



ÀREA DE URBANISMO

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR LA CONTRATACIÓN DEL ALQUILER DE UN LOCAL COMERCIAL EN SANT ELM -ANDRATX- PARA DESTINARLO A OFICINA DE TURISMO.

Con el objeto de regular las condiciones para la contratación del alquiler de un local, que se pueda destinar para ubicar una “Oficina de Turismo en Sant Elm, dentro del Término Municipal de Andratx”, se redacta el presente Pliego de Condiciones Técnicas:

PRIMERO.- Local de superficie construida, entre 45 y 100m², en primera línea de Sant Elm, donde podrán concursar los locales ubicados en la calle Jaime I, señalizada en color azul, en el plano adjunto de la figura 1, para destinarlo a uso “Administrativo”, según la definición de las NNSS-07. Quedarán excluidos de dicha delimitación, aquellos cuya calificación urbanística, no autorice este uso, según la normativa vigente.

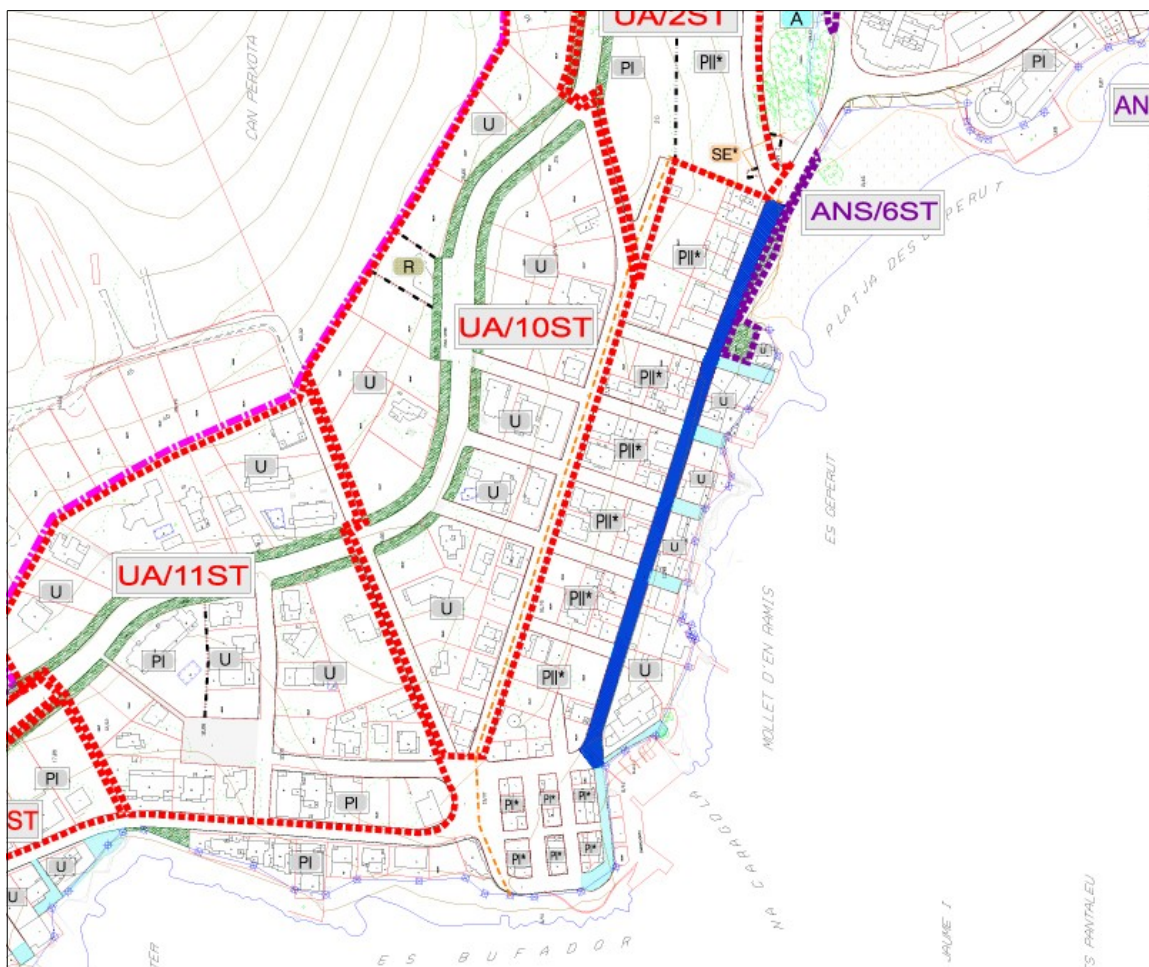


Figura 1



ÁREA DE URBANISMO

SEGUNDO.- Si es el caso, se tendrán que realizar las obras pertinentes, previa licencia oportuna, para adaptarlo y cumplir con las normativas específicas de aplicación actual; 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; el Código Técnico de la Edificación, (CTE de marzo de 2006), y el Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, 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.

TERCERO.- Todas las obras necesarias para la adaptación, se deberán realizar antes de entrar en funcionamiento, en un plazo máximo de 30 días desde la firma del contrato, con las opciones de que las mismas sean realizadas por la propiedad o que sean ejecutadas por el Ayuntamiento y asumiendo el coste económico la propiedad, previa aceptación del presupuesto y descontando el importe de las obras, directamente de la factura de alquiler mensual, de forma gradual a lo largo de los dos primeros años. El incumplimiento del plazo máximo de ejecución de las obras implicará la rescisión de contrato sin más trámite.

CUARTO.- La duración del contrato, será por un periodo de DOS AÑOS, prologándose DOS AÑOS más, iniciándose el día siguiente de la firma del contrato.

