

SANTA ANA 19, 1. ESK. HELBIDEKO UDAL ETXEBIZITZA ERRENTAN EMATEKO ESLEIPENA ARAUTUKO DUEN BALDINTZA JURIDIKOEN ETA EKONOMIKOEN AGIRIA

1.- HELBURUA:

Baldintza agiri honen helburua da ondoren deskribatzen den udal etxebizitza errentan esleitzeko prozedura arautuko duten baldintzak arautzea.

Santa Ana auzoko 19 ZENBAKIDUN ESKAPEKO LEHEN SOLAIRUKO ESKUINEKO ETXEBIZITZA.

Gutxi gorabehera 85,5 m²-ko azalera erabilgarria du.

2.-ARAUDIA:

Prestaketa eta esleipena:

- a) Baldintza agiri honetan datozen baldintzak.
- b) Tokiko Korporazioen Ondasun Erregelamendua.
- c) Kontratazio administratiboari dagokion araudia.

Kontratua:

- a) Baldintza agiri honetan datozen baldintzak.
- b) Indarrean dagoen Hiri Errentamenduen Legea (HEL).

3.-IZAERA JURIDIKOA.

Esleitutako errenta kontratua kontratu pribatutzat joko da.

4.- KONTRATUAREN IRAUPENA

Kontratuak URTE BETEKO (1) iraupena izango du. Hitzartutako epemuga iritsitakoan, eta Hiri-errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legeko 9. artikuluan ezarritakoaren arabera (Ekainaren 4ko 4/2013 Legeak aldatutakoa), kontratua urtez urte luzatuko da errentamenduak HIRU (3) URTE egin arte, baldin eta errentariak berriztatzeko asmorik ez duela adierazten ez badio errentatzaileari kontratua edo horren luzapenetako bat amaitu baino gutxienez hogeita hamar egun lehenago.

5.- UKO EGITEA

Maizterrak kontratuari uko egin diezaioke indarraldiko edozein unetan, betiere, gutxienez bi hilabete aurretik dagokion aurreabisua egiten badio alokatzaileari.

6.- KONTRATUAREN PREZIOA

Kontratuaren prezioa honela ezarriko da:

Hileko gehieneko errenta: Maizterraren hileko diru-sarrerren % 30a ondorengo irizpideen arabera haztatuta:

Diru sarrerren haztapena ondorengo irizpideen arabera egingo da:

a) Haztatu beharreko elementuak.

- Pertsona fisikoen errentaren gaineko zerga aitortpeneko zerga-oinarria, martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuko 21. artikuluan ezarritakoaren arabera zuzenduta.

- Etxebizitzan bere egoitza finkatuko duten bizikidetz-unitateko kide kopurua.

Baztertuta gelditzen da adiskidetasun edo komenientzia arrazoiengatik bizikidetz

- Diru sarrerak, gutxienez horien %20a, sortzen dituzten bizikidetz-unitateko kide kopurua.

b) Aurreko atalean aipatutako diru sarrerren haztapena ondorengo formularen arabera egingo da:

$DH = DK \times N \times A$, honako hauek izanik:

DH: diru sarrera haztatuen zenbatekoa.

DK: Diru-sarrera konputagarriak, martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuko 21. artikuluan ezarritakoaren arabera.

N: haztapan-koefizienteak, bizikidetz-unitateko kide-kopuruaren arabera.

A: haztapan-koefizienteak, diru sarrerren % 20 gutxienez irabazten duten bizikidetz-unitateko kideen kopuruaren arabera.

c) N eta A haztapan-koefizienteak, urteko diru-sarrera haztatuak zehazteko aplikatu beharrekoak, honako hauek izango dira:

N

1 edo 1,00

2 kide: 0,95

3 kide: 0,90

4 kide: 0,85

5 kide: 0,75

6 kide: 0,65

7 kide: 0,55

7tik gora: 0,50

A

1 hartzaile: 1,00

2 hartzaile: 0,90

3 hartzaile edo gehiago: 0,85

Errenta hilero eta modu aurreratuan ordaindu beharko da hil bakoitzeko lehen zazpi egunen barruan.

Errentaria behartuta dago kontu korrante edo banku-libreta bat izatera ordainketa-helbide bezala, hileko kuotak bertatik kobratzeko. Kontu edo libreta zenbakia jakinarazi beharko dio alokatzaileari.

7.- ERRENTAREN BERRIKUSPENA

Aurreko baldintzan errenta bezala ezarritako kopurua kontratu urte bakoitzaren amaieran berrikusiko da eta aurreko urte naturaleko KPIa gehituko zaio.

8.- BERMEA

Kontratuaren esleipendunak hilabeteko errentaren besteko diru kopurua jarri beharko du BERME bezala udal diruzaintzan, horrela ezarrita baitago Hiri Errentamenduen Legeko 36. artikuluan. Horretarako 15 lanegun izango ditu kontratuaren esleipena jakinarazten zaionetik kontatzen hasita.

Berme hori honako hauei erantzuteko da: kontratuaren betebeharrei, eragindako kalte eta galerengatiko kalte-ordainei, eta kontratu honek ezarritako zigorrei.

