

## **PLEC DE BASES PER A LA CONTRACTACIÓ D' EMPRESA DE MANTENIMENT PEL PARC D'HABITATGES DE L' INSTITUT BALEAR DE L'HABITATGE A EIVISSA.**

### **I. OBJECTE**

**I.1.** L' objecte del present plec es la contractació d' empresa o empreses constructores per a la realització dels treballs de reparació, rehabilitació, remodelació, manteniment i conservació del parc d' habitatges, equipaments annexes i solars, gestionats per l' IBAVI a l'illa d'Eivissa. En conseqüència, es comprenen tant els treballs referits als habitatges propietat de l'IBAVI, com la conservació i manteniment de les comunitats d' habitatges administrades per l'IBAVI. El cost d'execució de cada una de les obres a les que fa referència el present plec, no superarà els cinquanta mil euros (50.000 €).

**I.2.** La contractació es regularà per l'establert en aquest Plec, per les Instruccions Internes en matèria de contractació aprovades pel Consell d'Administració de l'IBAVI el 18 de juny de 2008, de conformitat al disposat a l'article 176 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic (LCSP), i, supletòriament, per les normes de dret privat.

**I.3.** El contracte s'adjudicarà pel procediment obert, previst a les esmentades Instruccions Internes de l' IBAVI.

### **II. CARACTERÍSTIQUES DEL SERVEI A PRESTAR**

**II.1.** El contractista es compromet a executar totes les obres e instal·lacions de reparació, rehabilitació, remodelació, manteniment i conservació, així com a l'obtenció de llicències i a la redacció dels corresponents projectes que li siguin encarregats per l' IBAVI per a donar compliment a l'objecte del contracte. Les obres que es contracten es refereixin a picapedratge, fontaneria, electricitat, fusteria, pintura, ferreria, vidrieria i qualssevol altres que siguin necessàries. Així doncs, el contractista deurà assumir la redacció i execució per tècnic competent dels projectes necessaris per dur a terme els treballs ordenats per l' IBAVI sempre que aquests ho requereixin, així com la confecció de les relacions valorades.

**II.2.** El contractista està obligat a satisfer les següents despeses:

- a) Les derivades de les indemnitzacions per danys a tercers durant la realització dels treballs.
- b) Les derivades de butlletins, gestions amb empreses de subministrament d'aigua, gas i electricitat, impostos, tasses, permisos, i llicències de les obres e instal·lacions que ho requereixin.
- c) Les derivades de la Seguretat Social dels seus treballadors.
- d) Qualsevol altra despesa a que doni lloc la realització dels treballs.

### **III. PRESSUPOST.**

**III.1.** El pressupost del conjunt d'obra garantit serà de 30.000 € anuals, IVA exclòs.

**III.2.** L'oferta haurà de ser la baixa percentual damunt el Llibre de Preus de la Construcció pel 2007 editat pel Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics d'Eivissa i Formentera, amb un increment del 15% en el concepte de despeses generals i benefici industrial.

**III.3.** Existència de crèdit. Es disposa del crèdit pressupostari precís per atendre les obligacions que es deriven per a l' IBAVI del compliment del contracte fins a la seva conclusió.

#### **IV. TERMINI DE EXECUCIÓ**

El termini de contractació serà de dos anys, comptadors del dia de la firma del contracte. Les parts de mutu acord i abans de l'acabament del contracte podran prorrogar-lo per una nova anualitat.

#### **V. TERMINI DE GARANTIA**

S'estableix per a totes les obres i instal·lacions executades durant el període de vigència del contracte, un termini de garantia d'un any des del acabament de cada una d'elles.

#### **VI. GARANTIES.**

L'adjudicatari provisional per assegurar el compliment de totes les obligacions que assumeix en virtut del contracte, deurà acreditar en el termini de 15 dies hàbils des de que es publiqui l'adjudicació provisional en el perfil del contractant de l' IBAVI, la constitució d'una garantia per import de 3000 €.

#### **VII. PARTICIPANTS**

**VII.1.** Podran presentar-se totes aquelles persones naturals o jurídiques espanyoles o estrangeres que tinguin plena capacitat d'obrar i no es trobin compreses en alguna de les circumstàncies previstes a l'article 49 de la LCSP.

