



## **PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNiques PER A L'ADJUDICACIÓ:**

- LOT 1: CONTRACTE D'ARRENDAMENT AMB OPCió A COMPRA D'UN IMMOBLE AMB UNA SUPERFÍCIE ÚTIL MÍNIMA DE 240 M2 PER UN CENTRE RESIDENCIAL PER MENORS AMB MESURA DE PROTECCIó DE 13 A 17 ANYS SITUAT AL TERME MUNICIPAL DE PALMA O TERMES LIMÍTROFES AL TERME MUNICIPAL DE PALMA**
- LOT 2: CONTRACTE D'ARRENDAMENT AMB OPCió A COMPRA D'UN IMMOBLE AMB UNA SUPERFÍCIE ÚTIL MÍNIMA DE 500 M2 PER UN CENTRE DE PRIMERA ACOLLIDA PER MENORS AMB MESURA DE PROTECCIó DE 13 A 17 ANYS A L'ILLA DE MALLORCA**

## **ANTECEDENTS**

1. L'Institut Mallorquí d'Afers Socials té las competències de protecció de les persones menors d'edat a Mallorca i l'obligació de dotar dels recursos adients per executar les mesures de protecció necessàries a favor dels menors amb mesura jurídica de tutela o guarda.

2. L'Institut Mallorquí d'Afers Socials té com a funció, d'acord amb l'article 2.a) del Text Consolidat dels Estatuts de l'IMAS, aprovat pel Ple del Consell de Mallorca de data 13 d'octubre de 2016 (BOIB núm. 140, de 5 de novembre de 2016), gestionar les actuacions que en matèria de menors són pròpies dels Consell de Mallorca i d'acord amb les normatives aprovades i aplicables. Endemés de complir amb l'establert a la Llei 8/1997, de 18 de desembre, d'atribucions de competències en matèria de tutela, acolliment i adopció (i els correlatius arts. 172 i ss del vigent Codi Civil).

Així mateix, té la competència per a contractar els serveis públics necessaris per a desenvolupar la seva gestió, d'acord amb l'article 3.d) del Text Consolidat dels Estatuts de l'IMAS.

3. Entre les obligacions establertes en aquesta matèria es troba les d'atendre els menors amb expedient de protecció i entre les mesures que es poden aplicar es troba l'acolliment residencial segons l'article 76.1c) de la Llei 17/2006 de les Illes Balears, de 13 de novembre, integral d'atenció i dels drets de la infància i adolescència de les Illes Balears, tot d'acord amb les característiques dels menors.

4. Al Reglament pel qual s'estableix el règim jurídic dels centres d'acolliment residencial de persones menors d'edat a Mallorca (BOIB núm. 72, de 13 de maig de 2010), al Títol II fa una classificació dels diferents tipus de centres d'acollida residencial. L'article 27 defineix els centres residencials per adolescents i de preparació per a l'emancipació com els centres que ofereixen un servei de caràcter assistencial i educatiu adreçat a adolescents i a l'article 15 els centres de primera acollida com a centres residencials de caràcter integral que proporcionen atenció immediata i transitòria a menors que requereixen la sortida urgent dels seu medi familiar i/o un diagnòstic sobre les mesures a adoptar en atenció a l'interès del menor.

Aquest plec regula les condicions requerides per al lloguer amb opció a compra de dos immobles per aportar la base material necessària a l'IMAS per a la gestió directa d'una Llar d'adolescents (Lot 1) i del centre de primera acollida d'adolescents (Lot 2) atès la inexistència d'immobles o edificis propis adequats i disponibles en aquests moments per a tal prestació.



## REQUISITS GENERALS QUE FAN REFERÈNCIA AMBDÓS LOTS

### 1. OBJECTE

És objecte d'aquest plec definir les condicions necessàries per l'arrendament amb opció a compra de dos immobles:

- Lot 1: Contracte d'arrendament amb opció a compra d'un immoble amb una superfície útil mínima de 240 m<sup>2</sup> per un centre residencial per menors amb mesura de protecció de 13 a 17 anys situat al terme municipal de Palma o termes limítrofes al terme municipal de Palma.
- Lot 2: Contracte d'arrendament amb opció a compra d'un immoble amb una superfície útil mínima de 500 m<sup>2</sup> per un centre de primera acollida per menors amb mesura de protecció de 13 a 17 anys a l'illa de Mallorca.

