



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR LA CONTRATACIÓN DE UN LOCAL COMERCIAL EN ANDRATX, PARA DESTINARLO A JUZGADO DE PAZ.

Con el objeto de regular las condiciones para la contratación del alquiler de un local, que se pueda destinar para ubicar el "Juzgado de Paz de Andratx", se redacta el presente Pliego de Condiciones Técnicas:

PRIMERO.- Local de superficie construida, entre 70 y 100m², en zona céntrica de Andratx, donde podrán concursar los locales ubicados a ambos lados de las calles señalizadas, según figura 1 del plano adjunto de delimitación, para destinarlo a uso "Administrativo", según la definición de las NNSS-07 ó "Administrativo institucional", según las NNSS-11. Quedarán excluidos de dicha delimitación, aquellos cuya calificación urbanística, no autorice éste uso, según la normativa vigente.

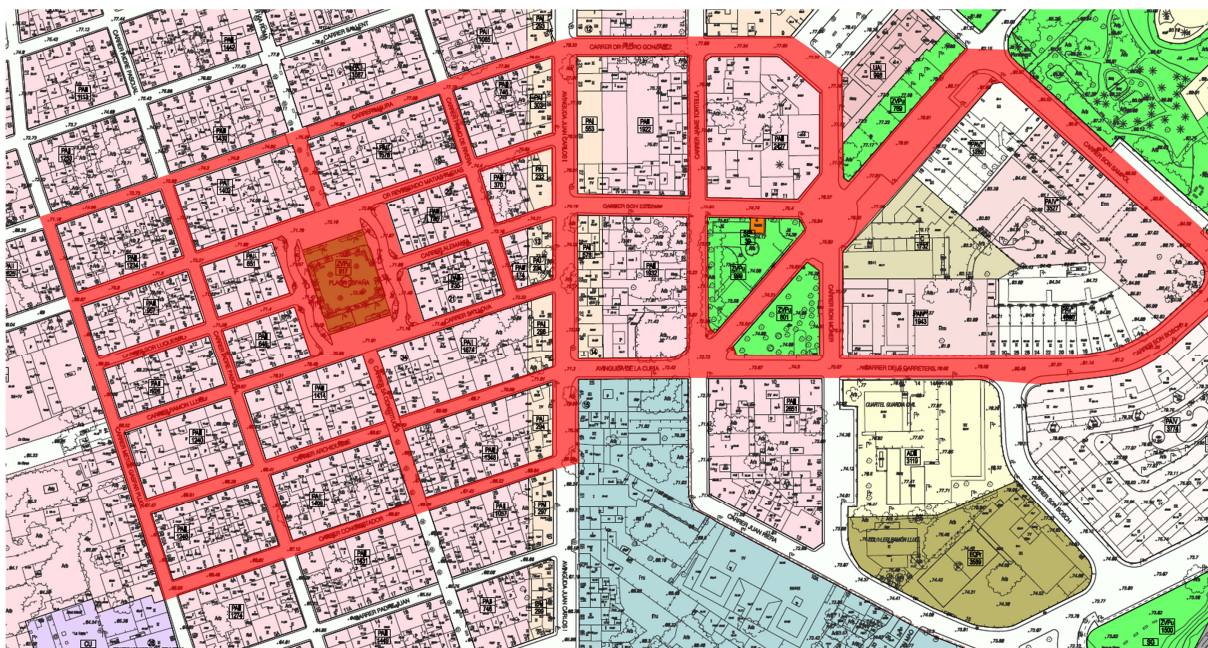


Figura 1

SEGUNDO.- Se podrán realizar las obras pertinentes para adaptarlo y cumplir con la normativa específica de aplicación actual; el Código Técnico de la Edificación, (CTE de marzo de 2006), con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, debiéndose adaptarse al realizar un cambio de uso del local, si fuera el caso, o al inicio de una nueva actividad en el caso de tratarse actualmente de un local de uso indeterminado. Las obras realizadas quedarán a disposición de la propiedad.

ÀREA DE URBANISMO

-PROYECTOS-

TERCERO.- Se podrán realizar las obras pertinentes para adaptarlo al cumplimiento del Decreto 20/2003, de febrero (BOIB núm. 36 de 18/03/2003), por el que se aprueba el Reglamento de Supresiones de Barreras Arquitectónicas. Las obras realizadas quedarán a disposición de la propiedad.