Berme horren helburua da maizterrak errentamenduaren betebeharrak beteko dituela bermatzea, eta errentamendua amaitutakoan itzuliko zaio, betiere, esleipendunak egunean baldin baditu errenten eta bere gain hartutako gainontzeko kontzeptuen ordainketa eta etxebizitza errentan eman zen eguneko kontserbazio eta erabilera egoeran edo antzekoan baldin badago.

9.- ASEGURUA

Maizterra da etxearen erabileraren edo gozamenaren ondorioz sor daitezkeen gertaera edo ezbeharren erantzule zuzena zibil zein zigor arloan. Horretarako, etxebizitzak erantzukizun zibileko aseguruia izan beharko du eta baita sute eta hondamendi arriskuaren aurkakoa, urak eta elektrizitateak sortutako kalteen aurkakoa eta instalazioetatik izandako isuri edo ihesen aurkakoa ere, gutxienez 63.833,7 euroko kapitalarengatik. Aseguruaren onuradun Eskoriatzako Udala izendatu beharko du.

Polizan jarri beharko du aseguru-etxeak ezingo duela kontratatutako aseguruia baliogabetu aseguruia ez ordaintzearen, aurrez egoera hori alokatzaileari jakinarazi gabe.

10.- GASTU OROKORRAK ETA ZERBITZU INDIBIDUALAK

1.- Maizterra behartuta dago zuzenean ordaintzera honako hauek:

a) Errentan hartutako etxebizitzako argindar, gas, telefono eta ur zerbitzuak edo hornidurak kontratatzea eta ordaintzea.

b) Ur, estolderia eta zabor bilketa gastuak eta Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga (OHZ), nahiz eta ordainagiriak jabearen izenean izan. Derrigorrezkoa da gastu horien ordainketa helbideratzea.

2.- Gastu orokorrak, hala nola, igogailuaren mantentze-lanak, administratzaile-zerbitzua, instalazio orokorren azterketa, argiteria eta elementu komunak, maizterrak ordainduko dizkio Jabekideei.

Ordainketa bere gain hartu edo maizterrari dagokion edozein kopuru ez ordaintzeak errentamendu kontratu hau erabat amaitzea ekar dezake Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legeko 27.2 artikulua arabera.

11.- MAIZTERRAREN BETEBEHARRAK

1.- Giltzak eman eta HIRU HILABETEKO EPEAN etxebizitzan bizi izaten jartzea, eta bizikidetzaren unitateko kide guztiak bertan bizi direla agertzeko Udaleko Erroldan Alta ematea.

Eskaeran adierazitako bizikidetzaren unitateetik kanpo beste pertsona batzuk etxebizitza horretan bizitzea gura izanez gero, errentaria behartuta dago horretarako baimena idatziz eskatzera Udalari. Eskaerarekin batera beharrezko dokumentuak aurkeztu beharko ditu kide berriarekin etxebizitza eskuratzeko baldintzak betetzen jarraitzen diren berriz baloratu ahal izateko eta errenta egokitu ahal izateko. Eskatutako baimena emanez gero, etxebizitzaren kide berria hilabeteren barruan erroldatu beharko da.

2.- Etxebizitza ohiko bizileku iraunkorra izatea. Horrekin batera, eta edozein titulurengatik, ezin izango da beste etxebizitzarik erabili. Betebehar hori ez betetzeak, etxebizitza normalean okupatu gabe edukiz edo baimendu gabeko beste xede batzuetarako erabiliz, egindako arau-hausteari dagozkion zigorrak ekarriko ditu ezinbestean.

3.- Jabetza horizontaleko erregimena arautzeko ezarritako arauak betetzea eta uneoro zarata-transmisioari, usainak sortzeari eta auzokoekiko harremanenetan eragina izan ditzaketen gainerakoetan indarrean dauden estatuko, erkidegoko eta udaleko arauak ere betetzea.

4.- Etxebizitza eta inguruak ondo eta garbi kontserbatzea, egunero erabiltzeak sortutako higadurak edo berak edo berarekin bizi direnek etxebizitzan sortutako kalteak eskatzen dituzten konponketak berak eta bere kontura eginez.

5.- Errentariak berriaz adierazten du udal ordenantzetan jasotakoa bete eta errespetatuko duela. Debekatuta dago edozein motako errotulu edo iragarki jartzea fatxadan edo eskapean.

Era berean, errentariak ezin du honelakorik egin:

- Industria, komertzioa edo zerbitzuak jartzea edota horretan aritzea.
- Material sukoi, ezeroso, osasungaitz, kaltegarri edo arriskutsuak eduki edo erabiltzea. Debeku horretatik kanpo daude etxea garbitzeko produktuak edukitzea edo gordetzea.
- Patiora gauzak botatzea.

- Elkarbizitzarako eta etxebizitzaren kontserbaziorako kaltegarriak izan daitezkeen animaliak edukitzea.

- Antena parabolikorik edo telebista eta irrati seinale hartzaile indibidualik jarri eraikinaren fatxadan edo teilatuan errentatzailearen idatzizko baimenik gabe. Errentatzaileak, egoki iritziz gero, seinale hartzaile kolektiboak jartzeko baimena eman dezake, eta nahi izanez gero, berak gura dituen baldintzak jarri.

- Arropak edo beste gauzaren batzuk zintzilikatzea leiho eta balkoietan, horretarako bereziki erabiltzeko diren lekuetan izan ezik.