### REQUISITS O CONDICIONS JURÍDIQUES COMUNS ALS EQUIPAMENTS

1. L'adjudicatari ha de disposar de la propietat o les facultats dispositives suficients per contractar l'arrendament pel temps descrit i la venda.

2. L'immoble ha de disposar dels contractes de subministrament de serveis propis de la zona on s'ubiqui.

3. L'immoble ha de reunir les condicions adequades per poder tramitar la llicència d'activitats corresponent a l'ús que es sol·licita. El Servei d'Arquitectura ha d'acreditar tècnica i urbanísticament la seva viabilitat mitjançant un informe positiu. En el cas de què l'informe del Servei d'Arquitectura sigui negatiu la proposta del licitador quedarà exclosa automàticament.

El propietari ha de presentar declaració jurada en la qual ha de constar que assumirà els costos de les obres a realitzar per adequar l'immoble a la normativa urbanística vigent, en el seu cas.

### DOCUMENTACIÓ QUE HA DE APORTAR L'ADJUDICATARI

1. Escripura de propietat o facultats de disposició suficients per a la venda, si escau, degudament inscrits al Registre de la Propietat.

2. Certificació registral de la finca que s'ha de vendre, 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.

4. Declaració de que l'immoble es troba al corrent del pagament dels diferents serveis de subministraments.

5. Declaració de que l'immoble compleix amb els requisits o condicions comuns als dos lots i els requisits específics del lot en concret, establerts a aquest plec de prescripcions tècniques.

6. Declaració per la qual es doni permís per escrit per realitzar la visita de l'immoble i plànol de situació perfectament localitzat.

7. Documentació relativa als contractes de subministraments públics.



8. Plànol de situació de tota la parcel·la amb el seu entorn, i plànols de distribució acotats a e.1/100 mínim, de les plantes (indicant les superfícies útils de cada estança, d'il·luminació i ventilació), alçats i secció.
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. Certificació del cadastre de la finca.

## **REQUISITS ESPECÍFICS QUE FAN REFERÈNCIA AL LOT 1**

Els objectius generals de la prestació del servei del centre residencial d'adolescents són:

1. Proporcionar als menors que ho precisin un context segur, nutritiu i protector, educatiu i terapèutic i respondre a les seves necessitats de salut, emocionals, socials i educatives, d'acord amb el seu desenvolupament.
2. Oferir a les famílies un context que esdevingui model d'intervenció educativa amb els seus propis fills i filles, afavorint la modificació de les condicions, així com dels comportaments paternals i filials que han obstaculitzat una adequada vida familiar, possibilitant, d'aquesta forma, la millora de les relacions familiars i, si es possible, la reunificació familiar.
3. Reparar en els menors les seqüeles produïdes per a les situacions viscudes d'abandó, negligència o abús molt greu.
4. Desenvolupar habilitats i competències socials que possibilitin iniciar la transició cap a una vida autònoma.

El centre ha de tenir una capacitat per a 8 places.

## **LOCALITZACIÓ I UBICACIÓ**

Al terme municipal de Palma o termes limítrofes del terme municipal de Palma.

## **REQUISITS O CONDICIONS MATERIALS DE L'EQUIPAMENT**

### **ACCÉS:**

S'ha de poder accedir directament de la via pública tant els vehicles de serveis públics (policia, ambulància entre altres) com els dels proveïdors i particulars.

### **CONDICIONS GENERALS:**

El centre comptarà amb una superfície útil mínima de 240 m<sup>2</sup>, i de tipologia en edificació aïllada.

El centre ha d'estar situat a un nucli de població que disposi dels serveis bàsics, assistència sanitària i institut d'educació secundària o mitjans de transport públic per accedir-hi.



### *SUBMINISTRES I SERVEIS BÀSICS:*

L'immoble ha d'estar dotat d'energia elèctrica amb suficient potència per a donar servei a l'habitatge i dependències annexes. Han de complir el vigent Reglament Electrònic per a baixa tensió, regulat en el Reial Decret 842/2002, i les Instruccions Tècniques Complementàries que li siguin d'aplicació.

Ha de disposar de subministrament d'aigua degudament autoritzat i garantir el cabdal mínim necessari segons la normativa aplicable.

Ha de disposar de servei d'abastiment d'aigua calenta en els lavabos, dutxes, cuines, oficis o qualsevol altra dependència destinada a les persones usuàries, per mitjà d'un sistema general i centralitzat que garanteixi els cabdals mínims simultanis.

