PLIEGO DE CONDICIONES PARA ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA SITUADA EN CALLE LAUREL Nº 5 DE GABARDERAL

1ª.- OBJETO

Es objeto del presente Pliego de Condiciones el arrendamiento mediante concurso de la vivienda situada en Calle Laurel, número 5, del Concejo de Gabarderal.

2ª.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

El procedimiento de adjudicación elegido es el de concurso.

3ª.- RENTA

La renta mínima del arrendamiento es de TRESCIENTOS CUARENTA EUROS (340,00€) mensuales, que serán abonados en los cinco primeros días de cada mes.

El Concejo de Gabarderal le girará mensualmente un recibo por el importe del arrendamiento en el número de cuenta facilitado por el arrendatario.

Igualmente deberá depositarse el importe equivalente a una mensualidad de renta, es decir como mínimo TRESCIENTOS CUARENTA EUROS (340,00€), en concepto de fianza, de acuerdo con lo establecido en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

El arrendatario deberá garantizar, como requisito imprescindible, el cumplimiento de las obligaciones legales o pactadas derivadas del arrendamiento aportando garantía suficiente para ello, es decir, nóminas o justificante de ingresos y aportando los documentos para la justificación de su capacidad y solvencia económica en los términos del artículo 13 de la Ley Foral 6/2006, de 9 de junio de Contratos Públicos, declaración formulada por entidad financiera.

4ª.- ACTUALIZACIONES

La renta se actualizará anualmente aplicando a la renta señalada en esta estipulación la variación porcentual experimentada por el Indice General del Sistema de Indices de Precios al Consumo para Navarra en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de actualización, tomando como mes de referencia el que corresponda al último índice publicado en la fecha de celebración del contrato, todo ello según datos del Instituto Nacional de Estadística o, en su caso, entidad que lo sustituya.

Las revisiones tienen carácter acumulativo, de suerte tal que la primera revisión se efectuará tomando como base la renta inicialmente convenida y, para las sucesivas, la renta revalorizada como consecuencia de actualizaciones precedentes.

En ningún caso la demora, retraso o tardanza en la aplicación de la revisión anula el derecho de la arrendadora a practicar la misma.

A los indicados efectos, las partes convienen que tendrá plena eficacia vinculante la notificación que practique el Concejo de Gabarderal en el recibo de la mensualidad precedente a aquel en que la revalorización de renta haya de surtir efecto o en su defecto la simple modificación del importe en el recibo al cumplirse el año o sus sucesivas prórrogas.

5ª.- PLAZO DE ARRENDAMIENTO

El arrendamiento tendrá una duración inicial de un año, contado a partir de la fecha en que se firma del contrato. Este plazo podrá prorrogarse por periodos anuales hasta un máximo de cinco años.

6ª.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Para la adjudicación del contrato, una vez garantizado el cumplimiento de las obligaciones legales y capacidad y solvencia económica (punto 3, párrafo 4) se tendrán en cuenta los siguientes criterios, con sus correspondientes ponderaciones:

a.- Empadronamiento en Gabarderal.

Máximo 20 puntos, a razón de un punto por cada año de residencia. La residencia podrá acreditarse mediante el correspondiente certificado de empadronamiento.

En el caso de parejas se considerarán los puntos de cada uno de ellos no pudiendo superar el acumulado el máximo de veinte puntos.

b.- Familiares Ascendientes vecinos de Gabarderal.

10 puntos. Se concederán 10 puntos al solicitante que justifique que tiene o ha tenido familiares ascendientes de primer o segundo grado con residencia efectiva, como mínimo de cinco (5) años en Gabarderal.

c.- Familiares descendientes a su cargo.

Se concederán 2 puntos por cada descendiente que conviva y figuren a cargo del solicitante.

d .- Edad de los solicitantes.

Máximo 10 puntos. Se concederán 5 puntos a los solicitantes menores de treinta y cinco años. La máxima puntuación se concederá si los solicitantes son dos y ambos son menores de dicha edad.

e .- Uso de la vivienda.

Máximo 15 puntos. Se concederán 15 puntos a los solicitantes que declaren el uso como vivienda habitual (primera vivienda o residencia efectiva) durante todo el año y un mínimo de 5 años. Se concederán 5 puntos a los solicitantes que declaren el uso como segunda vivienda.

f.- Situación de carencia de vivienda en Gabarderal.

Se concederán 10 puntos a aquellos vecinos/vecinas empadronados y con residencia efectiva en Gabarderal que tengan una necesidad justificada de vivienda en la localidad. Se considerará la fecha de residencia efectiva la de la última adjudicación de casa, o anteriores si el solicitante no hubiera resultado adjudicatario.

g.- Proposición económica de cuota mensual.

Máximo 10 puntos, aplicando la máxima puntuación a la mensualidad ofrecida más alta y al resto en proporción.

h.- Anteriores solicitantes.

