

CONDICIONES QUE HA DE REGIR LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA MUNICIPAL SITA EN CALLE SAN JUAN 30, MEDIANTE CONCURSO, PARA SU USO COMO VIVIENDA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LALUENGA

1.-OBJETO DE CONTRATO

Constituye el objeto del presente contrato de arrendamiento de finca urbana, sita en Calle San Juan 30 de Laluenga, de naturaleza patrimonial, destinada a vivienda de NUEVOS RESIDENTES, por lo que sólo podrán participar en la licitación las personas que no estuvieran inscritas en el Padrón de Habitantes de Laluenga en los dos últimos años previos al inicio del alquiler. Igualmente se considerarán nuevos residentes las personas inscritas en el padrón de habitantes de Laluenga menores de 40 años y establezcan en estas viviendas su residencia habitual.

Inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad de Barbastro , finca registral 1360 Tomo 643, libro 11, folio 37

Certificado de eficiencia energética. Código de inscripción 2022HRVU-000141106, resolución de 27 de julio de 2022.

2.-PRECIO DEL ARRENDAMIENTO

El canon del arrendamiento se fija en 300 euros al mes que han de pagarse antes del día 5 de cada mes,

El canon podrá ser mejorado al alza.

3.-PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación del presente contrato se realizará mediante concurso, tras la entrada en vigor de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y el contenido del fallo de la S.T.C. 162/2009 en la que se declara la inconstitucionalidad sobrevenida, y por tanto nulidad, del art. 184.2 de la Ley 7/1999, de Administración Local de Aragón, puesto que según el art. 107.1, que tiene carácter de legislación básica a tenor de lo dispuesto en la Disposición Final Segunda de la citada Ley, “los contratos para la explotación de los bienes patrimoniales se adjudicarán por concurso salvo que, por las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, proceda la adjudicación directa. Las circunstancias determinantes de la adjudicación directa deberán justificarse suficientemente en el expediente.”



Criterios que han de servir de base para la adjudicación:

La adjudicación recaerá en el licitador que, en su conjunto, haga la proposición más ventajosa, teniendo en cuenta los criterios que se establecen en los presentes Pliegos, sin atender exclusivamente al precio de la misma.

El total máximo de puntos a obtener es de 14 puntos

Los criterios vinculados al objeto del contrato para valorar la oferta son:

1) Precio 2 puntos, siendo 2 puntos los otorgados a la oferta más alta

2) Criterios que atiendan a la satisfacción de exigencias sociales, dado que se trata de evitar el cierre de la escuela de la localidad y la despoblación del medio rural, dado que el mantenimiento del colegio abierto es un elemento indispensable para evitar que la despoblación.

- **Número de niños en edad escolar hasta quinto de primaria incluido**, que se vayan a empadronar en dicha vivienda. Se aportará declaración jurada de compromiso de empadronamiento y escolarización en el colegio público de Laluega y libro de familia o cualquier medio de acreditación de parentesco o autorización para su empadronamiento. 1 punto por cada niño **hasta un máximo de 3 puntos**.

3) Por miembros de la unidad familiar, entendiéndose por unidad familiar exclusivamente los padres e hijos (acreditados legalmente), hasta un máximo **de 3 puntos** de acuerdo con el siguiente criterio:

| | |
|--|---------|
| Hasta 1 miembro de la unidad familiar | 1 punto |
| Hasta 2 miembros de la unidad familiar | 2 punto |
| Hasta 3 miembros de la unidad familiar | 3 punto |

4) Entrevista curricular Se otorgará **un máximo de 5 puntos** al resultado de la entrevista curricular que llevará a cabo personal de la Comarca del Somontano de Barbastro, con una valoración técnica sobre los candidatos a ocupar la vivienda desde el punto de vista de intentar atraer a nuevos pobladores con niños edad escolar que tengan intención de crear empleo en la localidad y voluntad de permanencia en el municipio.