- Aire girotua jartzea errentatzailearen idatzizko baimenik gabe.

Betebehar horiek betetzen ez badira, errentatzaileak eskubidea izango du errentamendu kontratuaren amaiera eragiteko Kode Zibilaren 1.124 artikuluan ezarritakoaren arabera.

12.- OBRAK, MANTENTZE-LANAK ETA KONPONKETAK

1.- Errentatutako etxea aldatzeko, hobetzeko edo eraberritzeko obrek Udalaren baimena izan beharko dute aurrez, eta aplikagarri diren ordenantza teknikoak eta eraikuntza arauak bete beharko dituzte. Aurrez lortu beharreko baimenetik kanpo gelditzen dira kontratu honen helburua den etxebizitzaren kontserbazio eta mantentze-lanen obrak.

2.- Errentatzaileari edo berak agindutakoei etxebizitzara libre sartzan utzi beharko zaie beharrezko kontrolak egin eta jabetza funtzioak gauzatzeko.

3.- Errentatzaileak aitortzen du adierazitako finka kontserbazio egoera onean eta bizitzeko baldintza onetan eman zaiola, eta behartuta dagoela horrela mantentzera errentamendua amaitu arte, bere kontura izanik trabatutako hodi eta hustubideak libratzea eta konpontzea, eta entxufeak, pertsianak, sanitarioak, iturriak, giltzak eta bestelako balbula, pintura eta dekorazioa, leihoak, atek, eta abar apurtutakoan edo matxuratutakoan konpontzea.

Errentamendu kontratua amaituta, hartutako egoeran itzuli beharko da etxebizitza altzari eta tresnarik gabe, 1. puntuan aipatutako baimendutako obrak izan ezik; era berean, jabearentzat izango dira bereizezin izaera duten hobekuntzak eta etxebizitza itzultzerakoan maizterrak eraman gabe lagatako altzariak, kontzeptu horiengatik inolako kopururik ordaintzeko beharrik gabe

4.- Emandako elementuen mantentze-lanak eta konponketak errentariaren kontura izango dira, horien berme epean izan ezik. Emandako elementuak zahartuta gelditu direlako aldatu behar baldin badira, errentatzailearen kontura izango da, errentariak gaizki erabiltzeagatik hondatutakoan izan ezik.

13.- DOKUMENTUAK ETA DATUAK AURKEZTEA.

Zazpigarren baldintza aplikatzeari eta hamargarren baldintzan ezarritako betebeharrak betetzeari begira diru sarreraren maila egiaztatzeko, eta hala badagokio, eguneratzeko dokumentuak eta datuak aurkeztu beharko ditu errentariak Udalean.

Aurrez esandakoaren kaltetan gabe, errentariak baimena ematen dio errentatzaileari organismo eta erakunde eskudunetatik dokumentu horiek lortzeko.

14.- DATUAK TRATATZEKO BAIMENA

Datu pertsonalen babesari buruzko abenduaren 13ko 15/1999 Lege Organikoan ezarritakoari jarraiki, esku hartzen duten pertsona fisikoen datu pertsonalak egiazkoak direla adierazten du errentariak, eta berariazko baimena ematen du datu horiek automatikoki tratatzeko

Informazio hori beste erakunde batzuei eman ahal izango zaie errentamendu kontratuaren indarraldian egin beharreko eragiketak errazteko.

Datu pertsonal horiek eskuratzeko eta zuzentzeko, eta datuen erabilera-baimena indargabetzeko eskubidea erabili ahal izango du noiznahi errentariak. Horretarako, idatziz jakinarazi beharko dio Udalari.

15.- KONTRATUA BERTAN BEHERA UZTEKO ARRAZOIAK

Kontratuak sortutako betebeharrak ez baditu betetzen aldeetako batek, besteak eskubidea izango du betebeharra betetzea eskatzeko edo kontratuaren amaiera eragiteko Kode Zibilaren 1.124 artikuluan ezarritakoaren arabera, baldin eta bere betebeharrak bete baldin baditu.

Errentatzaileak kontratua amaitu ahal izango du honako arrazoiengatik:

1. Errentariak errenta edo bere gain hartutako edo berari dagokion edozein kopuru ez ordaintzeagatik.
2. Fidantza edo horren eguneraketa ez ordaintzea.
3. Baldintza hauetan ezarritako errentariaren betebeharrak ez betetzea, baita zati bat izanda ere.
4. Etxebizitza osorik edo horren zati bat lagatzea edo azpierrentatzea.
5. 13. baldintzan aipatutako dokumentuak aurkezteko betebeharra ez betetzea.
6. Errentariak bere gain hartutako beste edozein betebeharrak ez betetzea.

Errentariak Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legean ezarritako edozein arrazoiengatik amaitu ahal izango du kontratua.

16.- KONTRATUA FORMALIZATZEKO GASTUAK

Kontratu hau formalizatzearen ondorioz sortutako gastu eta zergak errentariaren kontura izango dira.

17.- LEHIATZEKO GAITASUNA

Esleipen prozesuan parte har ahal izango dute jarduteko gaitasuna izanik Sektore Publikoko Kontratuen urriaren 30eko Legean aurreikusitako ezintasun eta bateraezintasun inolako kasutan ez egon eta honako baldintzak betetzen dituzten pertsona naturalek.