Se concederán 2 puntos a los solicitantes que hubieran concursado en la última adjudicación de casas y no hubieran resultado adjudicatarios.

En el supuesto de que el interesado sea adjudicatario de una vivienda propiedad del Concejo de Gabarderal, se tendrá en cuenta el artículo 11 de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas y se podrá desistir de la anterior y optar a otra vivienda una vez que hayan transcurrido al menos seis meses desde la anterior adjudicación.

i.- Obra de mejora en vivienda.

Se valorará, hasta un **máximo de 5 puntos**, la propuesta de realización de obras de mejora en la vivienda.

Se valorará especialmente la realización de obras que mejoren la calificación energética de la vivienda.

j.- Empate

En caso de empate en la puntuación éste se resolverá mediante sorteo público.

7ª.- CAPACIDAD Y SOLVENCIA ECONÓMICA.

Documentos para la justificación de la solvencia económica, en los términos del artículo 13 de la Ley Foral 6/2006, de 9 de junio de Contratos Públicos,

1. Los licitadores deberán acreditar la solvencia económica y financiera para la ejecución del contrato, entendiendo por ella la adecuada situación económica y financiera de la empresa para que la correcta ejecución del contrato no corra peligro de ser alterada por incidencias de carácter económico o financiero. El nivel de solvencia económica y financiera será

específico para cada contrato y su exigencia será adecuada y proporcionada a las características de la prestación contratada.

2. La solvencia económica y financiera podrá acreditarse por uno o varios de los siguientes medios:

a) Declaraciones formuladas por entidades financieras y, en el caso de profesionales, un justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.

b) La presentación de balances o de extractos de balances, en el supuesto de que la publicación de los mismos sea obligatoria en la legislación del país en el que el candidato o licitador esté establecido.

c) Una declaración sobre el volumen global de negocios y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades objeto del contrato, referida como máximo a los tres últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades del candidato o licitador, en la medida en que se disponga de las referencias de dicho volumen de negocios.

3. En los anuncios de contratos y en las invitaciones de los procedimientos negociados se señalarán los medios de acreditación de la solvencia que se utilizarán de entre los reseñados en el apartado anterior.

4. Si por una razón justificada el licitador no se encuentra en condiciones de presentar las referencias solicitadas, podrá acreditar su solvencia económica y financiera por medio de cualquier otro documento que la entidad contratante considere adecuado. En este caso, se atenderá a la concurrencia o no de los requisitos materiales de fondo.

Se declarará nula la solicitud que no aporte certificado bancario y en todo caso se podrá comunicar al solicitante que la aporte en el improrrogable plazo de veinticuatro horas.

Si los solicitantes presentan copia de recibos de salarios, se tendrá en cuenta el importe de la base de cotización de un período de treinta días.

Se considerará garantía suficiente la presentación de una nómina con una base de cotización mensual de importe de al menos 3 veces el importe del precio de salida.

8ª.- OBRAS

El Concejo de Gabarderal, arrienda la vivienda en su estado actual, por lo que no realizará a su cargo ninguna obra de mejora de la vivienda, ni de reparación, debiendo ser abonadas íntegramente por el arrendatario.

Se exceptúan 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 a tenor de lo dispuesto en los arts. 1563 y 1564 CC .

No obstante las obras de mejora y reparación de la vivienda y de sus instalaciones que sean autorizadas con anterioridad expresamente por el Concejo de Gabarderal, podrán ser descontadas de la renta mensual, siempre y cuando el Concejo de Gabarderal así lo acuerde.

Las mejoras o expensas de cualquier clase que fueren realizadas por la parte arrendataria cualesquiera que fuese su clase, quedarán en beneficio de la vivienda arrendado, sin tener que abonar cantidad alguna en conceptos de indemnización.

9ª.- CONSUMOS

Serán de cuenta del arrendatario todos los gastos correspondientes a suministros (agua, electricidad, gas, etc.) durante el tiempo de vigencia del presente contrato e igualmente los tributos que graven durante el mismo tiempo el uso, disfrute y explotación del inmueble, contribución urbana, y, en general, cuantos gastos generales sean necesarios para el adecuado sostenimiento del inmueble o sus accesorios, siendo también a su costa, en su caso, la adquisición, conservación, reparación y/o sustitución de los correspondientes contadores.

El arrendatario se compromete a domiciliar dichos pagos en su número de cuenta.

El arrendatario se obliga a presentar habitualmente, conforme se vayan realizando, a la parte arrendataria copia de todos los pagos de suministros e impuestos, concretamente todos los pagos al AYUNTAMIENTO DE SANGÜESA, contribuciones e impuestos y consumo de agua (actualmente la gira el Concejo de Gabarderal), así como los recibos del consumo de energía eléctrica, actualmente IBERDROLA.

