRLCSP.

8.2. La capacitat d'obrar s'ha d'acreditar en els termes establerts en la clàusula 9 d'aquest plec.

8.3. Per contractar amb l'Administració, les persones físiques o jurídiques han d'acreditar la solvència econòmica, financera i tècnica, d'acord amb la clàusula 9 d'aquest plec.

8.4. No es poden presentar a la licitació les persones que hagin participat en l'elaboració de les especificacions tècniques o dels documents preparatoris del present contracte, sempre que aquesta participació pugui provocar restriccions a la lliure concurrència o suposar un tracte privilegiat respecte de la resta de licitadors.

8.4. Les persones que contractin amb l'Administració poden fer-ho per si mateixes o mitjançant la representació de persones facultades degudament per a això.

9. LICITACIÓ

9.1. Presentació de proposicions

9.1.1. 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, en període de 15 dies naturals com a màxim, comptadors a partir del dia següent de la publicació de l'anunci al BOIB).

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

9.1.3. 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.

9.1.4. 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.

El Registre General de l'IMAS està ubicat al carrer de General Riera, núm. 67, de Palma (07010)

9.1.5. 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 fax o missatge electrònic— que s'ha enviat l'oferta el mateix dia.

En el cas d'anunciar-se per correu electrònic, només s'admetrà la proposició si s'envia a l'adreça que s'expressi a l'anunci (servejuridic@imas.conselldemallorca.net), i si s'anuncia per fax només s'admetrà la proposició si s'envia al fax que s'expressi a l'anunci (fax: 971761669).

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.

9.1.6. 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.

9.1.7. 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 subscrietes pel licitador.

9.2. Forma de les proposicions

9.2.1. Les proposicions han de constar en **dos 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.

9.2.2. Els títols dels sobres han de ser:

- a) **Sobre 1 «Documentació jurídica i tècnica de l'immoble:** Arrendament d'un immoble per a determinats serveis de la seu de l'Institut Mallorquí d'Afers Socials»



b) **Sobre 2 «Proposta econòmica.** Arrendament d'un immoble per a determinats serveis de la seu de l'Institut Mallorquí d' Afers Socials».

9.2.3. Els documents han de ser originals o còpies i han d'estar escrits en una de les llengües oficials de les Illes Balears o traduïts oficialment a una d'aquestes.

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

9.3. Contingut de les proposicions

9.3.1. El **SOBRE 1 «Documentació jurídica i tècnica de l'immoble »** ha de contenir la documentació següent:

1.- L'acreditació de la personalitat i capacitat del licitador.

Quan es tracti d'una persona física, se n'ha de presentar el document nacional d'identitat (DNI) o bé el passaport.

Si es tracta d'una persona jurídica espanyola, s'ha de presentar el NIF/CIF de l'empresa i l'escriptura de constitució i/o modificació, si escau, adaptada degudament a la llei i inscrita en el Registre Mercantil, quan aquest requisit és exigible conformement a la legislació mercantil que hi sigui aplicable. Si no ho és, ha de presentar l'escriptura o el document de constitució, de modificació, els estatuts o l'acta fundacional, en què han de constar les normes per les quals es regula la seva activitat, degudament inscrits, si escau, en el registre públic que correspongui, segons els tipus de persona jurídica de què es tracti.

2.- L'acreditació de la representació, quan s'actua mitjançant representant.

Quan el licitador actua mitjançant representant, s'ha d'aportar el DNI de la persona representant i el document fefaent acreditatiu de l'existència de la representació i de l'àmbit de les seves facultats per licitar i per contractar, degudament inscrita, si escau, en el Registre Mercantil.

Aquest document, l'ha de validar l'Assessoria Jurídica del Consell de Mallorca o els seus organismes autònoms, el servei jurídic de l'òrgan de contractació o el servei jurídic de qualsevol Administració Pública.

