

Plec de condicions particulars per contractar l'arrendament de 2 locals contigus al carrer Cabana 57 destinat a centre municipal de Serveis Socials i altres serveis de l'Administració Local

Contracte d'arrendament:

- Procediment d'adjudicació: adjudicació directa
- Tramitació: ordinària

Descripció del contracte:

Òrgan de contractació: Ajuntament Ple Servei: Serveis Socials
Objecte del contracte: arrendament de dos locals com a centre municipal de Serveis Socials i altres serveis de l'Administració Local
Exp.: _____ Se _____ Núm. Exp: <u>5/2015</u>
Necessitats administratives que s'han de satisfer: ubicació de l'oficina de Serveis Socials i altres serveis de l'Administració LOCAL mitjançant dos locals contigus
Preu base de licitació del contracte: <u>24.793'39</u> € anuals iva exclòs _____

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

Article 4.1 de la Llei de Contractes del Sector Públic (Real decret legislatiu 3/2011) exclou de l'àmbit d'aplicació d'aquesta Llei als contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis anàlegs i diposa que tindrà sempre el caràcter de contractes privats i es regularan per la legislació patrimonial.

Es regularan així mateix per les clàusules que conté aquest Plec i el Plec de prescripcions tècniques, i s'aplicaran els principis del Text refós de la Llei de contractes del sector públic, RDL 3/2011 per resoldre els dubtes que es puguin presentar.

Quant als efectes i l'extinció d'aquest contracte, es regeix pel que preveuen aquest Plec i el Plec de prescripcions tècniques, el contracte que es formalitzi, com també per 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 de dos locals situats al carrer Cabana 57 per Centre municipal de Serveis Socials i altres serveis de l'Administració Local. A aquest efecte, l'adjudicatari ha de formalitzar un contracte amb l'Ajuntament de Marratxí.

2.1.2 L'immoble té la següent descripció: han de tenir una superfície edificada útil mínima de 321 m².

2.2. Pressupost del contracte

2.2.1 El preu màxim de l'oferta és de 24.793'39 € anuals iva exclòs. El licitador pot formular oferta econòmica que millori a la baixa el tipus establert.

2.2.2 En aquest preu s'han de considerar incloses les despeses generals i de serveis, expressament les despeses de comunitat (si n'hi ha). Les despeses individualitzades s'haurà d'estar al que diposa la clàusula 6.2.

2.3 Existència de crèdit

2.3.1 Es fa constar que es disposa del crèdit per atendre les obligacions que es derivin del compliment del contracte fins que finalitzi, a la partida pressupostaria

2.4 Durada del contracte

2.4.1 La durada d'aquest contracte és des de la signatura del contracte, prevista pel dia següent a la signatura del mateix i per deu anys de manera obligatòria 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, de manera que l'obligació de pagament de la renda queda limitada al darrer mes en què s'hagi ocupat l'espai efectivament.

2.4.3 El contracte d'arrendament es pot prorrogar de forma tàcita, pel mateix període que el contracte principal, 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. Produïda en el seu cas la pròrroga, s'aplicaran les mateixes determinacions dels apartats 2.4.1 i 2.4.2.

2.5 Revisió de preus

2.5.1 No es preveu.

2.6 Procediment i forma d'adjudicació

Atesa l'especial idoneïtat del bé, l'adjudicació del contracte s'ha de dur a terme mitjançant adjudicació directa.

3. Capacitat per contractar

Poden contractar amb l'Administració les persones físiques, les agrupacions d'aquestes que estiguin legalment constituïdes i les persones jurídiques que, tenint la capacitat legal necessària, no estiguin compreses en qualsevol de les circumstàncies que preveu l'article 60 del text refós de la Llei de contractes del sector públic, RDL 3/2011, 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 (comptador a partir del dia següent de la publicació de l'anunci al BOIB).

4.1.2 Si el terme final indicat és diumenge 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 fax,— que s'ha enviat l'oferta el mateix dia. 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.

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 dóna lloc a la no admissió de totes les propostes subscrietes 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 el fax de contacte.

4.2.2 Els títols dels sobres han de ser:

- a) Sobre A "Documentació del titular. Arrendament de dos locals per a Centre Municipal de Serveis Socials i altres serveis de l'Administració Local"
- b) Sobre B "Documentació tècnica i jurídica dels l'immobles. Arrendament de dos locals per a Centre Municipal de Serveis Socials i altres serveis de l'Administració Local"
- c) Sobre C "Proposta econòmica. Arrendament de dos locals per a Centre Municipal de Serveis Socials i altres serveis de l'Administració Local"

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 acrediten que està al corrent de les obligacions amb la Seguretat Social i l'Administració tributària 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 l'escriptura d'apoderament inscrita degudament, si escau, en el Registre Mercantil a favor de la persona que tengui poder suficient per contractar amb l'òrgan de contractació corresponent en aquest contracte.

