

PLEC DE CONDICIONS DEL CONCURS PÚBLIC, PROCEDIMENT OBERT, QUE HA DE REGIR LA CONTRACTACIÓ PER A L'ARRENDAMENT DE BÉ IMMOBLE AMB DESTINACIÓ A CASAL DE BARRI 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 casal de barri municipal, per al desenvolupament de serveis i activitats socioculturals a la zona des Fortí, 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, artic.110 i 124 de la Llei de patrimoni de les Administracions Públiques 33/2003 de 3 de novembre, 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 i altres disposicions de Dret Privat que siguin aplicable.

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 la zona urbana delimitada pels següents carrers: carrer de Miquel dels Sants Oliver, carrer de Ramon Picó i Campamar, carrer de Francesc Martí i Mora, Avinguda de Sant Ferran, carrer de la Llibertat, carrer de la Indústria, carrer Compte de Barcelona, carrer de Ramón y Cajal, Plaça del Fortí, per a destinar-lo com a local del Departament de Participació Ciutadana i Coordinació Territorial, amb l'ús de casal de barri, d'acord amb les especificacions del present Plec.

Dins aquesta zona es delimiten les zones de prioritat 1 i 2:

- Zona de prioritat 1: la zona delimitada pel carrer de Miquel dels Sants Oliver, carrer de Ramon Picó i Campamar, carrer d'Antoni Maria Alcover, carrer de Pascual Ribot, carrer de Rafael Rodríguez Méndez i carrer de Damas Calvet.
- Zona de prioritat 2: la zona delimitada entre la zona de prioritat 1 i els carrers de Francesc Martí i Mora, Avinguda de Sant Ferran, carrer de la Llibertat, carrer de la Indústria, carrer Compte de Barcelona, carrer de Ramón y Cajal, Plaça del Fortí i carrer de Miquel dels Sants Oliver.

Aquestes zones de prioritat es defineixen en funció de les variables de proximitat a la barriada des Fortí, proximitat de línies de transport públic i aparcaments públics, 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 de les dues 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 250 m². En aquesta superfície útil no es tindran en compte la superfície del sol d'espais exteriors d'us 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 250 metres quadrats i sigui adient per a l'ús al qual s'ha de destinar (recepció i sales per a la realització d'activitats). Es valorarà que tingui fàcil visibilitat des de l'exterior. 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 **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.3 **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, així com 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), zona de serveis de neteja (presa d'aigua, pica i espai immediat per a material de neteja i/o taquilles) ò amb fàcil accés i dotació d'instal·lacions suficients per a ser utilitzat com a casal de barri.
 - Complir el Decret 20/2003, de 28 de febrer, sobre supressió de barreres arquitectòniques.

- Estar en condicions adequades de ser ocupat, lliure de deixalles, enrunes 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.

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.

Preu màxim i forma de pagament

El preu del contracte s'estableix en una renda mensual de 1.100 € + 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 quint 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. Dit 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.

5.- DURACIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT I POSSIBILITAT DE DESISTIMENT UNILATERAL DEL CONTRACTE

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.

El desistiment del contracte durant la vigència del mateix per part de l'Ajuntament de Palma, no donarà lloc a indemnització alguna a favor de l'arrendador.

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 pròrroga 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.

7.- CONDICIONS LEGALS

L'edifici o local ofertat haurà d'estar inscrit en el Registre de la Propietat corresponent a nom de l'ofertant 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 (artic. 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 assenyala 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.

Existeix crèdit precís per atendre les obligacions econòmiques que es derivin per a l'Ajuntament del compliment del contracte, amb càrrec a la partida núm. 16.33750.202.00 de l'Estat de Despeses dels Pressuposts Generals per als anys 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 i 2023.

L'adjudicació del contracte se sotmet a la condició suspensiva d'existència de crèdit adequat i suficient a l'exercici corresponent per afrontar les obligacions derivades del contracte.

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: 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 250 i 290 m²: 5 punts

- Entre 291 i 330 m²: 12 punts

- Més de 330 m²: 20 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): 3 punts

▪ sistema d'alarma: 2 punts

▪ façana exterior per a fàcil visibilitat des de l'exterior (mínim 5 metres lineals): 2 punts

11.2 Oferta econòmica (màxim 40 punts)

Es valorarà de la següent manera: $P = M * (PL - Po) / (PL - Pm)$

P= Puntuació de l'oferta

M= Puntuació màxima (40 punts)

PL= Import de la licitació

Po= Import de l'oferta a valorar

Pm= Import de l'oferta més econòmica

II.- ADJUDICACIÓ

12.- PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ, MESA DE CONTRACTACIÓ.