**VII.2.** Les persones jurídiques només podran ser adjudicatàries de contractes les prestacions dels quals estiguin compreses dintre del fi, objecte i àmbit d'activitat que, d'acord amb els seus estatuts o regles fundacionals, les siguin propis, i deuran disposar d'una organització amb elements personals i materials suficients per a l'oportuna execució del contracte.

**VII.3.** L'acreditació de la capacitat d'obrar s'efectuarà en els termes establerts a la clàusula XII d'aquest Plec.

**VII.4.** Així mateix, per contractar amb l' IBAVI les persones físiques o jurídiques deuran acreditar la seva solvència econòmica, financera i tècnica o professional.

#### **VIII. PUBLICITAT**

Aquesta licitació serà difosa públicament mitjançant la inserció dels corresponents anuncis en un diari d'àmbit provincial de Balears, al BOIB i a través de Internet, en el perfil del contractant de l'IBAVI (<http://ibavi.caib.es>).

## **IX.- DOCUMENTACIÓ**

Tota la documentació d'aquesta licitació estarà a disposició dels interessats en el perfil del contractant de l'IBAVI (<http://ibavi.caib.es>) i a les oficines de c/ Manuel Azaña, núm. 9, de Palma, telèfon 971 784994, i Av. Ignasi Wallis, 23, 1rC, d'Eivissa, telèfon 971 303301.

## **X. TERMINI DE PRESENTACIÓ D'OFERTES**

**X.1.** Els interessats en la licitació podran presentar les seves ofertes al registre general de l'Institut Balear de l'Habitatge, carrer Manuel Azaña, 9-baixos, de Palma, en sobre tancat i lacrat i/o precintat, amb la documentació exigida en aquest plec, abans de les 14 hores del dia 29 de juliol de 2008.

**X.2.** Les proposicions també podran ser presentades per correu, si bé en aquest supòsit, i en la mateixa data de presentació, els licitadors hauran de justificar la data de lliurament de la tramesa a l'oficina de Correus i, simultàniament, anunciar a l'IBAVI, per fax (971 468829) o telegrama, la remissió de l'oferta, en el ben entès que, sense la concurrència d'aquests requisits la proposició no serà admesa si és rebuda fora del termini fixat a l'anunci de licitació. No obstant això, transcorreguts 5 dies naturals des de l'acabament del termini, no serà admesa cap proposició enviada per correu o missatgeria.

**X.3.** Una vegada lliurada o remesa la proposició, aquesta no podrà ser retirada.

## **XI. OBERTURA DE PLIQUES**

**XI.1.** L'obertura de pliques tindrà lloc en acte públic a la sala de juntes de l'IBAVI a les 13'45 hores del dia 5 d'agost de 2008, davant la Mesa que estarà constituïda:

El director-gerent de l'Institut o persona en la que delegui.

El director del Departament Tècnic o persona en la que delegui.

El director del Departament Econòmic o persona en la que delegui.

El director del Departament Jurídic o persona en la que delegui, al qual es designa com a secretari de la mesa de contractació.

**XI.2.** Del resultat de l'obertura el secretari de la mesa aixecarà la corresponent acta, en la qual es faran constar les ofertes presentades, les admeses al procediment de selecció, les excloses, i no genera més efecte jurídic que el de donar-ne fe.

## **XII. CONTINGUT DE LES PROPOSICIONS**

**XII.1.** Les proposicions dels interessats deuran ajustar-se al previst en aquest plec, i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada per l'empresari del contingut de la totalitat de les esmentades clàusules o condicions, sense cap excepció o reserva.

**XII.2.** Cada interessat deurà presentar només una oferta en relació amb l'objecte del contracte. L'empresari que hagi presentat oferta en unió temporal amb altres empresaris no podrà, al seu torn, presentar oferta individualment, ni figurar en més d'una unió temporal participant en la licitació.

**XII.3.** Les proposicions es presentaran en tres sobres tancats i han de estar identificats a l'exterior amb indicació de la licitació a la que es concorre, el títol segons el contingut, el nom i llinatges o raó social de l'empresa licitadora, el NIF/CIF, el nom i llinatges del representant, si escau, els números de telèfon i de fax, i la direcció de correu electrònic, de disposar-ne. Els sobres deuran estar signats pel licitador o persona que el representi. Si es tracta d'una unió temporal d'empreses, s'indicaran les dades de cada un dels empresaris i deuran anar signats pels representants de cada una de les empreses integrants de la unió.