C) Declaració responsable:

Declaració responsable davant un funcionari degudament autoritzat o un notari públic o un organisme professional qualificat que expressi:

- a) que no està afectat de prohibició de contractar, d'acord amb l'article 60 de la LCSP;
- b) que no està sotmès a cap dels supòsits a què es refereix la normativa, d'incompatibilitats dels membres de les entitats locals, i
- c) que està al corrent de les obligacions legals i tributàries amb l'Estat, amb l'Ajuntament de Marratxí i amb la Seguretat Social.

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 acrediten que es compleixen els criteris d'adjudicació indicats en el Plec de prescripcions tècniques, que, com a mínim, han d'incloure:

- Escriptura pública justificativa de la titularitat de l'immoble.

- 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, com també els límits i la superfície de l'immoble.
- En el supòsit d' hipoteca o d'altres càrregues sobre l'immoble derivades de deutes bancaris, el document de conformitat del banc amb l'arrendament.
- En el cas que es tracti d'un edifici en règim de propietat horitzontal, el títol constitutiu de la propietat per pisos o locals.
- Certificació cadastral actualitzada de l'immoble.
- Documentació descriptiva de les característiques generals del local (plànols de situació, plànols d'accessos, plànol del local acotat en què s'expressin els metres quadrats útils, com també fotografies del local). En aquest sentit, s'hi ha d'indicar el local o els locals que s'ofereixen i que compleixen les característiques del Plec de prescripcions tècniques, com també la superfície útil.
- Resguard acreditatiu d'estar al corrent del pagament de la quota de l'impost de béns immobles corresponent a l'any anterior.
- Certificat relatiu a l'estat de deutes de la comunitat de propietaris, si s'escau.
- Qualsevol altra documentació que amplii la informació tècnica sobre les condicions i característiques de l'immoble i tots els aspectes que, segons el criteri del licitador, s'hi vulguin incloure i que resultin rellevants per valorar millor l'oferta presentada, especialment les despeses no incloses que hagin de ser a càrrec de la part arrendatària.

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

La Mesa de Contractació quedarà constituïda de la manera següent:

1. Com a president, el regidor de Contractació.
2. La interventora de l'Ajuntament.
3. Un vocal representant del departament d'Urbanisme de l'Ajuntament.
4. Un vocal representant del departament de Serveis Socials
4. Un vocal assessor jurídic de l'Ajuntament
5. La secretaria de l'Ajuntament

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 l'interessat i se li ha de concedir un termini no superior a tres dies hàbils perquè els esmeni.

5.2.2 La Mesa pot considerar la no presentació de la documentació o la presentació inadequada com a motiu d'exclusió.

5.2.3 De les actuacions i de les reunions que es duguin a terme, en compliment de les fases que preveuen els apartats 5.2.1 i 5.2.2, s'ha d'estendre l'acta corresponent.

5.2.4 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, 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 corresponent.

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.

5.2.7 En el termini màxim de dos mesos comptadors des de l'obertura de les proposicions, l'òrgan competent, 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.

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) Fins a 100 punts, per l'oferta econòmica.

5.3.2 Forma d'avaluar els criteris:

a) oferta econòmica		
	rebaixa preu m ² <10%	2
	rebaixa preu m ² entre 10% i 20%	4
	rebaixa preu m ² entre 20% i 30%	8
	rebaixa preu m ² entre 30% i 40%	12
	rebaixa preu m ² entre 40% i 50%	16
	rebaixa preu m ² > 50%	20
	MÀXIM	100

5.3.3 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 edificis oferts.

5.4 Perfeccionament del contracte

5.4.1 El contracte es perfeccionarà mitjançant l'adjudicació feta per l'òrgan de contractació competent, de conformitat amb la legislació de patrimoni.

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

- a) Pagar els anuncis d'aquesta licitació, fins un màxim de 100 €.
- b) 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.

5.5 Formalització del contracte

5.5.1 El contracte es formalitzarà en document administratiu, en el termini de 15 dies comptadors des de l'endemà d'haver rebut la notificació de l'adjudicació.

5.5.2 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 l'Ajuntament de Marratxí.

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 que requereixen de projecte aquest s'ha de presentar a l'arrendadora perquè les pugui autoritzar. L'arrendador tindrà, a més de les obligacions que disposa l'article 1.554 del Codi Civil, la de consentir les obres necessàries per a la configuració de l'immoble per a ús públic.

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 repercutixin 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 L'arrendador té el dret a la contraprestació econòmica prevista en el contracte, i s'ha de fer efectiva mensualment a través de la factura corresponent.

6.2.2 Són a càrrec de la part arrendadora les despeses corresponents a l'Impost de Bèns Immobles i les despeses de comunitat.