Ha d'estar connectat a xarxa telefònica o cable, antena de televisió o similar.

Ha d'estar dotat de servei homologat d'eliminació d'aigües residuals.

Totes les instal·lacions s'han d'ajustar a la normativa vigent d'aplicació.

### *ESPAIS PER ALS USUARIS I PEL DESENVOLUPAMENT DE LA INTERVENCIÓ SOCIOEDUCATIVA*

La superfície edificada ha de poder permetre la ubicació de:

a) Zona de serveis generals:

- Cuina que permeti la instal·lació dels electrodomèstics: cuina, campana, forn, càmeres frigorífiques, estants i calaixos per estotjar els estris de cuina, rentavaixelles i piques per escurar.
- Magatzem d'alimentació o rebost.
- Menjador per una cabuda de 10 persones.
- Bugaderia per ubicar 1 rentadora i 1 eixugadora semi-industrials, guarda-roba i planxadora. Sortida a l'exterior amb espai suficient adequat per estendre la roba.
- Magatzem d'estrils de neteja i material de manteniment.

b) Zona de descans dels menors:

- Espai per ubicar habitacions amb una capacitat de 8 places, una de les quals permeti adaptar-se a la normativa d'accessibilitat.
- 2 banys, un dels quals permeti adaptar-se a la normativa d'accessibilitat.
- Sala d'estar que permeti la instal·lació de tv i espai suficient per al descans dels 8 menors.

c) Un espai destinat al personal que permeti la ubicació de:

- Un bany d'ús exclusiu pel personal.

d) Zona d'atenció especialitzada:

- Espai suficient que permeti la ubicació d'un despatx per tutoria.

S'ha de poder disposar de l'espai adequat per poder realitzar les obres necessàries per ajustar-se als requeriments exigibles en el Decret 110/2010 per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques, tal i com s'indica en l'apartat 16.f) de l'article 3:



*f) edificacions d'ús assistencial, albergs, habitatges tutelats, centres de dia i anàlegs: les zones de circulació, zones comuns accessibles als usuaris-com menjadors, sales- i similars.*

### **ESPAI EXTERIOR**

Ha de comptar amb superfície d'ús privat per l'habitatge com pati, corral, jardí o terreny exterior per a zona d'esplai.

Espai suficient per aparcar un mínim de 2 vehicles.

### **DURADA DEL CONTRACTE**

La durada del contracte és de 2 anys, des de la signatura del contracte, de manera obligatòria per a la part arrendadora i potestativa per a l'arrendatària. La durada prevista del contracte és des de l'1 d'abril de 2017 fins el 31 de març de 2019; o si fos el cas, des del dia de la signatura del contracte fins arribar als 2 anys perceptius. El contracte d'arrendament es pot prorrogar per períodes anuals amb un màxim de dues (2) pròrrogues sempre que les parts contractants manifestin la conformitat

L'arrendador, en el cas de no estar interessat amb prorrogar el contracte inicial o qualsevol de les seves pròrrogues, vindrà obligat a fer un avís anticipat de sis (6) mesos. Durant aquest termini regiran les mateixes condicions aprovades pel termini contractual de l'arrendament.

Així mateix, la part arrendatària pot, en qualsevol moment i amb un preavís de dos (2) mesos, considerar finalitzat el contracte i/o les seves pròrrogues, amb el l'obligació de pagament de la renda que queda limitada al darrer mes en què s'hagi ocupat l'espai efectivament, de deixar amb l'estat rebut l'immoble i de pagar els consums aprofitats per l'arrendatària.

Dins els primers dos (2) anys des de la signatura del contracte, l'arrendatària podrà manifestar la seva intenció d'optar per la compra de l'immoble.

### **PREU. CANON ARRENDATICI PROPOSAT. OPCIO DE COMPRA**

El preu màxim de compra és de cinc cents vint-i-sis mil tres cents euros (526.300-€) iva inclòs (10%) (base imponible: 478.454,55-€ + 47.845,45-€ en concepte d'iva, si escau).

El preu del lloguer serà el 5% anual del valor del preu de compra.