5) 1 punto por tener suscrito un contrato laboral o acreditar el alta como autónomo en la Seguridad Social, en el momento de presentación de instancias.



En caso de empate, el primer criterio de desempate será el precio y en caso de persistir el empate, el criterio de desempate será los puntos de la entrevista curricular.

4.-CAPACIDAD DE LOS LICITADORES Y REQUISITOS

Podrá contratar con el Ayuntamiento la persona físicas, española o extranjera, que tenga plena capacidad de obrar y no esté incurso en ninguna de las circunstancias señaladas en el art. 71 de la Ley de Contratos de Sector Público

5.-PROPOSICIÓN DEL INTERESADO

5.1.-La proposición u oferta a presentar, que será secreta, constará de dos sobres, en cada uno de los cuales figurará el nombre del proponente y la inscripción "**proposición para tomar parte en el procedimiento de adjudicación del arrendamiento de bien inmueble de naturaleza urbana de titularidad municipal : VIVIENDA EN CALLE SAN JUAN 30 DE LALUENGA, convocada por el Ayuntamiento de Laluenga**

5.2.-En el Sobre A se adjuntará la documentación administrativa acreditativa de la personalidad jurídica y capacidad de obrar (**copia DNI**)

A su vez deberá presentarse la documentación acreditativa de no estar incurso en ninguno de las prohibiciones para contratar recogidas en este pliego. En el caso de personas físicas, la acreditación de no estar incurso en prohibición de contratar se puede hacer constar como declaración jurada en la proposición presentada

En el Sobre B se acompañará la proposición económica formulada con arreglo al modelo que se acompaña.

Se acompañará en ese sobre, asimismo, la documentación que permita la valoración de la oferta de acuerdo a los criterios fijados en la cláusula tercera.

MODELO DE PROPOSICIÓN

D./D.^a, con domicilio en, y con NIF. núm. _____, en nombre propio (o en representación de como acredito por) enterado de la convocatoria del concurso, anunciado en la sede electrónica del Ayuntamiento de Laluenga, tomo parte en la misma comprometiéndome al arrendamiento de LA VIVIENDA SITA EN LA CALLE SAN JUAN 30 propiedad del Ayuntamiento DE LALUENGA por el IMPORTE DE euros.

Todo ello con arreglo al Pliego de Condiciones Económico-Administrativas que acepto íntegramente.

DECLARACION JURADA



Hago constar que no estoy incurso en ninguna de las circunstancias establecidas en el pliego Y no estoy incurso en prohibición de contratar.

Acompaño asimismo la siguiente documentación relativa a los criterios a valorar:

(Lugar, fecha y firma de los proponentes).

Su presentación presume la aceptación incondicionada del contenido de la totalidad de las cláusulas de este Pliego.

5.3- No podrá presentarse más de una proposición por licitador.

5.4- El plazo de presentación de proposiciones será QUINCE días naturales

6.- APERTURA DE PROPOSICIONES Y ADJUDICACIÓN

La apertura de proposiciones se efectuará el día hábil siguiente a aquél en que finalice el plazo de presentación de las proposiciones o, en su caso, el plazo otorgado para su subsanación, y el acto será público.

Para la apertura se requerirá la presencia del secretario-interventor, que levantará acta, y del Presidente de la entidad. La propuesta de adjudicación irá precedida, en todo caso del correspondiente informe emitido por el técnico competente.

La adjudicación se notificará a los interesados en el expediente y se publicará en el Tablón de Anuncios y sede electrónica del Ayuntamiento.

El contrato deberá formalizarse en documento administrativo dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación. No obstante, el contratista podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos.

7.- DURACIÓN DEL CONTRATO



Se establece un período de duración del contrato de UN año a contar de la fecha de firma del mismo.