6.2.3 Són a càrrec de la part arrendatària:

- a) El consum d'aigua, d'electricitat i de telèfon que es produeixi al local arrendat (individualitzades mitjançant un comptador i/o un contracte amb la companyia subministradora del servei).
- b) La conservació i les reparacions derivades de l'ús del local.
- c) Els impostos o taxes derivats de la recollida i tractament de residus sòlids urbans.

7. Extinció del contracte

7.1 Exclusió de la resolució del contracte per impagament de la fiança

7.1.1 L'arrendatària queda exempta de prestar la fiança, segons el que disposa la disposició 4^a de la Llei 39/2010, de 22 de desembre, que modifica l'article 36.6 de la LAU.

7.1.2 En conseqüència, s'exclou expressament l'aplicació de l'article 35 pel que fa referència a la causa prevista en l'article 27.2 b de la LAU.

7.2 Ordre jurisdiccional i arbitratge

7.2.1 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.

ANNEX I Model d'oferta econòmica

..... (nom i llinatges), amb
DNI....., amb domicili a....., c / p l
.....
número....., CP....., i telèfon.....,

DECLAR:

Que estic informat/da de les condicions i els requisits que s'exigeixen per poder ser adjudicatari/adjudicatària del contracte de lloguer de DOS locals al carrer Cabana 57 per a Centre Municipal de Serveis Socials i altres serveis de l'Administració Local.

Que em comprometo, en nom propi (o en nom i representació de l'empresaamb NIF/CIF.....), a executar-lo amb subjecció estricta als requisits i a les condicions estipulats en els plecs de clàusules administratives i de les clàusules del Plec específic i de prescripcions tècniques del contracte, pels imports següents:

Oferta econòmica	Preu mensual (exclòs l'IVA)	IVA	Total (inclòs l'IVA)

..... de de (lloc, data i signatura del licitador/a)

Plec de prescripcions tècniques per contractar l'arrendament de 2 locals contigus al carrer Cabana 57 per a Centre municipal de Serveis Socials i altres serveis de l'Administració Local

1. Objecte del contracte

L'objecte d'aquest contracte és l'arrendament de dos immobles contigus destinats a Centre municipal de Serveis Socials i altres serveis de l'Administració Local al carrer

Cabana 57 per a Centre municipal de Serveis Socials i altres serveis de l'Administració Local.

2. Superfície

La superfície útil ha de ser com a mínim de 321 (172+149) m2. Aquesta capacitat està calculada per poder ubicar 20 llocs de feina, aproximadament.

Descripció de l'immoble i ubicació:

Es tracta de dos immobles amb localització al carrer Cabana nº 57 amb les següents referències cadastrals:

- 3239705DD7833N0002KD amb 172 m2 de superfície construïda, i
- 3239705DD7833N0001JS amb 149 m2 de superfície construïda

3. Característiques de l'immoble

Accessos:

Els dos locals tenen accesos per dos carrers: per carrer Cabana 57 i per carrer Balanguera 12.

Banys:

Compta com a mínim amb 2 banys, un d'ells adaptat per a discapacitats.

Finestres/Vitralls/Claraboies:

Compta amb les següents finestres: 4 vidrieres a l'accés Balanguera nº 12 i 3 vidrieres i una finestra al carrer Cabana nº 57.

Aire Condicionat:

Si, amb única sortida.

5. Requisits jurídics de l'immoble

5.1 Escritura pública de titularitat de l'immoble, inscrita en el registre de la propietat.

5.2 Certificat actualitzat del registre de la propietat, que acrediti la titularitat de l'immoble, les càrregues, servituds, gravàmens o afeccions que pugui tenir, així com els límits i la superfície de l'immoble.

5.3 Certificació cadastral actualitzada de l'immoble.

5.4 Documentació descriptiva, plànols d'emplaçament, plànols d'accessos i fotografies de l'immoble.

5.5 Resguard acreditatiu de trobar-se al corrent del pagament de la quota de l'impost sobre béns immobles o certificació emesa per l'ajuntament corresponent d'aquesta circumstància i que no té cap deute amb l'ajuntament.

5.6 Certificat relatiu a l'estat de deutes de la comunitat de propietaris, si l'immoble està sota el règim de propietat horitzontal.

5.7 Resguard acreditatiu del pagament de l'assegurança pel continent dels locals arrendats.

5.8 Qualsevol altra documentació que amplii la informació tècnica sobre les condicions i característiques de l'immoble i totes aquelles circumstàncies que, d'acord amb el parer del licitador, es puguin tenir en compte per a una millor valoració de l'oferta presentada.

6. Requisits tècnics de l'immoble

6.1 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 ha d'indicar l'immoble o els immobles que s'ofereixen i que compleixen les característiques del Plec de prescripcions tècniques, com també la superfície útil.
- Fotografies de l'immoble.
- Esquema de les instal·lacions