El preu de lloguer inclou el concepte d'iva del 21%. Per tant, el contracte d'arrendament té com a import màxim previst: cinquanta-set mil vuit-cents noranta-tres euros amb quatre cèntims (57.893,04-€) (IVA inclòs), a raó de 2.412,21-€/mensuals (base imponible: 1.993,56-€ + 418,65-€ en concepte d'iva), desglossat en les següents anualitats:

- 2017 (9 mesos): 21.709,89-€.
- 2018 (12 mesos): 28.946,52-€.
- 2019 (3 mesos): 7.236,63-€.

En el cas que l'adjudicatari presenti una oferta a la baixa respecte al pressupost de licitació implicarà conseqüentment una baixa proporcional del preu del lloguer inicialment calculat. Per tant, aquest fet, tindrà com a conseqüència que l'IMAS recalcularà proporcionalment el preu final del lloguer en funció de la millora que



presenti l'adjudicatari del criteri objectiu de valoració número 1), aquest és el preu de compra.

L'arrendatari oferirà a l'Institut Mallorquí d'Afers Socials un dret d'opció de compra de l'immoble arrendat per un import màxim de 526.300-€ (base imponible: 478.454,55-€ + 47.845,45-€ en concepte d'iva, si escau) que és susceptible de millora per part del licitador.

S'abonarà una quantitat inicial de vint-i-quatre mil euros (24.000-€) en concepte d'entrada de l'opció de compra.

Aquesta opció de compra es podrà exercitar per part de l'IMAS en qualsevol moment i en tot cas abans de la finalització del contracte d'arrendament. Si l'arrendatari dur a terme l'opció de compra, els imports abonats per l'IMAS en concepte de quantitat inicial i de mensualitats del lloguer, es descomptaran del preu total de la compra de l'immoble, tret de l'import corresponent en concepte d'IVA.

En el cas de què l'IMAS no exerceixi el dret d'opció de compra, la quantitat inicial de vint-i-quatre mil euros (24.000-€) abonada a l'inici del contracte, quedarà a favor de l'arrendador.

### **CRITERIS OBJECTIUS DE VALORACIÓ QUE HAN DE SERVIR PER A L'ADJUDICACIÓ DEL LOT 1**

Complerts els mínims establerts en aquest Plec 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.

Els criteris que seguirà l'Institut Mallorquí d'Afers Socials per a la valoració de les ofertes són:

- 1) Oferta econòmica.
- 2) Antiguitat.
- 3) Superfície de les zones comuns.
- 4) Estances.
- 5) Instal·lacions de calefacció i/o climatització
- 6) Proximitat transport públic.
- 7) Condicions d'adequació.

	<b>PUNTUACIÓ</b>
<b>1. OFERTA ECONÒMICA</b>	<b>Màxim 30</b>
Per calcular la puntuació econòmica s'utilitzarà la fórmula següent:	
$P_i = P_{max} * (m_o / o_i)$	
“P <sub>i</sub> ” és la puntuació econòmica de l'oferta valorada	
“P <sub>max</sub> ” és la puntuació màxima de la proposta econòmica (30 punts).	
“m <sub>o</sub> ” és la millor oferta econòmica	
“o <sub>i</sub> ” és la oferta econòmica a valorar.	



<b>2. ANTIGUITAT</b>	<b>Màxim 10</b>
< 8 anys	10
Entre 8 anys i una dia i 12 anys	8
Entre 12 anys i una dia i 20 anys	6
Entre 20 anys i una dia i 30 anys	4
Entre 30 anys i un dia i 40 anys	2
> 40 anys i un dia	0

<b>3. SUPERFÍCIE DE LES ZONES COMUNS</b>	<b>Màxim 14</b>
Cada 10 m2 superfície útil addicional	1,4

<b>4. ESTANCES</b>	<b>Màxim 16</b>
<b>4.1 Habitacions individuals</b>	<b>Màxim 8</b>
Cada habitació individual	1
<b>4.2. Cuina completa</b>	<b>4</b>
<b>4.3. Banys</b>	<b>Màxim 4</b>
Per cada bany addicional als requerits	2

<b>5. CALEFACCIÓ I CLIMATITZACIÓ</b>	<b>Màxim 10</b>
<b>5.1. Calefacció</b>	
A totes estances comuns	2
A totes les estances comuns i a tots els dormitoris	4
A totes les estances comuns, a tots els dormitoris i a tots els despatxos	5
<b>5.2. Climatització</b>	
A totes estances comuns	2
A totes les estances comuns i a tots els dormitoris	4
A totes les estances comuns, a tots els dormitoris i a tots els despatxos	5