3.- Declaració responsable del licitador sobre el fet que no es troba inclòs en les prohibicions per contractar amb l'Administració conformement a l'article 60 del TRCLSP (Annex 1)

Aquesta declaració ha d'incloure la manifestació expressa que es troba al corrent del compliment de les obligacions tributàries amb l'Estat, amb el Consell de Mallorca i amb la Seguretat Social que imposen les disposicions vigents, sense perjudici que, abans de l'adjudicació definitiva, el licitador a favor del qual s'hagi d'efectuar aquesta adjudicació hagi de presentar la justificació acreditativa d'aquest requisit ò autoritzi a l'IMAS a obtenir els corresponents certificats telemàtics.

Aquesta declaració responsable, o un altre document, ha d'incloure la manifestació expressa que el licitador no es troba en cap dels casos 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.

4.- **Les empreses estrangeres** han de presentar una declaració de sotmetre's a la jurisdicció dels jutjats i tribunals espanyols de qualsevol ordre per a totes les incidències que, de manera directa o indirecta, puguin sorgir del contracte, amb renúncia, si escau, al fur jurisdiccional estranger que pugui correspondre al licitant.



5.- Una adreça de correu electrònic o un número de fax i el nom d'una persona de contacte per a les comunicacions amb l'òrgan de contractació i amb la Mesa de Contractació.

Documentació relativa a l'immoble:

1. Escripura de propietat o facultats de disposició suficients per a l'arrendament, si escau, degudament inscrits al Registre de la Propietat.
2. Certificació registral de la finca, emesa dins el darrer trimestre.
3. Declaració responsable que l'immoble es trobarà, en el moment de formalitzar el contracte, lliure d'ocupants, així com el compromís de respondre de totes les reclamacions de tercers que es puguin plantejar sobre l'immoble ofert. (Annex 3)
4. Declaració de que l'immoble es troba al corrent del pagament dels diferents serveis de subministraments (Annex 3)
5. Declaració per la qual es doni permís per escrit per realitzar la visita de l'immoble i plànol de situació perfectament localitzat (Annex 3)
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Certificat de l'Ajuntament d'estar al corrent de totes les taxes i tributs que graven l'immoble. En concret de l'impost sobre bens immobles i la taxa de residus sòlids urbans.
10. Cèdula d'habitabilitat en vigor.
11. Certificat d'eficiència energètica.
12. 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.

9.3.2. El **SOBRE 2 «Proposta econòmica»** ha de contenir l'oferta econòmica (segons el model Annex 2) 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.



10. ADJUDICACIÓ I FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

10.1. Mesa de Contractació

La Mesa de Contractació quedarà constituïda de la manera següent:

President: El director gerent de l'IMAS, Sr. Jaume Català Sansó, o persona que el substitueixi

Vocals:

1. La interventora delegada de l'IMAS, Sra. Francisca Martorell Pujadas, o persona que la substitueixi
2. La secretària delegada de l'IMAS, Sra. M^a Àngels Vanrell Julià, o persona que la substitueixi
3. La cap de secció del Servei de Gestió Econòmica, Sra. Francesca Ramis Ferriol, o persona que la substitueixi
4. El cap del Negociat de Serveis Generals, Sr. Guiem Ripoll Buades, o persona que el substitueixi.
5. La cap del Servei d'Arquitectura, Sra. Antònia Pizà Vidal, o persona que la substitueixi.

Secretari: Un dels tècnics d'Administració general del Servei Juridicoadministratiu de l'IMAS.

10.2. Obertura de les ofertes

10.2.1. Qualificació de la documentació general.

Acabat el termini de presentació de proposicions, la mesa de contractació ha de qualificar la documentació jurídica i tècnica de l'immoble que contenen els sobres núm. 1 que han presentat els licitadors.

La presentació per part del licitador dels documents acreditatius de la capacitat, la representació i/o la solvència en lloc de la declaració responsable o juntament amb aquesta, no és motiu d'exclusió.

Si observa defectes o omissions esmenables en la documentació presentada, ho ha de comunicar al licitador corresponent i deixar-ne constància en l'expedient, en què li concedeix el termini no superior a tres dies hàbils perquè faci les esmenes.

La comunicació dels defectes o les omissions esmenables s'ha de fer a través del Perfil de contractant.