- Adinez nagusia edo emantzipatua izatea.
- Eskoriatzako udalean erroldatuta egotea, gutxienez, baldintza agiria onartzen den eguna baino urtebete lehenagoko antzintasunez.
- Etxebizitza eskatzaileen Eusko Jaurlaritzako erregistroan izena emanda egotea etxebizitza erosteko edo alokatzeko eskatzaile bezala.
- Etxebizitza beharra egiaztatuta edukitzea eskatzailea honako egoeran egoteagatik: Bizikidetza-unitateko kide batek ere Euskal Autonomia Erkidegoan jabetzan etxebizitzarik ez edukitzea, ez jabetza soilik, ez lurrazal-eskubiderik edo usufrukturik. Baldintza hori ez dute bete beharrik izango 2012ko urriaren 15eko Aginduaren 9. artikuluan jasotako salbuespenetakoren batean daudenak. Agindu hori etxebizitza-eskatzaileen erregistroari eta babes ofizialeko etxebizitzak nahiz araubide autonomikoko zuzkidura-bizitokiak esleitzeko prozedurei buruzkoa da, eta Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuak eman zuen 2012ko urriaren 15ean.
- Urteko diru sarrera haztatuak 3.000 eta 25.000 euro artekoak direla kreditatzea.

Diru-sarrera konputagarrien jasotzaile gisa bizikidetza-unitatea osatzen duten pertsona guztiak hartuko dira kontuan.

Diru sarrerak martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuan zehaztutako irizpideen arabera kalkulatu eta haztatuko dira. Dekretu hori babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari eta etxebizitza eta lurzoru arloko finantza neurriei buruzkoa da.

18.- ESLEIPEN PROZEDURA

18.1.- BALDINTZA ADMINISTRATIBOEN AGIRA ETA PROPOSAMENA AURKEZTEKO IRAGARKIA ALDI BEREAN JARTZEA JENDAURREAN.

Apirilaren 18ko 781/1986 Errege lege-dekretuaren 122 artikuluko 2. paragrafoarekin bat etorriz, Baldintza Administrazio Partikularren Plegua eta proposamenak aurkezteko iragarkia, batera egingo dira, eta erreklamazioak aurkez daitezke iragarkia argitaratu eta hurrengo 8 lanegunetan.

Proposamenak aurkezteko epea amaitu aurretik baldintza agiriaren aurkako erreklamazioen bat aurkezten bada, lehiaketa bertan behera geratuko da eta baita proposamenak aurkezteko epea ere; eta berriro hasiko da falta den epea, erreklamazio haiek erabaki eta hurrengo egunean kontaktzen hasita.

18.2.- ESKAERAK: AURKEZTEKO LEKUA ETA EPEA, BETEBEHARRAK ETA DOKUMENTAZIOA

Eskaria egiteak berarekin dakar baldintza agiria onartzea, eta baita aukeratutako datu guztiak zuzenak direla dioen adierazpen arduratsua egitea ere.

LEKUA ETA EPEA: Eskariak Udaletxeko Erregistro Orokorrean entregatuko dira, goizeko 10etatik 13:30era, lanegunetan, astelehenetik ostiralera, uztailaren 15era arte.

BETEBEHARRAK: FORMALIDADES: Eskariekin batera joan behar dute 17. artikulua ezartzen dituen betebeharrak betetzen dituela kreditatzen duten dokumentuak, eta baita hauek ere:

- a) Ereduaren arabera idatzitako eskaria.
- b) NAN
- c) Bergarako Jabetza Erregistroko ziurtagiria, eskaria egiteko orduan jabetzan etxebizitzarik ez daukala ziurtatzeko.
- d) Bizikidetasun-ziurtagiria.
- e) Diru sarrerak egiaztatze dokumentuak:
2012ko ekitaldiko errenta aitortpenaren kopia
- f) Etxebizitza eskatzaileen Eusko Jaurlaritzako erregistroan izena emanda egotearen justifikantea, noiz eman zuen izena adierazita.
- g) Egoki irizitako beste edozein agiri.
- h) Eskatzailea Sektore Publikoko Kontratuei buruzko Testu Bategineko 60. artikuluan jasotako kasuetan ez dagoela dioten zinpeko aitortpena.

18.3.- ESLEIPENA EGITEKO TRAMITEA

Eskariak aurkezteko epea igarota, Alkate erabakiz erabakiko da baldintza agiri honetako baldintzak betetzeagatik etxebizitza erabiltzeko esleipenerako onartutako interesdunen zerrenda eta esleipenetik baztertutakoena, bazterketaren arrazoiarekin.

Zerrenda hori Udaletxeko iragarki taulan argitaratuko da.

Behin behineko zerrenda behin betiko onartuko da automatikoki, baldin eta 10 laneguneko epean erreklamaziorik aurkezten ez bada, azaroaren 26ko Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen 30/1992 Legearen 71. artikulua dioenarekin bat etorriz. Erreklamazioen bat aurkezten bada, beste erabaki baten bidez onartu edo baztertuko da behin betiko zerrenda, eta berriro argitaratuko da.

