



Basaburuko Udala
CIF P 3104900 J
31866-Jauntsarats
(Nafarroa)

PLIEGO DE CONDICIONES PARA EL ARRENDAMIENTO DE UNA VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE BASABURUA:

1.- OBJETO :

Es objeto del presente Pliego de condiciones el establecimiento de las estipulaciones económico-administrativas con arreglo a las cuales ha de llevarse a cabo la contratación, mediante concurso, del arrendamiento de 1 vivienda de las situadas en la parcela 2 del Polígono 5 de Jauntsarats, que son propiedad del Ayuntamiento, calificadas como bien patrimonial y que tienen las siguientes características:

- VIVIENDA 2: Superficie construida 86.02 m², 62.61 m² de superficie útil, Cocina, estar, 2 habitaciones, vestíbulo, baño y tendedero.

Dado que dicho arrendamiento tendrá carácter social, los licitadores deberán de cumplir los requisitos económicos establecidos en

Este arrendamiento tendrá el carácter de arrendamiento social, por ello tanto la renta como los ingresos máximos de los arrendatarios deberán de cumplir lo regulado en el artículo 57 del Decreto Foral 61/2013 donde se indica que “ el precio anual por metro cuadrado útil de vivienda no excedará del 55 % del precio máximo aplicable y los ingresos familiares ponderados de los arrendatarios sean inferiores a 1,4 veces el IPREM en el momento de formalizarse el contrato de arrendamiento.

2.- PRECIO DEL ARRENDAMIENTO :

- VIVIENDA :176,68 euros al mes.

El precio deberá ser abonado en doce mensualidades en los 5 primeros días de cada mes. El impago de dos mensualidades dará lugar a la automática resolución del contrato de arrendamiento, sin que por ello el arrendatario tenga derecho a reclamar indemnización alguna. No obstante, cuando existiera justa causa o fuerza mayor, el arrendador podrá admitir el aplazamiento del pago de la renta, o bien aceptar su fraccionamiento mediante acuerdo expreso.

Cada nuevo año natural del plazo de adjudicación se actualizará el precio del arriendo aplicando al precio correspondiente al año anterior la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo de Navarra (IPV) aprobado anualmente a 31 de diciembre del año anterior, Si el mismo fuera negativo el precio del alquiler se mantendría sin variación.

3.- PLAZO DEL ARRENDAMIENTO:

El plazo del arrendamiento será de 1 AÑO, contado desde la fecha de la firma del contrato. El contrato se prorrogará automáticamente por años si ninguna partes lo denuncia con 2 meses de antelación al vencimiento de la anualidad.

4.- DESTINO Y CONSERVACIÓN:

El arrendatario utilizará la vivienda con arreglo a los usos permitidos, estando obligado a conservarlo en perfecto estado, realizando por su cuenta las reparaciones necesarias, respondiendo incluso de los deterioros producidos y a devolverlo en el mismo estado en que lo ha recibido, al terminar el contrato. No podrá realizar obras que modifiquen la estructura, ni subarrendarlo.

Será por cuenta del arrendatario el abono de los suministros de agua, gas, y electricidad que consuma con ocasión de la utilización de la vivienda arrendada,

si bien el ayuntamiento entregará el mismo con las instalaciones y con los contadores individuales.

La vivienda habrá de estar ocupada y ser destinada exclusivamente a domicilio permanente del inquilino y su familia, no pudiendo cederla y subarrendarla, ni admitir huéspedes no convivientes, sin autorización expresa y escrita del arrendador. Para ello, la persona adjudicataria deberá de estar empadronada durante la vigencia del contrato. El incumplimiento de esta condición dará lugar a la rescisión del contrato.

En caso de incumplimiento de cualquiera de estas cláusulas, el Ayuntamiento de Basaburua podrá revocar el contrato, poniéndolo en conocimiento del arrendatario con dos meses de antelación a dicha revocación.

5.- NATURALEZA Y FORMA DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

El contrato de arrendamiento que regula las presentes cláusulas tendrá naturaleza privada y se regulará :

- En cuanto a su preparación y adjudicación por el presente pliego de condiciones y por las disposiciones reguladoras de la contratación de las entidades locales de Navarra, siendo el Órgano adjudicador el Pleno de la Corporación.
- En cuanto a sus efectos y extinción, por la normativa vigente de arrendamientos urbanos. La forma de adjudicación será el concurso, adjudicándose a los solicitantes que obtengan mayor puntuación.