La falta d'esmena dels defectes o les omissions advertits dins el termini escaient dona lloc a l'exclusió.

Si la documentació d'un licitador conté defectes substancials o deficiències materials no esmenables, no s'admet en la licitació.

La mesa de contractació, amb la finalitat de completar l'acreditació de la solvència dels licitadors, pot demanar els aclariments que cregui oportuns sobre els certificats i els documents presentats, i també requerir-los perquè presentin altres documents complementaris.

La mesa de contractació, una vegada qualificada la documentació jurídica del sobre núm. 1 i fetes les esmenes i, si escau, aportats els aclariments o documents complementaris requerits, o transcorregut el termini que s'ha conferit amb aquesta finalitat, remetrà la documentació tècnica



als tècnics de l'IMAS que corresponguin, els quals faran les visites als immobles i redactaran informe sobre la comprovació de que els immobles reuneix els requisits o condicions tècniques mínimes descrites al plec de prescripcions tècniques.

En cas de que no reuneixi les condicions mínimes exigibles, la proposta del licitador quedarà exclosa automàticament.

Una vegada comprovats els requisits o condicions tècniques mínimes, el Servei d'Arquitectura, prèvia visita als immobles admesos a la licitació i l'estudi de la documentació de cada proposta, emetrà un informe tècnic en el qual valorarà i puntuarà d'acord amb la clàusula 10. 3 d 'aquest plec els següents criteris d'adjudicació:

- Valoració de la superfície útil de l'immoble
- El pressupost d'adequació de l'immoble
- La avaluació de l'estat i condicions dels immobles, les seves instal·lacions, la seva distribució, la qualitat dels acabaments i les mesures d'eficiència energètica

10.2.2 Lectura dels informes dels tècnics de l'IMAS i del Servei d'Arquitectura i obertura de la proposició econòmica, sobre núm. 2.

Una vegada la mesa de contractació rebí els informes tècnics es convocarà a les persones interessades a l'acte de lectura dels informes remesos i a l'obertura dels sobres núm. 2 que contenen l'oferta econòmica.

El dia en què ha de tenir lloc aquest acte públic s'ha d'anunciar al Perfil de contractant.

Constituïda la mesa de contractació en la data assenyalada i iniciat l'acte públic, el president explicarà el resultat de l'avaluació relativa a les proposicions contingudes en el sobre núm. 1

A continuació, el secretari de la mesa obrirà els sobres núm. 2 dels licitadors admesos i llegirà l'oferta econòmica.

Conclusa l'obertura de les proposicions, es considerarà acabat l'acte públic d'obertura de proposicions, del desenvolupament del qual es deixa constància en l'acta de la reunió de la mesa.

10.2.3. Proposta d'adjudicació a l'òrgan de contractació

La mesa de contractació, en l'acte de què es parla en el punt anterior o en un acte posterior, elevarà a l'òrgan de contractació la proposta d'adjudicació raonada que consideri adequada, que inclou en qualsevol cas la ponderació dels criteris d'adjudicació del contracte.

10.3. Criteris d'adjudicació i valoració

10.3.1. Complits els mínims establerts en aquest plec i al plec de prescripcions tècniques i presentada la documentació mínima exigida se permetrà una visita a l'immoble per part dels serveis tècnics que disposi l'IMAS a través de l'òrgan de contractació o de la mesa corresponent.

10.3.2. Els criteris que seguirà l'Institut Mallorquí d' Afers Socials 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 fórmula:

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 m2). (Màxim 10 punts)

Propostes iguals o superiors a 220,00 m2 de superfície útil: 10 punts.

Propostes de 210,00 m2 a 219,99 m2 de superfície útil: 7 punts.

Propostes de 200,00 m2 a 209,99 m2 de superfície útil: 4 punts.

Propostes de 190,00 m2 a 199,99 m2 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.



10.3.3. El licitador que obtengui la major puntuació en la baremació dels criteris d'adjudicació serà el proposat com a adjudicatari del contracte

10.3.4. En cas d'empat de punts en la baremació dels criteris d'adjudicació s'adjudicarà el contracte al licitador que presenti la millor oferta econòmica.