PROZEDURA:

Errentamendua jendaurreko zozketa bidez esleituko da. Zozketarako eguna eta ordua Alkate erabakiz finkatuko da. Erabaki hori udaletxeko iragarki oholean jarriko da, gutxienez 5 lanegun lehenago.

Esleipendun izan ez diren eskatzaileekin itxaron zerrenda bat egingo da lehentasun hurrenkeraren arabera, etxebizitza hartzeko aukera izan dezaten etxebizitza hutsik geldituz gero.

18.4.- KONTRATAZIO MAHAIA

Kontratazio Mahaia hauek osatuko dute:

- Lehendakaria: Arantza Iregui Villar
- Mahaikideak: Udaleko gizarte langilea.
Juan Luis Merino Sanabria
Igor Ezpeleta Oregi
Jose Mari Herce Isasmendi

- Idazkaria: Udalbatzarrekoa edo berak izendatutako funtzionarioa.

18.5.- ESLEIPENA

Esleipena Alkate erabakiz egingo da. Erabaki horrek ez du titulutzat balio eskubidearen titulartasuna kreditatzeko.

Esleipena egin eta jakinarazita, esleipendunak 15 eguneko epean ordaindu beharko du, erabakiaren berri jaso eta biharamunetik kontaktzen hasita, lehen hilabeteko errenta eta bermea.

Aurreko paragrafoan esandako kontzeptuetakoren bat ordaindu gabe 15 eguneko epea pasatuta, horretarako inolako arrazoirik eman gabe, Alkatearen Erabakiz zerrendan dagoen hurrengo eskatzaileari esleituko zaio errentamendua.

Ez ordaintzeko arrazoiren bat ematen bada, Alkate jaunak erabaki dezake, luzapena eman edo zerrendan zain dagoenari errentamendua esleitu. Luzapenak ezin du 15 egun baino gehiagokoa izan.

18.6.- KONTRATUA FORMALIZATZEA

Errentamendu kontratua 60 eguneko epean formalizatu beharko da dokumentu pribatuan, esleipen erabakia hartu eta hurrengo egunean kontaktzen hasita.

PLIEGO DE CONDICIONES JURIDICAS Y ECONOMICAS A REGIR LA ADJUDICACION EN ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA MUNICIPAL SITA EN SANTA ANA, 19-1º DERECHA

1º.- OBJETO:

Constituye el objeto del presente pliego la regulación de las condiciones que han de regir el procedimiento para la adjudicación en arrendamiento de la vivienda municipal cuya descripción es la que sigue:

VIVIENDA DERECHA DE LA PLANTA PRIMERA, DEL PORTAL SEÑALADO CON EL NUMERO 19 del Barrio Santa Ana.
Ocupa una superficie útil aproximada de 85,5 m²

2º.-NORMAS REGULADORAS:

La preparación y adjudicación:

- a) Por las cláusulas contenidas en este pliego.
- b) Por el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- c) Por la normativa reguladora de la contratación administrativa.

El contrato:

- a) Por las cláusulas contenidas en este pliego
- b) La vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

3º.-NATURALEZA JURIDICA:

EL contrato de arrendamiento que se adjudique tendrá la consideración de contrato privado.

4º.- DURACION DEL CONTRATO .

El Contrato tendrá una duración de UN (1) AÑO. Llegada la fecha de vencimiento del plazo de duración pactado y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos, (modificado por la Ley 4/2013, de 4 de junio) el contrato se prorrogará por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración de TRES (3) AÑOS, salvo que el inquilino manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

5º.- DESISTIMIENTO

El inquilino podrá desistir del Contrato, en cualquier momento de su vigencia, siempre que dé el correspondiente preaviso al arrendador con una antelación mínima de dos meses.

6°.- PRECIO DEL CONTRATO

El precio del contrato queda establecido de la siguiente forma:

Renta máxima mensual: 30% de los ingresos mensuales del inquilino que serán ponderados según los siguientes criterios:

La ponderación de los ingresos se realizará conforme a los siguientes criterios:

a) Elementos a ponderar.

– Base imponible de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, corregida de acuerdo con lo señalado en el artículo 21 del Decreto 39/2008 del 4 de marzo.

– Número de miembros de la unidad de convivencia que hayan de fijar su residencia en la vivienda.

Quedará excluida la convivencia por razones de amistad o conveniencia.

– Número de miembros de la unidad de convivencia que generen los ingresos aportando, al menos, el 20% de los mismos.

b) La ponderación de los ingresos, a que se refiere el punto anterior se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$IP=BI \times N \times A$, siendo:

IP: cuantía de los ingresos ponderados.

IC: Ingresos computables, de acuerdo con lo señalado en el artículo 21 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo.

N: coeficiente ponderador en función del nº de miembros de la unidad de convivencia.

A: Coeficiente ponderador en función del nº de miembros de la unidad de convivencia que aporten al menos el 20% de los ingresos brutos.

c) Los coeficientes de ponderación N y A, aplicables a la determinación de los ingresos anuales ponderados serán los siguientes:

N

1 miembro 1,00

2 miembros: 0,95

3 miembros: 0,90

4 miembros: 0,85

5 miembros: 0,75

6 miembros: 0,65

7 miembros: 0,55

Más de 7: 0,50

A

1 perceptor: 1,00

2 perceptores: 0,90

3 ó más perceptores: 0,85

La renta se abonará por mensualidades anticipadas, a contar desde la presente fecha de arrendamiento, dentro de los siete primeros días de cada mes.