CUARTO.- La duración del contrato, será por un periodo de CUARENTA Y OCHO MESES, iniciándose el día siguiente de la firma del contrato.

QUINTO.- La renta a satisfacer por los arrendatarios será máximo de SEISCIENTOS OCHENTA EUROS, (680,00-€) mensuales, gastos de comunidad incluidos, más CIENTO VEINTIDÓS EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (122,40.-€), en concepto de I.V.A., que se abonarán dentro de los días 1 al 10 de cada mes.

SEXTO.- En la fecha de finalización del contrato, o en la extinción de su prórroga si hubiere, la parte arrendataria deberá hacer entrega puntual de las llaves al arrendador.

SÉPTIMO.- Será por cuenta de la parte arrendataria, los gastos correspondientes con los consumos de agua, electricidad y residuos sólidos urbanos.

OCTAVO.- No podrá el arrendatario, subarrendar total o parcialmente el local. Si éste no cumpliera con este requisito, los arrendadores podrán poner fin a dicho contrato.

NOVENO.- Serán por cuenta de la parte arrendataria los desperfectos causados en cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones, siempre y cuando obedezcan al mal uso o negligencia en el empleo de los mismos, así como los gastos de conservación y mantenimiento. En el caso de que se produzcan desperfectos no imputables al arrendatario, como en conducciones de agua, desagües, humedades, inundaciones, etc., el arrendatario facilitará su arreglo, que será por cuenta de la propiedad.

DÉCIMO.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido con las suyas, a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1.124 del Código Civil.

Además, los arrendadores podrá resolver el contrato de pleno derecho por las siguientes causas:

- 1º.- La falta de Pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las entidades de pago que haya asumido o correspondan a la parte arrendataria.
- 2º.- El subarrendamiento o la cesión no consentida del local.
- 3º.- La realización de daños causados dolorosamente en el local.

ÀREA DE URBANISMO

-PROYECTOS-

4º.- Cuando en el local, se tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

VALORACIÓN:

Para la valoración de las propuestas y determinación de la oferta más ventajosa, se atenderá a los siguientes criterios:

- A).- Mejor Precio del Contrato (80%): MPC
- B).- Mejor Adaptación a normativas vigentes (20%): MAD

Ponderación:

A).- Mejor Precio de Contrato (80%): MPC

La ponderación de este apartado sobre la puntuación total, será de 80%

Para las puntuaciones, se aplicará la siguiente fórmula, obteniendo la mejor oferta un máximo de 100 puntos en este apartado.

$$\text{MPC} = \frac{\text{Mejor Oferta} \times \text{Puntuación máxima}}{\text{Oferta que se valora}}$$

B).- Mejor Adaptación a normativas vigentes (20%): MAD

La ponderación de este apartado sobre la puntuación total, será de 20%

Se aplicará la siguiente Puntuación:

Las ofertas que presenten un local mejor adaptado a las necesidades exigibles por la normativa, para llevar a cabo la actividad de referencia, tanto urbanística como específica, obtendrá la mayor puntuación en este apartado, es decir, aquellas que supongan el menor coste económico para el arrendatario como consecuencia de la adaptación del local.

Dicha valoración se determinará de forma desglosada, a mejor criterio del técnico municipal, tomando como referencia el P.E.M., del importe que supondría realizar las obras de adaptación para la finalidad deseada.



ÀREA DE URBANISMO

-PROYECTOS-

Se tomarán como referencia para la cuantificación del coste de las obras a ejecutar, los precios base del año 2010, del Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB).

Para las puntuaciones, se aplicará la siguiente fórmula, obteniendo la mejor oferta un máximo de 100 puntos en este apartado.

$$\text{MAD} = 100 - \frac{(\text{P.E.M. de la oferta que se valora} \times \text{Puntuación máxima})}{(\text{P.E.M. de la oferta menos ventajosa (mayor PEM)})}$$

La VALORACIÓN FINAL, (VF), de cada licitador, se obtendrá aplicando la siguiente fórmula:

$$\text{VF} = (0,8 \times \text{MPC}) + (0,2 \times \text{MAD})$$

Andratx, a 18 de enero de 2012

María Cinta Moya Velasco
Arquitecto Técnico Municipal