El anuncio del concurso se publicará en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Basaburua.

6.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL CONCURSO:

- a) Estar empadronado en el Valle de Basaburua (de manera previa al día 1 de Junio de 2024): 10 puntos.
- b) Tener hijos a su cargo: 1 hijo (5 puntos), 2 hijos o más (10 puntos).
- c) Ser mujer.(10 puntos)
- d) Ser menor de 25 años (10 puntos). Tener entre 25 y 30 años(5 puntos).

En caso de empate la adjudicación se dirimirá en primer lugar a la adjudicataria que sea mujer, y en caso de mantenerse el empate se dirimirá en favor de la persona de menor renta.

7.- PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES Y DOCUMENTACIÓN:

Las personas interesadas podrán presentar sus solicitudes en el Registro general de la Secretaría Municipal del Ayuntamiento de Basaburua, mediante instancia cuyo modelo se acompaña como **Anexo I**, en el plazo que finalizará a las 13:30 horas del día 16 de Septiembre de 2024

Serán condiciones imprescindibles para poder presentar proposición:

Ser mayor de 18 años, que se acreditará en el momento de presentar la proposición, mediante la fotocopia compulsada del DNI o NIE.

No poseer ninguna otra vivienda en propiedad en Navarra. Todos los miembros de la unidad convivencial deberán carecer de vivienda en propiedad. La carencia de vivienda se acreditará mediante la presentación de certificación negativa de bienes inmuebles expedida por la Hacienda Foral de Navarra.

Junto a la solicitud, se deberá presentar, al menos, la siguiente documentación:

- 1.- Original o fotocopia compulsada del Documento Nacional de Identidad o N.I.E. del solicitante.

2.- Declaración responsable del solicitante haciendo constar que no está incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar enumeradas en el artículo 18 de la Ley Foral de Contratos Públicos, conforme al modelo que figura en el **Anexo II**.

3.- Acreditación de ingresos máximos en base al artículo 57 del Decreto Foral 61/82013.. Esta acreditación se justificará mediante la presentación de la siguiente documentación:

-Declaración de la renta del año 2023 de todos los miembros de la unidad convivencial.

4.- Documentación que acredite otras situaciones alegadas por los solicitantes:

- Fotocopia compulsada del libro de familia.
- Certificado de empadronamiento.
- Otros

8.- MESA DE CONTRATACIÓN:

La mesa de contratación estará integrada o constituida del modo siguiente:

- Presidente, Santos Etxegia Oronoz Alcalde del Ayuntamiento de Basaburua
- Vocales: Julen Beunza, Javier Auza y Micaela Elizalde, Concejales de la Corporación Municipal.

Actuará como Secretaria de la Mesa la que lo es del Ayuntamiento.

9.- ADJUDICACIÓN DE LOS CONTRATOS:

Se llevará a cabo propuesta de adjudicación por la Mesa de Contratación encargada de valorar los criterios de adjudicación, entre todas las solicitudes que reúnan los requisitos exigidos.

Se realizará una lista de solicitantes por cada vivienda ordenando a los mismos en función de la puntuación obtenida.

La Mesa de Contratación realizará la propuesta de adjudicación a favor de los solicitantes que hayan obtenido mayor puntuación en cada una de las tres listas. En caso de que algún participante renunciase, se realizará una nueva propuesta en favor del siguiente solicitante con mayor puntuación. Ningún solicitante podrá ser adjudicatario de más de una vivienda.

En caso de que se produjese empate en la puntuación, la propuesta se realizará a favor del solicitante que sea mujer.

En el caso de que el mismo se produjese entre dos mujeres, se resolverá el desempate mediante sorteo.

En el caso de que en el empate no participase ninguna mujer también se resolverá el mismo realizando sorteo.

10.- ADJUDICACIÓN DEFINITIVA:

La Mesa de Contratación elevará la propuesta de adjudicación definitiva al Pleno municipal para la contratación al objeto de formalizar la adjudicación definitiva.