10.3.5. Forma d'acreditar els criteris d'adjudicació.

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 immobles oferts.

Per tant, aquests criteris es valoraran mitjançant l'anàlisi de la documentació de caràcter tècnic i econòmic que han de presentar els licitadors i l'informe tècnic que han d'emetre els tècnics corresponents i el Servei d'Arquitectura de l'IMAS.

10.4. Perfeccionament del contracte

10.4.1. El contracte es perfeccionarà mitjançant l'adjudicació feta per l'òrgan de contractació competent

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

a) Pagar els anuncis d'aquesta licitació. L'import màxim de les despeses de publicitat en el Butlletí Oficial de les Illes Balears de la licitació del contracte a que estarà obligat l'adjudicatari serà com a màxim de 1.000 €.

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 l'Administració tributària o autoritzar a l'IMAS a sol·licitar a l'Agència de la Administració Tributària i de la Tresoreria General de la Seguretat Social les dades necessàries per acreditar que el titular es troba al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries i davant la Seguretat Social (Annexe 8)

10.5. Formalització del contracte

10.5.1. El contracte es formalitzarà en document administratiu en el termini de 5 dies comptadors des de l'endemà d'haver rebut la notificació de l'adjudicació.

10.5.2. 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.



11. EXECUCIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT

11.1. Reparacions i reformes

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 designi, de l'estat de l'immoble.

11.2. Pagaments

11.2.1. L'arrendador té el dret a la contraprestació econòmica prevista en el contracte, i s'ha de fer efectiva mensualment la quantitat que resulti de dividir entre dotze el preu d'adjudicació anual de l'arrendament (inclòs l'IVA), amb les retencions prèvies que corresponguin.

11.2.2. L'arrendatària començarà a pagar una vegada l'immoble estigui a disposició de l'IMAS.

11.2.3. 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.

11.2.4. 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.

12. EXTINCIÓ DEL CONTRACTE

12.1. Resolució del contracte

En el cas que per causa imputable a l'arrendador no es compleixin els terminis o les condicions pactades al contracte d'arrendament serà motiu de resolució del contracte sense que es pugui generar cap indemnització en favor de l'arrendador.

12.3. Ordre jurisdiccional i arbitratge

12.3.1. 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 pertoquin, així com del recurs contenciós administratiu.

12.3.2. Les empreses estrangeres estan sotmeses a la jurisdicció dels jutjats i els tribunals de Palma de Mallorca de qualsevol ordre per a totes les incidències que de manera directa o indirecta puguin sorgir en el contracte.

Palma, 16 de novembre de 2017

La tècnic d'Administració general

Antònia Nicolau Llabrés

Vist i plau
La secretària delegada
(BOIB núm. 109 de 5-09-2017)

M^a Àngels Vanrell Julià



Annex 1

[L'heu d'incloure en el sobre 1]

DECLARACIÓ RESPONSABLE RELATIVA AL COMPLIMENT DELS REQUISITS DE CAPACITAT PER A SUBSCRIURE CONTRACTES PREVISTES EN L'ART. 60 DEL TRLCSP

PRIMER LLINATGE	SEGON LLINATGE	NOM
DIRECCIÓ COMPLETA		PROVÍNCIA/PAÍS

- en nom propi
- en nom i representació de l'empresa (nom o raó social i CIF).....
.....,

DECLAR SOTA LA MEVA RESPONSABILITAT, davant l'òrgan de contractació de l'Institut Mallorquí d'Afers Socials,

- Que no incorr en cap de les circumstàncies que m'incapaciten per a firmar contractes amb l'Administració previstes en l'article 60 del Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de contractes del sector públic (TRLCSP); el Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques, i la Llei 2/1996, de 19 de novembre, d'incompatibilitats dels membres del Govern i dels alts càrrecs de la comunitat autònoma;
- Que estic al corrent de pagament de les obligacions tributàries amb l'Estat, amb l'IMAS, amb el Consell de Mallorca i amb la Seguretat Social, i
- En cas de ser empresari, que no m'he donat de baixa de l'impost sobre activitats econòmiques.