**XII.4.** La documentació general (sobre núm. 1), la proposició econòmica (sobre núm. 2) i la proposició tècnica (sobre núm. 3), es presentaran en els termes que s'estableixen a continuació:

#### 1) SOBRE NÚMERO UN. DOCUMENTACIÓ GENERAL.

##### ADMINISTRATIVA

- a) Documents que acrediten la personalitat de l'empresari i la seva representació legal.
- b) En el supòsit d'UTE, compromís de constitució signat pels representants de cada una de les empreses integrants de la unió. Deurà designar-se un representant o apoderat únic de la unió amb poders bastants per exercitar els drets i complir les obligacions que del contracte es derivin fins l'extinció del mateix.
- c) Declaració responsable de no trobar-se sotmès a les circumstàncies assenyalades a l'article 20 del Decret Legislatiu 2/2000 de 16 de juny. Aquesta declaració haurà de comprendre expressament la circumstància de trobar-se al corrent del compliment de les obligacions tributàries amb l'Estat i la comunitat autònoma de les Illes Balears i de les obligacions amb la Seguretat Social, imposades en un cas i l'altre per las disposicions vigents, sense perjudici de que la justificació acreditativa de tal requisit deurà presentar-se, abans de l'adjudicació definitiva, per l'empresari a favor del qual aquesta es vagi a efectuar. Aquesta declaració inclourà la manifestació expressa de no incórrer a les circumstàncies senyalades a la Llei 2/1996 de 19 de novembre d' Incompatibilitats dels membres de Govern i dels alts carrers de la Comunitat de les Illes Balears.
- d) Les empreses estrangeres aportaran una declaració expressa de sotmetre's a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals de Palma de Mallorca en qualsevol ordre, per a totes les incidències que de manera directa o indirecta pugessin sorgir del contracte, amb renúncia, si escau, al fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre al licitador.
- e) Les empreses estrangeres no comunitàries, a més, deuran acreditar que tenen oberta sucursal en Espanya, amb designació d'apoderats o representants per a les seves operacions i que estiguin inscrites en el Registre Mercantil.
- f) Document acreditatiu de comptar amb un servei de prevenció de riscos laborals.

##### SOLVÈNCIA ECONÒMICA-FINANCERA I TÈCNICA

- g) Relació de les obres o serveis executats de característiques similars a la de l'objecte de la contracta, durant els últims cinc anys.
- h) Relació dels mitjans humans i materials que l'empresa licitadora té en plantilla i en propietat per dedicar a l'obra objecte de la contracta i, si escau, relació de subcontractistes amb els que es té previst subcontractar l'obra.
- i) Declaració indicant els tècnics, estiguin o no integrats a l'empresa, dels que aquesta disposi per a l'execució de les obres, acreditant la seva titulació acadèmica i experiència.
- j) Certificat expedit per entitat asseguradora on consti el tipus d'assegurança amb el que compti l'entitat, cobertura del mateix, responsabilitats, riscos, etc...
- k) Document expedit per una Entitat Bancària o Caixa d'estalvis en el qual es certifiqui que l'empresa és client habitual i que la considera solvent per atendre els seus compromisos financers.

En cas de societats, es presentarà a més de la documentació anterior, un extracte dels comptes anuals, així com una declaració de la xifra de negocis i de les obres o treballs realitzats per l'empresa en el curs dels tres darrers anys.

S'afegirà una relació de tots el documents inclosos en aquest sobre.

## 2) SOBRE NÚMERO DOS. PROPOSICIÓ ECONÒMICA.

L'import deu expressar-se clarament en números i lletres. S'indicarà l'import IVA exclòs i, a continuació, com a partida independent, l'import de l' IVA que degui ser repercutit. També s'indicarà el tipus impositiu d'IVA aplicable a la prestació i l'import total de l'oferta. El preu total de l'oferta serà tancat.

L'oferta estarà firmada per qui tingui poder suficient per això, i no deu contenir errors, omissions o obstacles per a una interpretació correcta de la mateixa.

El càlcul del preu de l'oferta econòmica es realitzarà damunt el Llibre de Preus de la Construcció per 2007, editat per el Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics d'Eivissa i Formentera, amb un increment del 15% en concepte de despeses generals i benefici industrial i sobre aquest total s' ofertarà la baixa percentual corresponent.

## 3) SOBRE NÚMERO TRES. PROPOSICIÓ TÈCNICA.

El licitador deurà presentar la documentació relativa als criteris d'adjudicació que s'indiquen a l'apartat XIII.2.2. d'aquestes bases.