10ª.- SEGURO

El arrendatario se obliga a asegurar mediante un seguro multirriesgo la vivienda durante todo el tiempo que dure el arrendamiento y a satisfacción del Concejo de Gabarderal, para lo que facilitará al mismo una copia de la póliza a concertar; facultando a éste, en caso de siniestro, para percibir la correspondiente indemnización de la Compañía Aseguradora.

El arrendatario se compromete a abonar el importe de la prima seguro contratado por el Concejo en tanto no tenga contratado el anterior seguro con el visto bueno del Concejo de Gabarderal.

11ª.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Una vez adjudicado el arrendamiento, deberá firmarse el correspondiente contrato de conformidad con la normativa en vigor.

12ª.- NATURALEZA

El contrato que regula las presentes cláusulas tiene 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 (Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra y Ley Foral 6/2006, de 9 de junio, de Contratos Públicos).
- En cuanto a sus efectos y extinción por la normativa de arrendamiento urbanos en vigor, Ley de Arrendamientos Urbanos, de 24 de noviembre de 1.994 y Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.

13ª.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Los licitadores deberán presentar sus proposiciones en la sede del Concejo de Gabarderal sito en Gabarderal, calle Peña, nº 5, o en ASESORÍA LARRAÑETA, calle Mayor, número 81, piso 1º, en Sangüesa, en el plazo establecido en el anuncio de licitación que se publicará en el Portal de Contratación de Navarra.

Las proposiciones se presentarán en sobre único, y deberá contener:

- Copia compulsada del Documento Nacional de Identidad.

- Declaración del licitador, en la que se afirme, bajo su responsabilidad, que no está incurso en ninguna de las causas de prohibición para contratar a que se refiere el artículo 30 de la Ley Foral 10/1998, de 16 de junio, de Contratos de las Administraciones Públicas de Navarra.

- Declaración del licitador, en la que se afirme, bajo su responsabilidad, el uso que va a hacer de la vivienda objeto del presente pliego.

- Certificado del Departamento de Economía y Hacienda del Gobierno de Navarra y, además, el de los órganos competentes de las Administraciones Públicas respecto de las cuales el licitador tenga obligaciones tributarias, acreditativos de que se halla al corriente de las mismas, expedido con una antelación no superior a dos meses de la fecha de expiración del plazo de presentación de proposiciones.

- Certificado del Ayuntamiento de Sangüesa de hallarse al corriente y no tener deudas por ningún concepto.

- Certificado del Concejo de Gabarderal de hallarse al corriente y no tener deudas por ningún concepto.

- Documentación que aporte el licitador para que se valoren y puntúen los criterios de adjudicación establecidos en el presente Pliego.

Los documentos exigidos deberán ser originales o copias autenticadas notarial o administrativamente.

La omisión de cualquiera de los documentos exigidos, así como su presentación defectuosa, determinará la inadmisión del licitador.

14ª.- APERTURA DE PROPOSICIONES

La Junta del Concejo de Gabarderal, en acto público, se procederá a la apertura y lectura de los sobres presentados, calificándolos y resolviendo la admisión de los licitadores que hayan presentado en tiempo y forma la documentación exigida.

15ª.- ADJUDICACIÓN

La Junta del Concejo de Gabarderal, adjudicará el contrato en el plazo máximo de veinte (20) días a contar desde la propuesta de adjudicación, a la proposición globalmente más ventajosa teniendo en cuenta los criterios de adjudicación establecidos en el presente Pliego.

La adjudicación, una vez acordada, será notificada a los participantes en la licitación.

16ª.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

El contrato de arrendamiento se formalizará dentro del plazo de quince días naturales a contar desde el día siguiente a la notificación de la adjudicación.

Cuando por causas imputables al adjudicatario no pudiera formalizarse el contrato, la Junta del Concejo podrá acordar la resolución del mismo, previa audiencia del interesado, debiendo éste abonar al Concejo una cantidad equivalente a tres mensualidades de la cantidad establecida como renta mensual en concepto de indemnización por daños y perjuicios ocasionados.

17ª.- DOMICILIO A EFECTO DE NOTIFICACIONES

De acuerdo con el artículo 4.6 de la Ley 4/2013 de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, a efectos de notificaciones y comunicaciones, el solicitante deberá indicar su dirección de correo electrónico.

En Gabarderal a 28 de mayo de 2015.

V°B° LA PRESIDENTE DEL CONCEJO,

Conchi Leoz Suescun

EL SECRETARIO,

José Miguel Lánguiz Jiménez

DILIGENCIA; la pongo yo, el Secretario para hacer constar que el presente condicionado ha sido aprobado por el Plano del Concejo de Gabarderal, en sesión de 28 de mayo de 2015.

Fdo. José Miguel Lánguiz Jiménez