....., dde

[Signatura del licitador i segell de l'empresa]



Annex 2

OFERTA ECONÒMICA
(L'heu d'incloure en el sobre 2)

Atenció: Utilitzau aquest imprès per presentar la vostra oferta; si no ho feu, pot suposar-ne la desestimació; no us oblideu de signar al final

PRIMER LLINATGE	SEGON LLINATGE	NOM
DIRECCIÓ COMPLETA	NIF/CIF	TELEFON FAX
POBLACIÓ	PROVÍNCIA	CODI POSTAL

Actuant en nom propi o (com apoderat, representant, etc.) de l'empresa
.....(NIF.....) DECLARA que coneix el plec de clàusules administratives particulars i el plec de prescripcions tècniques i demés requisits exigits per a l'adjudicació de L'ARRENDAMENT D'UN IMMOBLE PER A DETERMINATS SERVEIS DE LA SEU DE L'INSTITUT MALLORQUÍ D'AFERS SOCIALS mitjançant CONCURS, procediment obert i tramitació ordinària; que accepta incondicionalment les clàusules, declarant responsablement que reuneixi totes i cadascuna de les condicions exigides per contractar amb l'Administració, i es compromet a l'execució del contracte amb estricta subjecció als expressats requisits i condicions, per l'import total de:.....

..... (en lletres – màxim dos decimals).....Euros (en xifres – màxim dos decimals) (Pressupost màxim: 45.936,00 euros, sense IVA). Aquest import total, sense IVA, és conseqüència de la següent proposta:

A) Superfície útil de l'immoble proposat (superfície mínima de 180 m2):.....m2.

B) Preu euros/m2 de superfície útil (preu màxim de 8,70 euros/m2, sense IVA):.....euros/m2, sense IVA.

C) Oferta preu mensual, sense IVA (preu màxim mensual de 1.914,00 €, sense IVA):.....euros, sense IVA.

Contracte (24 mesos)	Preu màxim mensual (sense IVA)	Oferta preu mensual (sense IVA) (C)	Preu màxim euros/m2 superfície útil (sense IVA)	Oferta preu euros/m2 superfície útil (sense IVA) (B)	Pressupost màxim 24 mesos (sense IVA)	Import Total, sense IVA (oferta preu mensual X 24)
Arrendament immoble	1.914,00 €		8,70 €		45.936,00 €	

....., a.....de.....de.....

Signatura i segell de l'empresa,



Annex 3

(L'heu d'incloure en el sobre 1)

DECLARACIÓ RESPONSABLE DEL TITULAR DE L'IMMOBLE RELATIVA A LA DISPONIBILITAT DE L'IMMOBLE

PRIMER LLINATGE	SEGON LLINATGE	NOM
DIRECCIÓ COMPLETA		PROVÍNCIA/PAÍS

- en nom propi
- en nom i representació de l'empresa (nom o raó social i CIF)

DECLAR SOTA LA MEVA RESPONSABILITAT que:

- L'IMMOBLE ES TROBARÀ LLIURE D'OCUPANTS EN EL MOMENT DE FORMALITZAR EL CONTRACTE I EM COMPROMET A RESPONDRE A TOTES LES RECLAMACIONS DE TERCERS QUE ES PUGUIN PLANTEJAR SOBRE L'IMMOBLE O IMMOBLES.
- L'IMMOBLE ES TROBA AL CORRENT DE PAGAMENT DELS DIFERENTS SERVEIS DE SUBMINISTRAMENTS
- L'IMMOBLE COMPLEIX AMB ELS REQUISITS O CONDICIONS, DESCRITS ALS PLECS DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES.