Si el licitador no aporta la documentació relativa a algun d'aquests criteris d'adjudicació, o la mateixa no conté tots els requisits exigits, la proposició de l'esmentat licitador no serà valorada respecte del criteri de que es tracti.

**XII.6.** Quan el licitador es trobi inscrit en el Registre de Contractistes de la CAIB, l'aportació de la certificació a que es refereix l'article 30.2 del Decret 20 /1997 de 7 de febrer, acompanyada d'una declaració responsable per la que s'acrediti la validesa i vigència de les dades del registre citat, l'eximirà de presentar la documentació que es troba al registre. L'IBAVI

podrà admetre la referida certificació, sense perjudici de l'exigència a qui resulti adjudicatari del contracte d'acreditar de manera fefaent les dades que es trobin al registre citat.

**XII.7.** Tota la documentació que es presenti haurà de ser original o fotocòpia compulsada.

**XII.8.** Quan un licitador consideri que algun document inclòs a la seva proposició tècnica deu ser considerat com a confidencial, deurà designar-lo expressament.

### **XIII. CRITERIS D' ADJUDICACIÓ.**

**XIII.1.** El contingut de les proposicions presentades serà avaluat d'acord els següents criteris:

- |                            |          |
|----------------------------|----------|
| 1.- Oferta econòmica       | 80 punts |
| 2.- Organització de l'obra | 20 punts |

**XIII.2.** Ponderació dels criteris anteriorment citats:

- 1.- Oferta econòmica. Es puntuarà amb 80 punts la oferta més baixa.

La resta de les ofertes es puntuarà proporcionalment a la més baixa:

$$\text{Punts Empresa A} = (\text{Oferta més baixa} / \text{Oferta empresa A}) \times 80$$

- 2.- Organització de l'obra i característiques del servei: 20 punts

- 2.1. Memòria explicativa de l'organització de l'obra (personal, maquinaria, instal·lacions, etc.): fins a 14 punts.

- 2.1.1. Valoració grup humà a disposició del servei: fins a 7 punts

- 0 punts.- sense informació
- 2 punts.- poca informació
- 5 punts.- informació correcta
- 2 punts addicionals.- presenta curriculum amb titulació

- 2.1.2. Valoració medis materials a disposició de servei: fins a 7 punts

- 0 punts.- sense informació
- 2 punts.- poca informació
- 5 punts.- informació correcta
- 2.- punts addicionals.- informació certificada

- 2.2. Adopció de mides de millora ambiental: fins a 6 punts.

- Compromís fefaent de l'adopció de les següents mides: 3 punts

- \* Habilitar cinc diferents contenidors i gestionar la recollida selectiva de :
  - . Ferralla (restes de ferralla, soldadures, reparació de maquinaria)
  - . Fusta (palès, ...)
  - . Paper/cartró (embalatges, tacs)
  - . Plàstics (embalatges, contenidors, botelles)
  - . PVC (canals, canalitzacions)



- \* Pintada en taller de tots els components a utilitzar en l'obra.
- \* Disponibilitat d'un manual de bones practiques mig ambientals (reciclar, no deixar perdre aigua, no cremar, no soterrar, etc....)

- Disposar d'un sistema de gestió ambiental (SGMA) segons la norma ISO 14.001: 3 punts

**XIII.3.** Com a criteri per resoldre les situacions d'empat en la puntuació respecte de les proposicions presentades, s'adoptarà el de seleccionar l' oferta econòmica proposada amb preu més baix.

#### **XIV. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ.**

**XIV.1.** Conclòs el termini de presentació de proposicions, la Mesa de contractació procedirà a la qualificació de la documentació general continguda en els sobres núm. 1 presentats pels licitadors.

**XIV.2.** Si observés defectes o omissions reparables en la documentació presentada, ho notificarà al licitador corresponent, deixant constància de l' esmentada notificació a l'expedient, concedint-li un termini de tres dies hàbils per a que ho repari. La comunicació dels defectes o omissions reparables es podrà realitzar mitjançant fax o correu electrònic. La falta de reparació en el termini establert, donarà lloc a l'exclusió de la proposició.

**XIV.3.** Si la documentació d'un licitador conté defectes substancials o deficiències materials no reparables, no serà admès a la licitació.