En caso de que alguna de las viviendas quedase desierta, el Ayuntamiento se pondrá en contacto con organismos que estén trabajando con personas refugiadas, para su posible ocupación.

11.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO:

Una vez adjudicado el arrendamiento deberá firmarse el correspondiente contrato de arrendamiento de conformidad con la normativa en vigor. No obstante lo anterior, dicho contrato de arrendamiento podrá elevarse a Escritura Pública a petición del adjudicatario y a su costa.

12.- FIANZA:

A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta. Dicha fianza será devuelta al arrendatario una vez finalizado el plazo de arrendamiento, previa comprobación del correcto cumplimiento de las obligaciones y del perfecto estado de uso y conservación de la vivienda.

13.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

El Ayuntamiento de Basaburua, arrienda las viviendas en su estado actual, por lo que no realizará a su cargo ninguna obra de mejora ni de reparación, debiendo ser abonadas íntegramente por el arrendatario.

Las obras de mejora y reparación de la vivienda y de sus instalaciones deberán ser autorizadas con anterioridad expresamente por el Ayuntamiento de Basaburua.

Serán de cuenta exclusiva del arrendatario los gastos originados por los servicios de electricidad, agua, basuras, teléfono, gas y demás suministros con que cuente la vivienda arrendada, debiendo domiciliar dichos pagos, para lo cual aportará el correspondiente número de cuenta bancaria de domiciliación. El arrendatario no podrá realizar la cesión del contrato de arrendamiento ni subarriendo sin el consentimiento previo y escrito del Ayuntamiento de Basaburua.

Los gastos de comunidad serán por cuenta de los arrendatarios. Serán igualmente por cuenta de los arrendatarios los gastos de limpieza de los espacios comunes. En caso de no cumplir con la limpieza de dichos espacios, el Ayuntamiento podrá asumir la limpieza de los mismos y repercutir el coste a los arrendatarios.

El arrendatario no podrá realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios o que provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad de la misma, sin el consentimiento, expresado por escrito del arrendador.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, si el Ayuntamiento de Basaburua no ha autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna. Si las obras han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o seguridad de la vivienda o sus accesorios, el Ayuntamiento de Basaburua podrá exigir de inmediato al arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.

Así mismo se deberá de solicitar autorización al Ayuntamiento de Basaburua en el caso de que personas diferentes a las que han optado a la vivienda residan en ella, teniéndose en cuenta esta circunstancia además a efectos de regularización de la renta.

14.- CAUSAS RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato.

Las causas de resolución serán las establecidas con carácter general y entre otras las siguientes:

- * El vencimiento del plazo de arrendamiento.
- * La muerte de arrendatario.

- * La falta de pago de la renta, o en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido y corresponda al arrendatario.
- * La falta de pago del importe de la fianza.
- * El subarriendo o la cesión del contrato in consentidos.
- * La realización de daños causados culposa o dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador, cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- * Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- * La no realización por el arrendador de las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario.
- * La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.
- * La no residencia habitual del arrendatario.
- * Las demás causas establecidas por la legislación vigente.

15.- RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE:

En lo no previsto expresamente en el presente pliego será de aplicación, la Ley de Arrendamientos Urbanos, la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra, el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Navarra, la Compilación Foral de Navarra o Fuero Nuevo, el Código Civil y demás legislación vigente aplicable en la materia.

16.- JURISDICCIÓN COMPETENTE:

Las controversias que se susciten entre los solicitantes y el Ayuntamiento de Basaburua en relación con la preparación y adjudicación del contrato serán sustanciadas ante el órgano de contratación cuya resolución podrá recurrirse

ante el Tribunal Administrativo de Navarra o bien ante la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa con los recursos respectivos.

Las controversias que se susciten entre el adjudicatario y el Ayuntamiento en relación con el resto de las cuestiones derivadas del contrato, relativas a los efectos y extinción del mismo serán sustanciadas ante la Jurisdicción Civil y mediante el ejercicio de las acciones que correspondan de conformidad con la Ley de Enjuiciamiento Civil.

DILIGENCIA. Este pliego fue aprobado en comisión de cuentas celebrada el día 24 de Julio de 2024. Y para que surta los efectos oportunos, firmo la presente, en Basaburua a 29 de Julio de 2024.