<b>6. PROXIMITAT TRANSPORT PÚBLIC</b>	<b>Màxim 6</b>
< 1 quilòmetre	6
Entre 1 i 2 quilòmetres	3
> 2 quilòmetres	0

<b>7. CONDICIONS D'ADEQUACIÓ</b>	<b>Màxim 14</b>
Inversió de 0-€ a fins a 1.000-€	14
Inversió superior a 1.000-€ fins a 15.000-€	7
Inversió superior a 15.000-€ fins a 30.000-€	1
Inversió superior a 30.000-€	0



## REQUISITS QUE FAN REFERÈNCIA AL LOT 2

Els objectius generals de la prestació del centre de primera acollida per a adolescents d'entre 13 i 17 anys son:

- Donar atenció urgent i immediata a aquells menors que es trobin en situació de desemparament les 24h tots els dies de l'any.
- Posar a disposició del menor un servei d'intervenció en crisis i possibilitar que pugui entendre els motius pels quals se l'ha separat de la família.
- Proporcionar un context segur, nutritiu, protector, educatiu i terapèutic i respondre a les seves necessitats de salut, emocionals, socials i educatives, d'acord amb el seu desenvolupament i el seu estat en el moment de l'ingrés.
- Aconseguir la seva integració en el Centre mantenint relacions adequades i establint vincles afectius amb els professionals i els iguals.
- Realitzar les avaluacions oportunes per establir les ajudes que necessita el menor.
- Valorar el menor en el seu vessant cognitiu, social i emocionals.
- Proporcionar i/o procurara aquells serveis que necessiti durant l'estada en el centre.
- Proporcionar un context d'intervenció educativa i familiar, afavorint la modificació dels comportaments paternals i filials que han obstaculitzat una adequada vida familiar, possibilitant, d'aquesta forma, la millora de les relacions familiars i si es possible, la reunificació familiar .
- En cas de no ser possible la reunificació, derivar l'adolescent a un centre residencial d'estada de més llarga durada, per seguir treballant el pla de cas.

El centre ha de tenir una capacitat per a 15 places.

## LOCALITZACIÓ I UBICACIÓ

El centre ha d'estar ubicat dins sòl qualificat com a urbà o bé sòl rústic AT (àrea de transició), compatible amb l'ús que es pretén.

## REQUISITS I CONDICIONS MATERIALS DE L'EQUIPAMENT

### ACCÉS:

S'ha de poder accedir directament de la via pública, i així podran accedir tant els vehicles de serveis públics (polícia, ambulància entre altres) com els dels proveïdors així com els particulars.

### CONDICIONS GENERALS:

El centre comptarà amb una superfície útil mínima de 500 m<sup>2</sup> i de tipologia en edificació aïllada.

### SUBMINISTRES I SERVEIS:

L'equipament estarà dotat d'energia elèctrica amb suficient potència per a donar servei a les necessitats del centre. Compliran el vigent Reglament Electrotècnic per a baixa tensió, regulat en el Reial Decret 842/2002, i les Instruccions Tècniques Complementàries que li siguin d'aplicació.





Ha de disposar de subministrament d'aigua degudament autoritzat i garantir el cabdal mínim necessari per cobrir les necessitats segons normativa aplicable.

Ha de disposar de servei d'abastiment d'aigua calenta en els lavabos, dutxes, cuines, oficis o qualsevol altra dependència destinada a les persones usuàries, per mitjà d'un sistema general i centralitzat que garanteixi els cabdals mínims simultanis.

Ha d'estar connectat a xarxa telefònica o cable, antena de televisió o similar.

Ha d'estar dotat de servei homologat d'eliminació d'aigües residuals.

Totes les instal·lacions s'han d'ajustar a la Normativa vigent d'aplicació.