El arrendatario se obliga a constituir como domicilio de pago, y a notificarlo al arrendador, la cuenta corriente o libreta de entidad bancaria o de ahorro donde se han de girar para su cobro las cuotas mensuales.

7º.- REVISIÓN DE LA RENTA

La cantidad fijada como renta en la cláusula anterior, se revisará al final de cada año de contrato, mediante la aplicación del IPC del año natural anterior.

8º.- FIANZA

El adjudicatario del contrato , dentro del plazo de 15 días hábiles contados a partir del siguiente al de la notificación, deberá de depositar en la Depositaria Municipal, en concepto de FIANZA, la cantidad equivalente al importe de una mensualidad de renta, por ser preceptivo a tenor de lo dispuesto en el Artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Dicha fianza responde de las obligaciones derivadas del contrato, de la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados, y de las penalidades impuestas por éste contrato.

Tal fianza tiene por objeto garantizar el cumplimiento por el inquilino de las obligaciones arrendaticias y será devuelta a la finalización del arriendo siempre que el adjudicatario se encuentre al corriente en el pago de las rentas y demás conceptos asumidos y la vivienda esté en estado de conservación y uso similares a cuando fue arrendada.

9.- SEGURO

La parte arrendataria se hace personal y directamente responsable, tanto civil como penalmente, de cuantos eventos o siniestros pudieran producirse con motivo del uso o disfrute. A tal efecto, deberá mantener la vivienda asegurada contra el riesgo de incendios y catástrofes, daños por agua, daños eléctricos, derrame o escape de instalaciones y responsabilidad civil, por un capital no inferior a 63.833,7 euros designando como beneficiario del mismo al Ayuntamiento de Eskoriatza.

En la póliza deberá constar la obligación de la compañía aseguradora de no anular el seguro contratado por impago sin comunicar previamente dicha circunstancia a la parte arrendadora

10.- GASTOS GENERALES Y DE SERVICIOS INDIVIDUALES

- 1.- La parte arrendataria se obliga a abonar directamente:
 - a) La contratación y el coste de los servicios o suministros de electricidad, gas, teléfono y agua propios de la finca arrendada.

b) Los gastos de agua y saneamiento, tasa de recogida de basura y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), aunque los recibos figuren a nombre de la propiedad. El pago de estos gastos, deberá domiciliarse obligatoriamente.

2.- Los gastos generales como mantenimiento de ascensores, servicios de administrador, revisiones de instalaciones generales, alumbrado y limpieza de los elementos comunes, serán abonados por la parte arrendataria a la Comunidad de Propietarios.

La falta de abono de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario, podrá dar lugar a la resolución de pleno derecho del presente contrato de arrendamiento, de conformidad con el Artículo 27.2 de la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

11.- OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA

1.- Ocupar la vivienda en el plazo de TRES MESES a contar desde la entrega de llaves, acreditando la residencia en ella de todos los miembros de la unidad de convivencia mediante el Alta en el Padrón Municipal de Habitantes.

En el caso de que se pretenda que en la vivienda residan otras personas ajenas a la unidad de convivencia indicada en el momento de cursar la solicitud, la parte arrendataria tiene la obligación de solicitar por escrito al ayuntamiento permiso para que esta nueva persona pueda residir. Junto con la solicitud deberá de aportarse toda la documentación necesaria para volver a valorar si con el nuevo miembro se siguen cumpliendo los requisitos de acceso a la vivienda y se pueda adecuar el importe de la renta. En caso de que se conceda la autorización solicitada, el nuevo residente deberá de empadronarse dentro del mes siguiente.

2.- Destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente, no pudiendo utilizar simultáneamente, por cualquier título, ninguna otra vivienda. El incumplimiento de esta obligación, manteniendo la vivienda habitualmente desocupada o dedicándola a otros usos no autorizados implicará necesariamente la imposición de las sanciones que pudieran corresponder a la infracción cometida.

3.- Cumplir las normas establecidas para regular el Régimen de Propiedad Horizontal y observar en todo momento las normas estatales, autonómicas y municipales vigentes en lo relativo a la transmisión de ruidos, producción de olores y demás afecciones a las relaciones de vecindad.

4.- Mantener la vivienda y sus anejos en buen estado de conservación policía e higiene, realizando por su cuenta y a sus expensas las reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario y como consecuencia de los deterioros causados en el piso por él mismo o por las personas que residan en su compañía,

5.- El inquilino declara expresamente que cumplirá y respetará lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales, quedando prohibida la colocación de rótulos o anuncios de la clase que fueran, en fachada o portal.

