

PLIEGO DE CONDICIONES PARA EL ARRENDAMIENTO DE 3 VIVIENDAS
DEL AYUNTAMIENTO DE IMOTZ:

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 3 viviendas situadas en la parcela 1 del Polígono 1 de Muskitz, que son propiedad del Ayuntamiento, calificadas como bien patrimonial y que tienen las siguientes características:

- VIVIENDA 1 (izquierda): 68,99 m², 12,95% participación en propiedad horizontal. Cocina-estar, 2 habitaciones, baño, pasillo y tendedero.

- VIVIENDA 2 (centro): 51,90 m², 9,74% de participación en propiedad horizontal. Cocina-estar, 1 habitación, distribuidor, vestíbulo, baño y terraza-tendedero.

- VIVENDA 3 (derecha): 68,50m², 12,85% de participación en propiedad horizontal. Cocina-estar, 2 habitaciones, baño, pasillo y tendedero.

Igualmente, el edificio dispone de espacio, en la planta superior, que se destinará para actividades económicas que tengan relación con los siguientes tres ejes: Artesanía, servicios y actividades turísticas. Para dicha disposición, se elaborará un pliego de condiciones acorde a los usos.

2.- PRECIO DEL ARRENDAMIENTO :

a) Para personas que cumplan los siguientes requisitos:

- 1 miembro de unidad familiar con ingresos no superiores a 11.103,40 euros.
 - 2 miembros de unidad familiar con ingresos no superiores a 14.804,53 euros.
 - 3 miembros de unidad familiar con ingresos no superiores a 15.862 euros.
-
- VIVIENDA 1: 214,99 euros al mes.
 - VIVIENDA 3: 213,46 euros al mes.

b) Para personas que superen los ingresos detallados en el apartado "a)":

- VIVIENDA 1: 350 euros al mes.
- VIVIENDA 2: 240 euros al mes.
- VIVIENDA 3: 350 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 (I.P.C.), aprobado anualmente a 31 de diciembre del año anterior.

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 y tendrá una duración máxima incluidas las prórrogas de 5 años.

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 Imotz 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 Imotz.

6.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL CONCURSO:

a) Estar empadronado en el Valle de Imotz (fecha límite publicación de la convocatoria): 10 puntos.

b) Tener hijos a su cargo: 1 hijo (5 puntos), 2 hijos o más (10 puntos). Dicha puntuación no se tendrá en cuenta en el caso de la vivienda 2.

c) Ser menor de 36 años: 5 puntos.

d) 1 miembro de unidad familiar con ingresos no superiores a 11.103,40 euros: 10 puntos.

e) 2 miembros de unidad familiar con ingresos no superiores a 14.804,53 euros: 10 puntos.

f) 3 miembros de unidad familiar con ingresos no superiores a 15.862 euros: 10 puntos.

g) Por no tener ninguna vivienda en propiedad: 5 puntos.

Todos los miembros de la unidad convivencial deberán carecer de vivienda en propiedad durante los 2 años inmediatamente anteriores a la publicación de la convocatoria. La carencia de vivienda se acreditará mediante la presentación de certificación negativa de bienes inmuebles expedida por la Hacienda Foral de Navarra.

Por unidad convivencial se entiende aquella que esté formada por dos o más personas que ocupan la vivienda, siempre que constituyan una unidad económica, es decir, aquellos que estén unidos por medio de alguna relación estable, y aquellos que viven con ellos.

h) Personas que generen actividad económica en el valle: hasta 10 puntos. Se valorará el proyecto presentado. Se dará prioridad a los proyectos que tengan relación con el valle. Ganadería y agricultura; artesanía; servicios y actividad turística.

7.- PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES Y DOCUMENTACIÓN:

Las personas interesadas podrán presentar sus solicitudes en el Registro general de la Secretaría Municipal del Ayuntamiento de Imotz, mediante instancia cuyo modelo se acompaña como **Anexo I**, en el plazo que finalizará a las 14:00 horas del martes día 15 de Marzo de 2016.

En la solicitud se indicará de manera expresa la vivienda por la que se opta. Si se optase a 1 o 2 viviendas, los solicitantes deberán indicarlo expresamente. En caso de no hacerlo, se entenderá que se opta a las tres viviendas.

Serán condiciones imprescindibles para poder presentar proposición:

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

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.- Declaración jurada, conforme al modelo incluido como **Anexo III**, de estar al corriente en el pago de toda clase de débitos al Ayuntamiento.

4.- Declaración de la renta del año 2014.

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

- Fotocopia compulsada del libro de familia.

- Certificado de convivencia.

- Certificación negativa de bienes inmuebles, expedido por la Hacienda Foral de Navarra.

- Objeto de actividad económica a desarrollar: Plan de viabilidad y necesidad de infraestructura (espacio e instalaciones). Máximo 10 hojas.

- Otros.

8.- MESA DE CONTRATACIÓN:

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

- Presidente, que será el Alcalde de la Corporación Municipal, o miembro en quien delegue.
- 3 vocales, que serán 2 Concejales de la Corporación Municipal y 1 técnico de desarrollo local de Cederna-Garalur.

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 con menor renta. Si persistiese el empate, éste se dirimirá a suertes.

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 dos mensualidades 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 Imotz, 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 Imotz.

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 Imotz.

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

Imotz 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 Imotz podrá exigir de inmediato al arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.

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 Foral 6/2006, de 9 de junio, de Contratos Públicos, 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 Imotz 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.