QUINTO.- La renta a satisfacer por los arrendatarios será máximo de **QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS, CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS (597,32-€) mensuales, gastos de comunidad incluidos, más CIENTO VEINTICINCO EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (125,44.-€)**, 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, 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.



ÀREA DE URBANISMO

OCTAVO.- No podrá el arrendatario, subarrendar total o parcialmente el local. Si éste no cumpliera con dicho 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.
- 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:



ÀREA DE URBANISMO

A).- Mejor Precio del Contrato (85%): MPC

B).- Mejor Adaptación a normativas vigentes con la finalidad de tener disponibilidad y el local se encuentre en orden de funcionamiento a la mayor brevedad posible (15%): MAD

Para poder valorar esta adaptación, será necesario que se presente junto con la oferta, planos del estado actual del local a escala, acotado y superficiado.

Ponderación:

A).- Mejor Precio de Contrato (85%): MPC

La ponderación de este apartado sobre la puntuación total, será de 85%

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

Mejor Oferta x Puntuación máxima

$$\text{MPC} = \frac{\text{-----}}{\text{Oferta que se valora}}$$

B).- Mejor Adaptación a normativas vigentes (15%): MAD

La ponderación de este apartado sobre la puntuación total, será de 15%

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, obtendrá la mayor puntuación en este apartado, es decir, aquellas que supongan el menor volumen de obra a ejecutar para encontrarse en orden de funcionamiento y así mayor brevedad en relación a la disponibilidad del local para su uso.

Dicha valoración se determinará de forma desglosada, a mejor criterio del técnico municipal, teniendo en cuenta el volumen de obra que se debe ejecutar para su adaptación. Para ello, se tomará como referencia el P.E.M., del importe que supondrían las obras



ÀREA DE URBANISMO

necesarias para la finalidad deseada. Para la cuantificación de dicho P.E.M., se tomará como referencia la base de datos de precios de la construcción del año 2015, 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:

$$\text{VF} = (0,85 \times \text{MPC}) + (0,15 \times \text{MAD})$$

Andratx, a 05 de diciembre de 2016

María Cinta Moya Velasco
Arquitecto Técnico Municipal