8. GARANTÍAS

La garantía definitiva será obligatoria y consistirá en el importe de DOS mensualidades de renta en los términos y condiciones establecidos en el artículo 36 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, a depositar en el servicio correspondiente de la administración de la Comunidad Autónoma, que deberá aportarse a la firma del contrato

9. ABONO DEL CANON DEL ARRENDAMIENTO

El arrendatario deberá abonar el canon mensual dentro de los cinco primeros días de cada mes, salvo en el primer ejercicio que deberá ingresarse a los dos días de la fecha de formalización del contrato.

El incumplimiento de los plazos de ingreso dará lugar a la resolución del contrato.

10. IMPUESTOS Y GASTOS

Serán por cuenta del adjudicatario todos los impuestos, tasas y gastos de toda índole referentes al inmueble, tales como gastos de agua, luz, calefacción, alcantarillado, balcones, vados, etc...salvo el IBI.

11. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Es obligación del arrendador el abono del impuesto de bienes inmuebles de las fincas objeto de arriendo.

Las obras y mejoras que se realicen en los edificios objeto del contrato de arrendamiento requerirán en todo caso autorización de la propiedad sin perjuicio de las preceptivas licencias que hayan de solicitarse por parte del arrendatario, obras y mejoras que serán de propiedad municipal, accediendo al suelo, con la terminación del contrato, sin que por ello deba abonarse indemnización ni cantidad alguna al arrendatario. Las mejoras a realizar en cumplimiento de la oferta se realizarán en los plazos establecidos en la misma.

Será de cuenta del arrendatario el abono de los suministros de agua, gas, y electricidad que consuma con ocasión de la utilización del local arrendado, si bien el Ayuntamiento



entregará el mismo con las instalaciones y acometidas adecuadas y con los oportunos contadores individuales.

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 de los deterioros que puedan producirse y se obliga a devolver la vivienda en el mismo estado en que la ha recibido, al terminar el contrato. No podrá realizar obras que modifiquen la estructura, ni subarrendarla.

Respecto al mobiliario de propiedad municipal se detallará en anexo al contrato y deberá reponerse en similar estado a la terminación del contrato.. **En caso de tener mascotas dentro de la vivienda, los destrozos al mobiliario serán valorados por el técnico municipal y se abonarán por el arrendatario con cargo a la fianza.**

El arrendador se compromete, a realizar las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo cuando el deterioro sea imputable al arrendatario.

12. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Son causas de resolución del contrato las generales de la Ley y el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones fijadas en este Pliego de condiciones, las cuales se conceptúan a tales efectos como esenciales.

La resolución implicará la pérdida de la fianza definitiva, en todo caso, inclusive la terminación de la cesión antes del plazo fijado, debiendo abonarse al Ayuntamiento los daños y perjuicios efectivos que se le ocasionen.

De conformidad con lo establecido en el art. 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, 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 de acuerdo con dispuesto en el art. 1.124 del Código Civil.

Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.

- La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.



- El subarriendo o la cesión in consentidos.
- La realización de daños causados 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.
- Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.
- El incumplimiento de la realización en plazo de las mejoras ofertadas.

Del mismo modo, el arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

- a) La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el art. 21 de la LUA.
- b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

13. NATURALEZA Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato tiene naturaleza jurídica privada, formalizándose en documento administrativo, en todo caso.

Previamente a la firma del mismo el adjudicatario acreditará el estar al corriente con sus obligaciones tributarias y la seguridad social y haber depositado la fianza.

A petición del adjudicatario o arrendatario se formalizará en escritura pública, siendo a su costa los gastos de otorgamiento. En este caso, vendrá obligado a la entrega de una copia autorizada al Ayuntamiento.

14. RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO

Esta contratación tiene carácter privado, quedando sometida a la jurisdicción contencioso administrativa respecto a los actos jurídicos que se dicten en relación con la preparación y adjudicación, y a la jurisdicción civil en cuanto a los efectos y extinción.
Laluenga a la fecha de la firma electrónica