**XIV.4.** La Mesa de contractació, als efectes de completar l'acreditació de la solvència dels licitadors, podrà reclamar d'aquests els aclariments que estimi oportuns sobre els certificats i documents presentats, així com requerir-los per a la presentació d'altres documents complementaris en el termini de cinc dies hàbils, sense que puguin presentar-se després de ser declarades admeses les ofertes.

**XIV.5.** La Mesa de contractació, una vegada qualificada la documentació dels sobres núm. 1 i realitzades les reparacions i, si escau, aportats els aclariments o documents complementaris requerits, o transcorregut el termini conferit a l'efecte, efectuarà en el acte públic previst a l'apartat XI l'obertura de les proposicions dels licitadors admesos segons el següent procediment:

**XIV.5.1.** En primer lloc, el President donarà compte als assistents del nombre de proposicions rebudes i del nom dels licitadors, comunicant el resultat de la qualificació de la documentació general presentada en els sobres núm. 1, amb expressió dels licitadors admesos i dels exclosos, i de les causes de la seva exclusió, convidant als assistents a que formulin les observacions que estimin oportunes, que seran reflectides a l'acta, encara que en aquest moment la Mesa no es podrà fer càrrec de documents que no s'haguessin lliurat durant el termini d'admissió d'ofertes o el de reparació de defectes o omissions.

**XIV.5.2.** A continuació, el Secretari de la Mesa procedirà a l'obertura dels sobres 2 i 3 dels licitadors admesos, donant lectura a l'oferta econòmica i a la relació de documents aportats respecte als restants criteris d'adjudicació.

**XIV.5.3.** Acabada l'obertura de les proposicions, es donarà per conclòs l'acte públic d'obertura de proposicions, del desenvolupament del qual es deixarà constància en el acta de la reunió de la Mesa.

**XIV.6.** La Mesa de contractació, després de sol·licitar, si escau, els informe tècnics que estimi oportuns, elevarà a l'òrgan de contractació la proposta d'adjudicació raonada que estimi adequada, la qual inclourà en tot cas la ponderació dels criteris indicats a l'apartat XIII.

## **XV. ADJUDICACIÓ PROVISIONAL.**

**XV.1.** A la vista de la proposta de la Mesa de contractació, l'òrgan de contractació dictarà l'adjudicació provisional del contracte en el termini màxim de dos mesos comptadors des de l'obertura de les proposicions. La licitació podrà ser declarada deserta motivadament.

**XV.2.** Transcorregut aquest termini sense haver-s'hi dictat acord sobre l'adjudicació provisional, els licitadors podran retirar les seves ofertes.

**XV.3.** L'adjudicació provisional serà notificada a tots els licitadors i publicada en el perfil del contractant de l' IBAVI.

## **XVI. CONSTITUCIÓ DE LA GARANTIA DEFINITIVA I DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR PER L'ADJUDICATARI PROVISIONAL.**

**XVI.1.** L'adjudicatari provisional deurà acreditar, en el termini de 15 dies hàbils comptadors des de que es publiqui l'adjudicació provisional en el perfil del contractant de l' IBAVI, la constitució de la garantia definitiva per import de 3000 €, bé en metàl·lic o títols valors, bé en forma d'aval o contracte de caució. En el document es qualificarà la suficiència de les facultats de les persones que signen.

**XVI.2.** En el mateix termini de 15 dies, l'adjudicatari provisional deurà acreditar, si no ho hagués efectuat amb anterioritat, trobar-se al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social.

**XVI.2.1.** L'acreditació d'estar el corrent en el compliment de les obligacions tributàries es realitzarà presentant la següent documentació, original o còpia autèntica o compulsada:

- a) Darrer rebut de l'IAE o el document de l'alta en el mateix, quan aquesta sigui recent i encara no hagi sorgit l'obligació de pagament, amb declaració responsable de no haver-s'hi donat de baixa a la matrícula del citat impost.
- b) Certificació administrativa expedida per l'òrgan competent de l' Administració de l' Estat, pel que fa a les obligacions tributàries amb aquest.
- c) Certificació administrativa expedida per l'òrgan competent de l' Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, pel que fa a les obligacions tributàries amb aquesta.

El licitador que no estigui obligat a presentar totes o algunes de les declaracions o documents corresponents a les obligacions tributàries que siguin exigibles, haurà d'acreditar tal circumstància mitjançant declaració responsable.

**XVI.2.2.** L'acreditació d'estar al corrent en el compliment de les obligacions amb la Seguretat Social es realitzarà mitjançant certificació expedida per l'autoritat administrativa



competent. En el supòsit que hagi de tenir-se en compte alguna excepció, s'haurà d'acreditar mitjançant declaració responsable.