I AUTORITZ LA VISITA DE VALORACIÓ DE L'IMMOBLE ALS TÈCNICS DE L'IMAS

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

[rúbrica i segell del titular de l'immoble]



Annex 4

(L'heu d'incloure en el sobre 1, si escau)

DECLARACIÓ RESPONSABLE QUE HAN D'ADJUNTAR ELS LICITADORS QUE HI CONCORRIN COM A UNIÓ TEMPORAL D'EMPRESARIS (UTE)

(nom i cognoms)
amb domicili a carrer/plaça
....., districte postal
amb DNI/NIF núm., que actuu,

- en nom propi
- en nom i representació de l'empresa (nom o raó social i CIF)

(nom i cognoms)
amb domicili a carrer/plaça.....
....., districte postal
amb DNI/NIF núm., que actuu,

- en nom propi
- en nom i representació de l'empresa (nom o raó social i CIF).....

(nom i cognoms).....
amb domicili a carrer/plaça.....
....., districte postal
amb DNI/NIF núm., que actuu,

- en nom propi
- en nom i representació de l'empresa (nom o raó social i CIF).....

ENS COMPROMETEM

A constituir-nos en **unió temporal d'empresaris** si resultam adjudicatari de la contractació de, amb la participació següent:

- .. % per a (empresa)
- .. % per a (empresa)
- .. % per a (empresa)

A aquest efecte designam el/la senyor/a amb DNI....., com la persona que representarà l'agrupació temporal d'empreses formada per i com a representant i apoderat únic davant l'Administració de l'UTE que es constituirà durant la vigència del contracte, amb domicili per a notificacions a

..... dde

[rúbriques i segells de les empreses]

Annex 5

(L'heu d'incloure en el sobre 1, si escau)

CLÀUSULA DE CONSENTIMENT PER AL TRACTAMENT DE DADES DE CARÀCTER PERSONAL

PRIMER LLINATGE	SEGON LLINATGE	NOM
DIRECCIÓ COMPLETA		PROVÍNCIA/PAÍS

D'acord amb el que disposen l'art. 5 de la Llei orgànica 15/1999, de protecció de dades, i l'art. 12 del RD 1720/2007, consent expressament que les dades facilitades en els sobres així com les que puguin ser facilitades al llarg de la licitació siguin recollides i tractades en un fitxer titularitat de l'Institut Mallorquí d'Afers Socials amb domicili al carrer del General Riera, 67, 07010, Palma.

Palma,

[Signatura del licitador i segell de l'empresa]

La finalitat d'aquest tractament és la realització dels processos de valoració i d'adjudicació de les propostes, així com les gestions administratives derivades de la pròpia licitació.

Us informam que en qualsevol moment podreu exercir els drets reconeguts en la Llei i, en particular, els d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició, dirigint-vos personalment a la seu del Institut Mallorquí d'Afers Socials, identificant-vos convenientment.



Annex 6

(L'heu d'incloure en el sobre 1, si escau)

DECLARACIÓ RESPONSABLE DE LES PERSONES ESTRANGERES

PRIMER LLINATGE	SEGON LLINATGE	NOM
DIRECCIÓ COMPLETA		PROVÍNCIA/PAÍS

- en nom propi
- en nom i representació de l'empresa (nom o raó social i CIF)

DECLAR SOTA LA MEVA RESPONSABILITAT, que em sotmet a la jurisdicció dels jutjats i els tribunals espanyols de qualsevol ordre per a totes les incidències que, de manera directa o indirecta, puguin sorgir del contracte, amb renúncia, si s'escau, al fur jurisdiccional estranger que em pugui correspondre.

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

[rúbrica i segell de l'empresa]



Annex 7

(L'heu d'incloure en el sobre 1, si escau)

**DECLARACIÓ RESPONSABLE RELATIVA A LA VIGÈNCIA DEL CÀRREC QUE
AUTORITZA LA REPRESENTACIÓ**

PRIMER LLINATGE	SEGON LLINATGE	NOM
DIRECCIÓ COMPLETA		PROVÍNCIA/PAÍS

que actuu en nom i representació de (nom o raó social i CIF)
.....,

DECLAR SOTA LA MEVA RESPONSABILITAT, davant l'òrgan de contractació de
l'INSTITUT MALLORQUÍ D'AFERS SOCIALS, la vigència del càrrec que m'autoritza a la
dita representació segons consta en l'escriptura de
atorgada a davant el notari
....., en data i núm. de protocol

....., dde

[rúbrica i segell de l'empresa]