### *ESPAIS PER LES PERSONES USUÀRIES I PEL DESENVOLUPAMENT DE LA INTERVENCIÓ SOCIOEDUCATIVA*

La superfície edificada ha de poder permetre la ubicació de:

a) Zona de serveis generals:

- Espai per recepció que permeti ubicar-hi el vigilant de seguretat.
- Cuina que permeti la instal·lació d'electrodomèstics semi-industrials: cuina, campana, forn, càmeres frigorífiques, estants i calaixos per estotjar els estris de cuina, rentaplats i piques per escurar.
- Magatzem d'alimentació o rebost.
- Menjador per una cabuda de 15 persones.
- Bugaderia per ubicar 2 rentadores i 1 eixugadora semi-industrials, guarda-roba i planxadora.
- Magatzem per guardar utensilis de neteja i material de manteniment i taller per petites reparacions.

b) Zona de descans dels menors:

- Espai per ubicar habitacions amb una capacitat de 15 places, una de les quals ha de permetre l'adaptació a la normativa d'accessibilitat.
- 3 banys, dels quals un ha de permetre l'adaptació a la normativa d'accessibilitat.
- Sala d'estar que permeti la instal·lació de tv i espai suficient per al descans dels 15 menors.

c) Un espai destinat al personal que permeti la ubicació de:

- Un vestuari de personal per posar taquilles.
- Un bany d'ús exclusiu pel personal.

d) Zona d'atenció especialitzada:

- Espai suficient que permeti la ubicació de despatxos per coordinació, psicòleg, metge i tutoria.
- Espai suficient per ubicar-hi una aula/biblioteca i una sala polivalent per una cabuda de 15 places amb il·luminació i ventilació natural.



## ESPAI EXTERIOR

Espai adequat per habilitar un aparcament per una cabuda de 2 vehicles i 2 furgonetes, deixant un espai reservat per plaça d'aparcament accessible.

S'haurà de poder disposar de l'espai adequat per poder realitzar les obres necessàries per ajustar-se als requeriments exigibles en el Decret 110/2010 per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques, tal i com s'indica en l'apartat 16.f) de l'article 3:

*f) edificacions d'ús assistencial, albergs, habitatges tutelats, centres de dia i anàlegs: les zones de circulació, zones comuns accessibles als usuaris-comenjadors, sales- i similars.*

## DURADA DEL CONTRACTE

La durada del contracte és de 2 anys, des de la signatura del contracte, de manera obligatòria per a la part arrendadora i potestativa per a l'arrendatària. La durada prevista del contracte és des de l'1 d'abril de 2017 fins el 31 de març de 2019; o si fos el cas, des del dia de la signatura del contracte fins arribar als 2 anys perceptius. El contracte d'arrendament es pot prorrogar per períodes anuals amb un màxim de dues (2) pròrrogues sempre que les parts contractants manifestin la conformitat

L'arrendador, en el cas de no estar interessat amb prorrogar el contracte inicial o qualsevol de les seves pròrrogues, vindrà obligat a fer un avís anticipat de sis (6) mesos. Durant aquest termini regiran les mateixes condicions aprovades pel termini contractual de l'arrendament.

Així mateix, la part arrendatària pot, en qualsevol moment i amb un preavís de dos (2) mesos, considerar finalitzat el contracte i/o les seves pròrrogues, amb el l'obligació de pagament de la renda que queda limitada al darrer mes en què s'hagi ocupat l'espai efectivament, de deixar amb l'estat rebut l'immoble i de pagar els consums aprofitats per l'arrendatària.

Dins els primers dos (2) anys des de la signatura del contracte, l'arrendatària podrà manifestar la seva intenció d'optar per la compra de l'immoble.

## PREU. CANON ARRENDATICI PROPOSAT. OPCIO DE COMPRA

El preu màxim de compra és de d'un milió dos-cents cinquanta mil euros (1.250.000-€) iva inclòs (10%) (base imponible: 1.136.363,64-€ + 113.636,36-€ en concepte d'iva, si escau).

El preu del lloguer serà el 5% anual del valor del preu de compra.

El preu de lloguer inclou el concepte d'iva del 21%. Per tant, el contracte d'arrendament té com a import màxim previst: cent trenta-set mil cinc-cents euros amb vuit cèntims (137.500,08-€) (IVA inclòs), a raó de 5.729,17-€/mensuals (base imponible: 4.734,85-€ + 994,32-€ en concepte d'iva)

Desglossat en les següents anualitats:

- 2017 (9 mesos): 51.562,53-€.
- 2018 (12 mesos): 68.750,04-€.
- 2019 (3 mesos): 17.187,51-€.



En el cas que l'adjudicatari presenti una oferta a la baixa respecte al pressupost de licitació implicarà conseqüentment una baixa proporcional del preu del lloguer inicialment calculat. Per tant, aquest fet, tindrà com a conseqüència que l'IMAS recalcularà proporcionalment el preu final del lloguer en funció de la millora que presenti l'adjudicatari del criteri objectiu de valoració número 1), aquest és el preu de compra.