**XVI.3.** L'adjudicatari provisional deurà acreditar l'abonament dels anuncis d'aquesta licitació publicats en el BOIB i a la premsa.

## **XVII. ADJUDICACIÓ DEFINITIVA**

**XVII.1.** Dintre dels 10 dies hàbils següents al que expiri el termini de 15 dies hàbils per a la presentació de la documentació de l'adjudicatari provisional, a que es refereix la clàusula anterior, l'òrgan de contractació deurà dictar resolució d'adjudicació definitiva a favor de l'adjudicatari provisional, sempre que aquest hagi presentat l'esmentada documentació i acreditat que reuneix les condicions exigides a l'efecte.

**XVII.2.** Quan no procedeixi l'adjudicació definitiva del contracte a l'interessat que hagués resultat adjudicatari provisional, per no complir aquest amb les condicions necessàries per això, l'IBAVI podrà efectuar una nova adjudicació provisional a l'interessat o interessats següents a aquell, per l'ordre en que hagin quedat classificades les seves ofertes, sempre que allò fos possible i que el nou adjudicatari hagi prestat la seva conformitat, concedint-li en aquest cas un termini de 10 dies hàbils per complimentar l'assenyalat a la clàusula XVI.

**XVII.3.** L'adjudicació definitiva del contracte, que en tot cas deurà ser motivada, es notificarà als candidats o licitadors, i es publicarà en el perfil del contractant i en el BOIB.

## **XVIII. FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE.**

**XVIII.1.** L'adjudicatari queda obligat a subscriure el contracte en el termini de 10 dies hàbils des de la data de la notificació de l'adjudicació definitiva. S'acompanyarà com a part del contracte la oferta de l'adjudicatari.

**XVIII.2.** Si per causa imputable a l'adjudicatari no pogués formalitzar-se el contracte en el termini establert, l'IBAVI podrà acordar la resolució del mateix i efectuar una nova adjudicació provisional a l'interessat o interessats següents a aquell, per l'ordre en que hagin quedat classificades les seves ofertes, sempre que allò fos possible i que el nou adjudicatari hagi prestat la seva conformitat, concedint-li en aquest cas un termini de 10 dies hàbils per complimentar l'assenyalat a la clàusula XVI.

## **XIX. EXECUCIÓ DEL CONTRACTE.**

**XIX.1.** Quant als seus efectes i extinció, aquest contracte es regirà pel dret privat.

**XIX.2.** S'acompanya com annex I d'aquestes bases, model del contracte que es formalitzarà amb l'adjudicatari de l'obra.

## ANNEX I

### **MODEL CONTRACTE EXECUCIÓ OBRES DE MANTENIMENT**

En Palma de Mallorca, ...

REUNIDOS

De una parte, ..., con ..., obrando en nombre y representación del Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), C.I.F. Q 5750001 I, en su calidad de Director-Gerente del mismo.

Y de la otra, D. ..., con D.N.I. nº ..., quien interviene en nombre y representación de la empresa ..., con domicilio social en ..., y con N.I.F. ..., representación que ostenta en virtud de Escritura de Poder, otorgada por la citada entidad ante el Notario de ..., ..., en fecha ... y con número de protocolo ....

Ambas partes, en las calidades en que actúan e intervienen se reconocen plena capacidad legal bastante para este acto, y de común acuerdo dicen, pactan y

EXPONEN

I.- Que el Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) en su condición de promotor, gestor y administrador de un parque de viviendas, tiene a su cargo ciertas obligaciones de mantenimiento.

II.- Que la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración del Institut Balear de l'Habitatge, en sesión celebrada el ..., adoptó el siguiente acuerdo: ...

III.- Que visto el resultado de la concurrencia pública mencionada en el anterior expositivo, la misma Comisión Ejecutiva del Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), en sesión celebrada el pasado ..., acordó ...

IV.- Que en este acto ..., manifiesta su absoluta y plena conformidad en llevar a cabo las labores de mantenimiento antes indicadas, de acuerdo con los precios ofertados, señalando que el objeto de este contrato es propio de su actividad y que está en condiciones de poder ejecutarlo a plena satisfacción y con total garantía.

