

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 de Pere Garau, 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 Manacor, carrer de Reis Catòlics, Plaça de Miquel Dolç, carrer de Josep Darder Metge, Carrer d'Aragó, Avinguda d'Alexandre Rossello, 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 Lluís Martí, Carrer Beatriu de Pinós, carrer Adrià Ferran, carrer Bartomeu Torres i carrer d'Isidoro Antillón.

- Zona de prioritat 2: la zona delimitada entre la zona de prioritat 1 i els carrers que delimiten la zona urbana d'ubicació del local abans esmentada.

Aquestes zones de prioritat es defineixen en funció de les variables de proximitat dintre la barriada de Pere Garau, així com de les zones de major trànsit de la població en general (mercat municipal, plaça de Francesc Garcia Orell, plaça de Miquel Dolç).

L'immoble objecte de l'oferta pels proposants haurà 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 200 m². En aquesta superfície útil no es tindran en compte la superfície del sol d'espais exteriors d'ús privatiu coberts o no coberts.
Es requereix que el local estigui situat en planta baixa, amb fàcil accés o amb dotació d'instal·lacions suficients per a ser utilitzat com a casal de barri, que tingui una superfície mínima de 200 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 estigui en condicions d'ús adequades i que tingui fàcil visibilitat des de l'exterior.
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 i, com a mínim de 40 m² cada una 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).
 - 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 de portes d'accés al local de fàcil obertura, preferentment vidrieres, i amb condicions adequades de seguretat i estanquitat.

Si el local presentat no reuneix les esmentades condicions en el moment de la seva presentació, en tot cas, serà d'aplicació l'art.17.5 de la Llei 29/199 de 24 de novembre d'Arrendaments urbans.

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 de 1.500 € + 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 prèvies 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.- DURADA 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 què 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.

La despesa global del contracte és de **108.900,00 € (21 % d'IVA inclòs)**, distribuïts de la següent manera i que s'han de carregar a les partides següents:

- Partida núm. 16 33750 202 00 del pressupost municipal de despeses de 2018: 7.260,00 euros
- Partida núm. 16 33750 202 00, o partida escaient, del pressupost municipal de despeses de 2019: 21.780,00 euros
- Partida núm. 16 33750 202 00, o partida escaient, del pressupost municipal de despeses de 2020: 21.780,00 euros
- Partida núm. 16 33750 202 00, o partida escaient, del pressupost municipal de despeses de 2021: 21.780,00 euros
- Partida núm. 16 33750 202 00, o partida escaient, del pressupost municipal de despeses de 2022: 21.780,00 euros
- Partida núm. 16 33750 202 00, o partida escaient, del pressupost municipal de despeses de 2023: 14.520,00 euros

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'ús privatiu (coberts o no), escales internes, montpellers i zones comunitàries de l'edifici (portals, vestíbuls, escales, trasters...): fins a 20 punts

- Entre 201-i 249 m2: 5 punts
- Entre 250 i 290 m2: 10 punts
- Entre 291 i 330 m2: 15 punts
- Més de 330 m2: 20 punts

11.1.3 Distribució de l'immoble: fins a 5 punts

- Espai de recepció i dues sales (+ de 40 m2 cada una): 2 punts
- Espai de recepció i tres o més sales (+ de 40 m2 cada una): 3 punts.

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

- barrera automatitzada: **2 punts**
- magatzem (mínim 5 m2): **3 punts**
- sistema d'alarma: **1 punts**
- façana exterior per a fàcil visibilitat des de l'exterior (mínim 5 metres lineals): **2 punts**
- instal·lació d'aire condicionat fred i calent: **2 punts**

11.1.5 Immoble que acomplint els requisits exigits a l'apartat 3 del present plec: ubicació, característiques constructives (superfície, distribució, condicions interiors, etc.) estigui en perfectes condicions d'ús per a ser ocupat de forma immediata, és a dir, en el què no s'hi hagi de fer cap obra/inversió per a reparació, ni condicionament: fins a 5 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.- PROPOSICIONS: FORMA, LLOC DE PRESENTACIÓ .

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 14è. 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.

14. 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 subsanable ho notificarà a l'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).

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 què 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 (**annex IV**), 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.

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 a que, en un termini màxim de 5 dies, es procedeixi a la subsanació dels mateixos.

15. 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 del sobre 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 des de 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 repari 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)

16. 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.

17. 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.

18. 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'Ajuntament de Palma contactarà expressament amb el propietari de l'immoble per donar-li part de les obres i arribar a un acord, a ser possible, favorable per ambdues parts.
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.

19. 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.

Palma, 9 de juliol de 2018

La tècnica sociocultural coordinadora
de Participació Ciutadana

El director general de Participació
Ciutadana i Coordinació Territorial

Francisca Pons Munar

Joaquín de María Arrebola