Del mismo modo, el arrendatario no podrá:

- Instalar y/o desarrollar, actividad industrial, comercial o de servicios.
- Tener o manipular materiales explosivos, inflamables, incómodos, insalubres, nocivos o peligrosos. Queda exceptuada de la prohibición la tenencia y almacenaje de productos destinados a la limpieza del hogar.
- Arrojar objetos a patios.
- Tener animales que puedan perjudicar la convivencia comunitaria y la conservación de la vivienda.
- Colocar antenas parabólicas o de cualquier otro receptor de señales de televisión y radio individuales en balcones, fachadas y tejados del edificio, salvo autorización por escrito del arrendador el cual se reserva la posibilidad de autorizar, si lo considera conveniente, la instalación de receptores de señales colectivas, estableciendo en su caso, las condiciones que le parezcan oportunas.
- Tender ropa u otros objetos en las ventanas y terrazas, tanto exteriores como interiores, ni en ninguna parte del edificio, salvo en los lugares especialmente dedicados al efecto.
- Instalar aire acondicionado sin el permiso por escrito el arrendador.

El incumplimiento de estas obligaciones, dará derecho al arrendador a promover la resolución del contrato de arrendamiento, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 1.124 del Código Civil.

12.- OBRAS, MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

1.- Todas las obras que impliquen modificación, mejora o reforma de la finca arrendada, deberán obtener, previamente a su realización, la autorización del Ayuntamiento, no pudiendo ser contrarias a las ordenanzas técnicas y normas constructivas aplicables. De esta autorización previa, quedan excluidas las obras de conservación y mantenimiento de la finca objeto de este contrato.

2.- Deberá permitirse al arrendador o a sus mandatarios el libre acceso a las diversas dependencias de la finca para el oportuno control y ejercicio de sus funciones dominicales.

3.- El arrendatario reconoce que se le entrega la finca descrita en buen estado de conservación y en perfectas condiciones de habitabilidad, viniendo obligado a conservarlo en dicha forma hasta finalizar la relación arrendaticia, siendo de su cargo la conservación y las reparaciones por obstrucción de cañerías y desagües y por desperfectos o averías en alumbrado, enchufes, persianas, sanitarios, griferías, llaves y demás válvulas, pintura y decoración, ventanas, puertas, etc.

Finalizado el contrato de arrendamiento, habrá de devolverse la finca en su estado originario, salvo los supuestos de las obras autorizadas a que se hacía referencia en el punto 1, libre de muebles y enseres, quedando las mejoras que tengan el carácter de inseparables, así como los muebles que no hayan sido

retirados por el inquilino en el momento de la entrega de la vivienda, en beneficio del propietario, sin que quepa el pago de cantidad alguna por tal concepto.

4.- El mantenimiento y reparación de los elementos entregados corre a cargo del arrendatario, salvo durante el período de garantía de los mismos. La sustitución de los elementos entregados debida a la antigüedad de los mismos será sufragada por el arrendador, salvo que el deterioro se deba al mal uso del arrendatario.

13°.- APORTACION DE DOCUMENTACION Y DATOS.

El arrendatario deberá de aportar al Ayuntamiento cuanta documentación y datos sean necesarios para verificar y actualizar , en su caso, el nivel de ingresos a efectos de aplicación de la cláusula séptima y el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la cláusula décima.

Sin perjuicio de lo anterior el arrendatario autoriza al arrendador para obtener la citada documentación de los organismos e instituciones competentes.

14°.- AUTORIZACIÓN PARA TRATAMIENTO DE DATOS .

De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999 del 13 de diciembre sobre protección de datos de carácter personal, el arrendatario declara que los datos personales de las personas físicas intervinientes son ciertos y otorga su consentimiento expreso para que puedan ser tratados automáticamente.

Esta información podrá ser cedida a otras entidades con el objeto de facilitar las diferentes operaciones que vayan a llevarse a cabo durante la vigencia del Contrato de arrendamiento.

El arrendatario podrá ejercer en cualquier momento el derecho de acceso, rectificación y cancelación de la autorización del uso de dichos datos de carácter personal. Para ello lo comunicará por escrito dirigido al Ayuntamiento.

15°.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato, dará derecho a la otra parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil.

El arrendador podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

7. La falta de abono de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
8. La falta de pago de la fianza o de su actualización.
9. El incumplimiento, siquiera parcial, de las obligaciones del arrendatario descritas en el presente clausulado.
10. La cesión o subarriendo total o parcial de la finca.

11. El incumplimiento de la obligación de aportar la documentación reseñada en la Cláusula 13.

12. El incumplimiento de cualquier otra obligación asumida por el arrendatario.

El arrendatario podrá resolver el contrato por cualquiera de las causas establecidas en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

16º.- GASTOS DE FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

Todos los gastos e impuestos que se deriven de la formalización del presente contrato, serán de cuenta del arrendatario

17º.- CAPACIDAD PARA CONCURRIR

Podrán formar parte en el proceso de adjudicación las personas naturales, que teniendo capacidad de obrar, no están incurso en ninguno de los casos de incapacidad e incompatibilidad previstos en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público y en los que concurran los siguientes requisitos:

- Ser mayor de edad o emancipado
- Estar empadronado en el municipio de Eskoriatza con una antigüedad mínima de un año a contar desde la fecha de aprobación de este Pliego.
- Estar inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda del Gobierno Vasco como demandante de vivienda en régimen de compra o en régimen de arrendamiento
- Tener acreditada la necesidad de vivienda por concurrir en el solicitante la siguiente circunstancia: Carecer todos los miembros de la unidad de convivencia de una vivienda en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo en la Comunidad Autónoma del País Vasco. Quedan exceptuados de dicho requisito quienes se encuentren en uno de los supuestos de excepción contemplados en el art. 9 de la ORDEN de 15 de octubre de 2012, del Consejero de Vivienda, Obras Pública y Transportes, del registro de solicitantes de vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de régimen Autonómico.
- Acreditar ingresos anuales ponderados desde 3.000€ a 25.000€

Se tendrán en cuenta como perceptores de ingresos computables a todas las personas que formen parte de la unidad de convivencia.