A tenor de cuanto antecede y habiendo llegado ambas partes a un total y completo acuerdo, convienen la celebración del presente CONTRATO de acuerdo con los siguientes

#### PACTOS Y CONDICIONES

PRIMERO.- El contratista se compromete a ejecutar todas las obras e instalaciones de reparación, rehabilitación, remodelación, mantenimiento, conservación, obtención de las licencias y la redacción de los correspondientes proyectos, que le sean encargadas por el Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) respecto de las viviendas, equipamientos anexos y solares de su propiedad, así como el mantenimiento de las comunidades administradas por el IBAVI en la isla de Eivissa. Las obras que se contratan hacen referencia a: albañilería,

fontanería, electricidad, carpintería, pintura, herrería, cristalería y cualesquiera otras que fueran necesarias.

SEGUNDO.- El contratista está obligado a la redacción y ejecución, por técnico competente, en cada caso, de los trabajos ordenados por el IBAVI que lo requieran, así como a la elaboración de relaciones valoradas.

TERCERO.- El contratista está obligado a satisfacer los siguientes gastos: los derivados de las indemnizaciones por daños a terceros durante la realización de los trabajos; los derivados de impuestos, tasas, permisos y licencias de obras e instalaciones que lo requieran; los derivados de las gestiones con las empresas de suministro, debiendo aportar la documentación técnica y administrativa que se requiera para todo ello; los derivados de la salud laboral de los trabajadores y seguridad social de los mismos; y, cualquier otro gasto a que den lugar los trabajos a realizar.

CUARTO.- El precio de las obras objeto de contratación, de acuerdo con la oferta económica presentada por la empresa contratista, será un ... más bajo que el que resulte de la aplicación del Libro de Precios de la Construcción para el año 2007, editado por el Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos de Eivissa y Formentera.

QUINTO.- Las obras objeto de este contrato serán aquellas cuyo presupuesto sea inferior a 50.000 €.

SEXTO.- El procedimiento para el encargo y ejecución de los trabajos será el siguiente:

- a) Las obras a realizar serán encargadas por el IBAVI, debiendo presentar el contratista en el plazo que se estipule y según el caso, el proyecto, presupuesto o relación valorada, así como el correspondiente programa de trabajo.
- b) Las obras, presupuestos y relaciones valoradas deberán ajustarse exactamente a los precios unitarios del Libro de Precios del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Eivissa y Formentera para el 2007, afectados a la baja del ...
- c) En caso de que los precios no figuren en el citado Libro de Precios se fijarán de común acuerdo por el contratista y el IBAVI a partir de los precios básicos y auxiliares que figuren en el mencionado Libro de Precios, afectados igualmente por la baja de licitación.
- d) Aprobado por el IBAVI el proyecto o relación valorada, así como el presupuesto de las obras, ordenará su ejecución y la justificación del gasto habido mensualmente, señalando además la fecha de finalización de los trabajos. No se podrá ejecutar obra alguna, sin la correspondiente Licencia Municipal y sin el preceptivo Visto Bueno del IBAVI.
- e) No obstante lo anteriormente establecido si la reparación a realizar tiene presumiblemente un coste inferior a 7.000 € será suficiente la autorización del Departamento Técnico del IBAVI para su ejecución. Si el coste es superior a 7.000 €, la autorización del Departamento Técnico deberá ser sometida al beneplácito del Director-Gerente del IBAVI.
- f) En aquellos casos en que la intervención del contratista sea urgente podrá el IBAVI ordenar la ejecución de las obras necesarias sin la aprobación previa del proyecto, presupuesto o relación valorada, valorándose posteriormente según los criterios señalados, y, si no fuese posible, se calcularán la mano de obra y materiales utilizados, tomando como base los precios básicos que figuren en el Libro de Precios del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Eivissa y Formentera para el 2007, afectados a la baja de licitación.
- g) Las obras consideradas urgentes deberán ser iniciadas en un plazo máximo de 24 horas a partir de la comunicación al contratista.

- h) La penalidad por incumplimiento de los plazos será del 10% sobre el presupuesto de ejecución material.

SÉPTIMO.- La dirección e inspección de las obras correrá a cargo del Departamento Técnico del IBAVI.

OCTAVO.- Imputación de costes: se entenderá incluida en los precios unitarios la parte proporcional correspondiente a la realización de cuantas gestiones, gastos etc. sean necesarios para el exacto cumplimiento de las ordenes de trabajo, exceptuándose las tasas municipales para el otorgamiento de Licencias.