L'Adjudicació del contracte procedeix realitzar-la 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 seu Reglament, RD 1373/2009 de 28 d'agost, i 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.- PUBLICITAT DEL PLEC.

De conformitat amb el que disposa l'art. 188 de la Llei 20/2006 de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, el present Plec s'exposarà al públic, mitjançant anunci al BOIB, durant el termini de deu dies naturals per que es puguin presentar reclamacions.

14.- 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.

15.- PROPOSICIONS: FORMA, LLOC I TERMINI DE PRESENTACIÓ.

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

Els licitadors hauran de presentar les seves proposicions a la Unitat Administrativa de Contractació, en dies hàbils (de dilluns a divendres) de 9 a 14 hores, durant el termini de licitació determinat a l'anunci. Si el darrer dia és dissabte, festiu o inhàbil, s'entendrà prorrogat al següent dia hàbil, sense perjudici de la possibilitat de presentar les ofertes per correu. L'esmentada documentació es presentarà en dos sobres tancats i firmats per qui liciti o una persona que el representi, als quals s'hauran d'indicar, a més de la raó social i la denominació de l'entitat licitadora, el domicili, el telèfon, el fax, el correu electrònic i el títol de la licitació, i hauran de contenir la documentació relacionada al punt 16è. d'aquest Plec .

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

Quan les proposicions s'enviïn per correu l'empresari/sària 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 fax 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.

16. DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR PELS LICITADORS I OFERTES

La documentació s'ha de presentar en 2 sobres tancats, anomenats "SOBRE 1", "SOBRE 2", i 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 per a cadascun, el nom del licitador i la seva signatura.

La documentació que contendrà el sobre 1 no pot incloure cap informació que permeti conèixer el contingut del sobre 2 relatiu a la documentació tècnica, jurídica i la proposició econòmica. La mesa procedirà a examinar la documentació recollida en el primer sobre i si aprecia l'existència d'error subsanables ho notificarà als interessat per a que en el termini màxim de cinc dies procedeixin a dita subsanació.

SOBRE 1. DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA, acreditativa de la personalitat i capacitat del licitador (i si n'és el cas del representant).

També haurà d'incloure la declaració responsable de si existeixen càrregues o gravàmens que afectin al bé ofertat, sense perjudici dels que constin a la certificació registral.

També ha d'incloure una 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 II**.

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 CASAL DE BARRI". Haurà d'anar signat a l'exterior pel licitador o la persona que el representi i s'hi indicarà el nom i el llinatges o la raó social de l'empresa si n'és el cas.

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 CASAL DE BARRI" i ha de contenir la documentació següent:

- Certificació cadastral i registral de l'immoble, i la justificació de la titularitat del bé ofertat.
- 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.
- Plànol del local i de les seves instal·lacions.
- Plànol de situació dins del terme municipal.
- Oferta econòmica d'acord amb el model de proposició normalitzat (**annex III**), 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.

Haurà d'anar signat a l'exterior pel licitador o la persona que el representi i s'hi indicarà el nom i el llinatges o la raó social de l'empresa si n'és el cas.

Tota la documentació esmentada (tant la del sobre 1 com la del 2) 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

Exclusió de la licitació.

La inexistència d'algun dels documents del sobre 1, assenyalats als presents plecs constitueix defecte inescusable i serà causa d'exclusió de la licitació. Ara bé, si quan la mesa de contractació examini la documentació recollida en el primer sobre observi o consideri l'existència d'errors subsanables, ho notificarà als interessats per que en un termini màxim de 5 dies es procedeixi a la subsanació dels mateixos.