Los ingresos se computarán y ponderarán conforme a los criterios establecidos en el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo

18º.- PROCESO DE ADJUDICACION

18.1.- EXPOSICION SIMULTANEA DEL PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS Y DEL ANUNCIO PARA LA PRESENTACION DE PROPOSICIONES

Conforme al párrafo 2º del art. 122 del Real Decreto Ley 781/1986, de 18 de abril, la exposición del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y del anuncio para la presentación de proposiciones, se realizará en unidad de acto, pudiéndose presentar reclamaciones contra el Pliego durante los 8 días hábiles siguientes a la publicación del anuncio.

Si dentro del plazo se produjeran reclamaciones contra el Pliego, se suspenderá la licitación y el plazo para la presentación de proposiciones, reanudándose el que reste a partir del día siguiente al de la resolución de aquellas.

18.2.- SOLICITUDES: LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACION, FORMALIDADES Y DOCUMENTACION

La presentación de la solicitud presume la aceptación incondicionada del pliego de condiciones, así como la declaración responsable de la exactitud de todos los datos presentados.

LUGAR Y PLAZO: Las solicitudes se entregarán en el Registro General del Ayuntamiento, de 10 a 13:30 horas de la mañana, de lunes a viernes laborables y dentro del plazo comprendido hasta fecha 15 de julio.

FORMALIDADES: Las solicitudes deberán de ir acompañadas de los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos exigidos en el art. 17 :

- a) Solicitud redactada conforme al modelo.
- b) DNI
- c) Certificación negativa del Registro de la Propiedad de Bergara acreditando que a la fecha de cursar la solicitud no es titular de vivienda alguna.
- d) Certificado de convivencia.
- e) Documentos acreditativos de los ingresos económicos.
Copia de la declaración del IRPF del ejercicio 2012.
- f) Justificante de estar inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda del Gobierno Vasco donde conste la antigüedad de la inscripción.
- g) Cualquier otro documento que se estime oportuno.
- H) Declaración jurada en la que el solicitante afirme no hallarse comprendido en los supuestos previstos en el art. 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

18.3-TRAMITE DE ADJUDICACION

Terminado el plazo de presentación de solicitudes, por Resolución de Alcaldía se aprobará la relación de los interesados admitidos a optar por la adjudicación del uso de la vivienda por cumplir los requisitos de este Pliego y la relación de no admitidos con el motivo por el que quedan excluidos.

Dicha lista se hará pública en el Tablón de Anuncios de la Casa Consistorial.

La relación provisional quedará automáticamente aprobada definitivamente en el supuesto que no se presentaran reclamaciones durante el plazo de 10 días hábiles, de conformidad con el art. 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Caso de presentarse alguna reclamación, la misma será aceptada o rechazada mediante nueva resolución en la que se aprobará la lista definitiva y se publicará nuevamente.

PROCEDIMIENTO:

La adjudicación del arrendamiento se hará por sorteo público el día y hora que se fije por Resolución de Alcaldía. Dicha Resolución será publicada en el Tablón de Anuncios de la Casa Consistorial con una antelación mínima de 5 días hábiles.

Con los solicitantes que no han resultado adjudicatarios, se confeccionará una lista de espera con orden de preferencia para que puedan optar a la vivienda en caso de que quede vacante.

18.4- MESA DE CONTRATACION

La Mesa de Contratación estará integrada por:

- Presidente: Arantza Iregui Villar
- Vocales: Trabajadora social del ayuntamiento.
Juan Luis Merino Sanabria
Igor Ezpeleta Oregi
Jose Mari HErce Isasmendi

- Secretario: El de la corporación ó funcionario en quien delegue.

18.5- ADJUDICACION

La adjudicación se hará por acuerdo de la Alcaldía. Dicho acuerdo no servirá de título para acreditar la titularidad del derecho de uso.

Efectuada la adjudicación y notificada, el adjudicatario deberá de abonar dentro del plazo de 15 días, a contar desde el día siguiente al del recibo del acuerdo, la cantidad asignada en concepto de precio de arrendamiento del primer mes y la fianza.

Transcurrido el plazo de 15 días sin que se efectúe el abono de cualquiera de los conceptos referidos en el párrafo anterior, y no alegada causa que lo justifique, se procederá por Resolución de Alcaldía a adjudicar el arrendamiento al solicitante siguiente que por orden de preferencia esté en la lista de espera.

Si se alega causa alguna por la que no se ha efectuado el pago, se faculta al Sr. Alcalde, para que a la vista de la misma adopte acuerdo que estime procedente en aras a conceder una prórroga ó adjudicar el arrendamiento a quien se halla en la lista de espera. Dicha prórroga no podrá exceder de 15 días.

18.-6º.- FORMALIZACION DEL CONTRATO.

El contrato se perfeccionará en documento privado dentro el plazo de 60 días, contados desde el día siguiente al del acuerdo de la adjudicación.