NOVENO.- La duración del presente contrato será de dos años a contar del día de su firma, pudiéndose prorrogar por mutuo acuerdo de las partes una nueva anualidad.

DÉCIMO.- El IBAVI garantiza un mínimo de obra de 30.000 € anuales.

DÉCIMO-PRIMERO. Liquidación y pago de cada obra.- La liquidación de las obras se realizará mediante relaciones valoradas mensuales, expedidas por el contratista dentro de los diez primeros días de cada mes natural y en las que se valorará la obra ejecutada en ese período, aplicando a los precios del Libro de Precios del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Eivissa y Formentera la baja de licitación (...), y debiendo dar el Departamento Técnico del IBAVI, su conformidad a la tramitación de las mismas. Sobre el montante total de las relaciones valoradas se aplicará un 15% en concepto de Beneficio Industrial y Gastos Generales, así como el IVA correspondiente, no pudiéndose incrementar el citado importe por ningún concepto y comprendiéndose en los precios unitarios la parte proporcional a la redacción de proyectos. El pago de la obra realizada se realizará dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la certificación correspondiente.

DÉCIMO-SEGUNDO. Garantía.- Se fija un plazo de garantía para todas las obras e instalaciones ejecutadas durante el período de vigencia del contrato de un año a partir de la total finalización de cada una de ellas, sin perjuicio de cualquier otra responsabilidad civil o penal imputable al contratista.

DÉCIMO-TERCERO. Fianza.- El contratista ha constituido en fecha 25 de mayo de 2007, una fianza de 3.000 €, mediante aval nº ... de ..., en garantía del cumplimiento de sus obligaciones, que no podrá ser cancelada hasta la total extinción de todas las responsabilidades contractuales o extracontractuales que puedan derivarse.

DÉCIMO-CUARTO. -El contratista deberá contratar una póliza de seguros que cubra el riesgo de pérdida total o parcial de las obras que se le encarguen, en caso de siniestro, así como las responsabilidades civiles en que pueda incurrir.

DÉCIMO-QUINTO.- La empresa contratista no podrá en ningún caso ceder a terceros el contrato o parte de los derechos y obligaciones que se deriven del mismo, ni subcontratar parte alguna del servicio a realizar, sin consentimiento previo y expreso del IBAVI.

En cualquier caso, el contratista deberá observar las normas generales sobre subcontratación en el sector de la construcción, previstas en la Ley 32/2006, de 18 de octubre.

DÉCIMO-SEXTO.- Será causa de resolución del contrato el incumplimiento de sus condiciones y muy especialmente:

- a) La extralimitación del encargo.
- b) La utilización de materiales, mano de obra o medios distintos, inadecuados o insuficientes a los pactados o pertinentes, o la realización de los encargos por debajo de las condiciones de calidad exigidas.
- c) La modificación unilateral y sustancial de los medios humanos y materiales propios y subcontratados.
- d) La no acreditación del cumplimiento de sus obligaciones fiscales y con la Seguridad Social, así como la baja en el I.A.E.
- e) La insolvencia del contratista.
- f) La pérdida o disminución de la fianza constituida, después de haber sido requerido para reponerla o completarla.
- g) La realización de obras e instalaciones, sin haber obtenido previamente licencias, permisos o autorizaciones preceptivas.
- h) El no formalizar los contratos de seguro a que se ha obligado o dar de baja las correspondientes pólizas.
- i) El mutuo acuerdo de las partes.

La resolución del contrato sólo obliga al IBAVI al abono de los honorarios correspondientes a los trabajos realizados hasta el momento de la resolución.

DÉCIMO-SEPTIMO.- El contratista deberá disponer de un servicio de prevención de riesgos laborales de acuerdo con el R.D. 39/1997 y observar las normas generales sobre subcontratación en el sector de la construcción, previstas en la Ley 32/2006, de 18 de octubre.

DÉCIMO-OCTAVO.- Será a cargo del contratista el coste de los anuncios publicados en el BOIB y en la prensa, derivados de la licitación de este contrato.

DÉCIMO-NOVENO.- Para la resolución de cualquier diferencia que pueda surgir en la interpretación o ejecución de este contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los juzgados o tribunales de Palma de Mallorca.

Y en prueba de conformidad por las dos partes con lo expuesto anteriormente, se firma el presente documento, por duplicado ejemplar en el lugar y fecha al principio indicados.

Fdo. Catalina Cladera Crespí  
IBAVI

Fdo. ...  
...