17. OBERTURA DE LES PROPOSICIONS

La mesa de contractació designada conformement a l'art. 326 de la LCSP qualificarà en acte intern i previ els documents presentats en temps i forma continguts al sobre 1. Als efectes de la qualificació expressada, el/la president/ta de la mesa ordenarà l'obertura dels sobres 1 en un acte que s'haurà d'efectuar en un termini de 10 dies, (artic. 86.1 RD 1373/2009 Rgt. Llei Patrimoni 33/2003) termini comptat desde la data de finalització del termini de presentació de proposicions (artic. 157.3 LCSP). Si la mesa observa defectes materials subsanables a la documentació presentada ho comunicarà als interessats i concedirà un termini de cinc dies perquè qui licita reperi l'error. (artic. 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 subsanables, determinarà els ofertants 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. (artic. 151 i ss 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 un comitè d'experts o comissió tècnica, integrada per un mínim de tres membres d'entre el personal al servei d'aquest Ajuntament, la qual avaluarà les proposicions mitjançant els criteris de valoració que es recullen per ordre decreixent d'importància i ponderació. A més, el comitè d'experts o comissió tècnica que designi la mesa de contractació, podrà contactar amb els licitadors per visitar *in situ* els locals ofertats per a la seva valoració.

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 necessaris i que tinguin relació amb el contracte.

Així mateix, serà preceptiva l'emissió d'un informe tècnic que es pronuncii sobre la compatibilitat de l'ús de l'immoble proposat amb l'ordenació urbanística de Palma. (PGOU)

18. 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), 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 i 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.

19. 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.

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. Això no obstant, podrà elevar-se a escriptura pública si ho sol·licita l'adjudicatari/tària i les despeses derivades del seu atorgament aniran al seu càrrec.

Aquesta formalització inclourà la signatura d'aquest Plec.

20. 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 tot cas.

- 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.

21 . 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.

ANNEX I

QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES

- 1.- TIPUS DE LICITACIÓ: sense IVA: 1.100,00 euros mensuals millorables pels licitadors a les seves ofertes.
- 2.- TERMINI DE VIGÈNCIA DEL CONTRACTE: 5 anys amb possibilitat de pròrrogues anuals fins a un total de 10 anys.
- 3.- CONDICIONS DE L'ARRENDAMENT: les previstes en aquest plec i en el contracte annex.
- 4.- LLOC DE PRESENTACIÓ D'OFERTES:

Lloc: Secció de Contractació / Plaça Sta. Eulàlia, 4a. Planta, CP 07001, Palma. Data i hora límit: Veure anunci de licitació.
Adreça a què es pot anunciar la tramesa per correu de l'oferta: - Fax: 971 728004 - Correu electrònic:

- 5.- TERMINI PER PRESENTACIÓ DE LICITACIONS: de 15 dies naturals des del dia següent a la publicació de l'anunci al perfil del contractant de l'Ajuntament de Palma.
El darrer dia, el termini finalitzarà a les 14.00 hores.
- 6.- CONSULTA DEL PLECS I OBTENCIÓ DE CÒPIES:
 - Al servei administratiu de Participació Ciutadana i Coordinació Territorial, Pl. Santa Eulàlia, 9, 3r. 07001. Palma
 - En el perfil del contractant de la pàgina web de l'Ajuntament de Palma www.palma.cat
- 7.- GARANTIA PROVISIONAL: No se n'exigeix
- 8.- GARANTIA DEFINITIVA: No se n'exigeix
- 9.- 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.
- 10.- DESPESES DE PUBLICITAT: L'adjudicatari vindrà obligat a abonar les despeses de publicitat i el seu import màxim es xifra en la quantitat màxima de 500,00 euros.

ANNEX II

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 _____ (nom del licitador)....., compleix les condicions legals per contractar amb l'administració establertes en el plec del referit expedient, que disposa de la documentació que així ho acredita, que la posarà a disposició de l'Ajuntament quan li sigui requerida i que es compromet 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 si result titular de l'oferta econòmicament més avantatjosa aportaré documentació que acrediti els esmentats requisits.

Palma, _____ d _____ de _____

(signatura)

ANNEX III

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

1. Que ofereix el preu de _____ euros (IVA exclòs) mensuals, per l'arrendament del local.
2. Que coneix i accepta totes les obligacions que es derivin dels plecs de clàusules econòmic administratives i tècniques del present contracte. Que coneix i accepta el contracte d'arrendament que s'adjunta a aquest plec en qualitat d'annex, el qual es compromet a subscriure en el cas de resultar adjudicatari.

Palma, _____ d'_____ de _____

(signatura)