L'arrendatari oferirà a l'Institut Mallorquí d'Afers Socials un dret d'opció de compra de l'immoble arrendat per un import màxim de (1.250.000-€) iva inclòs (10%) (base imponible: 1.136.363,64-€ + 113.636,36-€ en concepte d'iva, si escau) susceptible de millora per part del licitador.

Aquesta opció de compra es podrà exercitar per part de l'IMAS en qualsevol moment i en tot cas abans de la finalització del contracte d'arrendament. Si l'arrendatari dur a terme l'opció de compra, els imports abonats per l'IMAS en concepte de quantitat inicial i de mensualitats del lloguer, es descomptaran del preu total de la compra de l'immoble, tret de l'import corresponent en concepte d'IVA.

En el cas de què l'IMAS no exerceixi el dret d'opció de compra, la quantitat inicial de vint-i-quatre mil euros (24.000-€) abonada a l'inici del contracte, quedarà a favor de l'arrendador.

## CRITERIS OBJECTIUS DE VALORACIÓ QUE HAN DE SERVIR PER A L'ADJUDICACIÓ DEL LOT 2

Complerts els mínims establerts en aquest Plec 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.

Els criteris que seguirà l'Institut Mallorquí d'Afers Socials per a la valoració de les ofertes són:

- 1) Oferta econòmica.
- 2) Antiguitat.
- 3) Superfície de les zones comuns.
- 4) Estances.
- 5) Instal·lacions de calefacció i/o climatització
- 6) Proximitat transport públic.
- 7) Projecte d'adequació.

	<b>PUNTUACIÓ</b>
<b>1. OFERTA ECONÒMICA</b>	<b>Màxim 30</b>
Per calcular la puntuació econòmica s'utilitzarà la fórmula següent:	
$P_i = P_{max} * (m_o / o_i)$	
"P <sub>i</sub> " és la puntuació econòmica de l'oferta valorada	
"P <sub>max</sub> " és la puntuació màxima de la proposta econòmica (30 punts).	
"m <sub>o</sub> " és la millor oferta econòmica	
"o <sub>i</sub> " és la oferta econòmica a valorar.	



<b>2. ANTIGUITAT</b>	<b>Màxim 10</b>
< 8 anys	10
Entre 8 anys i un dia i 12 anys	8
Entre 12 anys i una dia i 20 anys	6
Entre 20 anys i una dia i 30 anys	4
Entre 30 anys i un dia i 40 anys	2
> 40 anys i un dia	0

<b>3. SUPERFÍCIE DE LES ZONES COMUNS</b>	<b>Màxim 15</b>
Cada 10 m2 superfície útil addicional	1,5

<b>4. ESTANCES</b>	<b>Màxim 15</b>
<b>4.1 Habitacions individuals</b>	<b>Màxim 7,5</b>
Cada habitació individual	0,5
<b>4.2. Cuina completa</b>	<b>4</b>
<b>4.3. Banys</b>	<b>Màxim 3,5</b>
Per cada bany addicional als requerits	1,75

<b>5. CALEFACCIÓ I CLIMATITZACIÓ</b>	<b>Màxim 10</b>
<b>5.1. Calefacció</b>	
A totes estances comuns	2
A totes les estances comuns i a tots els dormitoris	4
A totes les estances comuns, a tots els dormitoris i a tots els despatxos	5
<b>5.2. Climatització</b>	
A totes estances comuns	2
A totes les estances comuns i a tots els dormitoris	4
A totes les estances comuns, a tots els dormitoris i a tots els despatxos	5

<b>6. PROXIMITAT TRANSPORT PÚBLIC</b>	<b>Màxim 6</b>
< 1 quilòmetre	6
Entre 1 i 2 quilòmetres	3
> 2 quilòmetres	0

<b>7. PROJECTE D'ADEQUACIÓ</b>	<b>Màxim 14</b>
Inversió de 0-€ a fins a 1.000-€	14
Inversió superior a 1.000-€ fins a 30.000-€	7
Inversió superior a 30.000-€ fins a 60.000-€	1
Inversió superior a 60.000-€	0



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

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

Palma, 25 de gener de 2017

La directora de les Llars del Menor

Antònia Cerdà Martorell

Vist i plau

La directora insular de Menors i  
Família

Magdalena Gelabert Horrach