



Ayuntamiento de Santa Cruz de la Serós

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA, VIVIENDA DÚPLEX SITUADA EN LA CALLE LA FUENTE 15, PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA SERÓS, MEDIANTE CONCURSO, PARA SU USO COMO VIVIENDA UNIFAMILIAR

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato.

El objeto del contrato es el arrendamiento de finca urbana, vivienda situada en la calle La Fuente 15, propiedad del Ayuntamiento de Santa Cruz de la Serós (Huesca), de naturaleza patrimonial, mediante concurso, para su uso como vivienda unifamiliar.

Características del bien inmueble:

- Situado en calle La Fuente nº 15. C. P. 22791 Santa Cruz de la Serós (Huesca).
- Referencia catastral: 1106004XN911N0001EB.
- Vivienda dúplex. El edificio consta de 3 plantas, de las cuales el dúplex son las plantas 1ª y 2ª
- La vivienda consta de cocina, salón, aseo, planta baja exterior y dormitorios.
- No dispone de garaje.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 4.1.p) del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación.

La forma de adjudicación del contrato del arrendamiento será el concurso público, en el que cualquier interesado podrá presentar una oferta, de acuerdo con el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Para la valoración de las ofertas y la determinación de la mejor oferta deberá de atenderse a varios criterios de adjudicación.

CLÁUSULA TERCERA. Publicidad

Teniendo en cuenta que el arrendamiento es un contrato excluido del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa al arrendamiento, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento publicará los anuncios que considere necesarios en la sede electrónica del Ayuntamiento de Santa Cruz de la Serós, en el tablón de anuncios y en bando móvil.





Ayuntamiento de Santa Cruz de la Serós

CLÁUSULA CUARTA. Importe del arrendamiento.

El importe del arrendamiento se establece en la cantidad mínima de 400 euros mensuales (los gastos derivados del suministro de agua y gas y electricidad son a cuenta del inquilino, así como los gastos de la tasa de agua anual que serán de cuenta del arrendatario y que serán abonados al Ayuntamiento a la presentación de los recibos o justificantes de gasto correspondientes, junto con la renta o directamente a las empresas suministradoras, pudiendo realizar el Ayuntamiento las instalaciones y acometidas adecuadas con los respectivos contadores individualizados), que podrá ser mejorado al alza. El pago por adelantado de la renta **será mensual** y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mismo mes, no del siguiente, mediante ingreso en la cuenta corriente número ES 78 3191 0357 1145 5893 9429 que tiene abierta el Ayuntamiento de Santa Cruz de la Serós en la Oficina de Bantierra, sita en Plaza Cortes de Aragón, 7 C.P. 22700 Jaca (Huesca). Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

En relación con la actualización de la renta, se estará a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en su redacción dada por la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de Desindexación de la Economía Española (Disposición final primera).

CLÁUSULA QUINTA. Duración del Contrato.

La duración del contrato de arrendamiento se fija en 1 año, de carácter prorrogable, hasta un máximo 5 años. Transcurridos los 5 años, en todo caso habrá que volver a sacar la casa a concurso, sin excepciones.

Por tanto, al llegar el día del vencimiento del contrato anual, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración máxima de cinco años, salvo que el arrendatario 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, conforme al artículo 9 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

El comienzo del mismo es el 1 de agosto de 2022 a efectos del cómputo de este plazo. Sin perjuicio de que, debido a reparaciones de última hora, o por tener que comprar algún electrodoméstico se entre a vivir con posterioridad a esa fecha.

La no renovación del contrato debe informarse con 30 días de antelación a la finalización del mismo, ya sea por el adjudicatario o por el Ayuntamiento.





Ayuntamiento de Santa Cruz de la Serós

CLÁUSULA SEXTA. Capacidad.

Podrán presentar ofertas, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y que no estén incurso en ninguna de las prohibiciones de contratar previstas en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Acreditación de la Aptitud para Contratar.

La capacidad de obrar de los licitadores se acreditará mediante la fotocopia compulsada del documento nacional de identidad o documento análogo para persona no nacional.

No se adjudicará en ningún caso a persona jurídica.

CLÁUSULA OCTAVA. Prohibición de subcontratación

La vivienda bajo ningún concepto podrá ser subarrendada, de producirse, conllevará automáticamente la resolución del contrato y se adoptarán todas las medidas previstas legalmente para la expulsión de los inquilinos.

CLÁUSULA NOVENA. Presentación de Ofertas y Documentación Administrativa.

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento en horario de atención al público, dentro del plazo de 15 días contados a partir del día siguiente de la publicación del anuncio en el BOPH.

Las ofertas podrán presentarse presencialmente o por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

A tales efectos el email del Ayuntamiento es aytosantacruzdelaseros@hotmail.com

También se admitirá la remisión de ofertas vía correo ordinario, pero debe asegurarse de que dicho correo llegará antes de la fecha de adjudicación, de lo contrario se tendrá como no presentando el plazo.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta, si lo hace no se tendrá ninguna por presentada. Y sólo se podrá presentar una oferta por núcleo familiar, con el objetivo de evitar fraudes de concertación de precios (oferta de renta). De presentarse varias ofertas por núcleo familiar, quedarán automáticamente descartados.





Ayuntamiento de Santa Cruz de la Serós

La presentación de una oferta supone la aceptación incondicionada por el licitador de las cláusulas del presente Pliego.

Las ofertas para tomar parte en la licitación se presentarán online; o de hacerse presencialmente o vía correo ordinario en un sobre cerrado, firmado por el licitador y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda «Oferta para licitar a la contratación del arrendamiento de finca urbana, vivienda situada en la calle La Fuente nº 15, propiedad del Ayuntamiento de Santa Cruz de la Serós (Huesca), de naturaleza patrimonial, mediante concurso, para su uso como vivienda unifamiliar».

Para concurrir sólo hará falta cumplimentar el ANEXO ÚNICO, el cual se encuentra a al final de los pliegos a los efectos de poder imprimirlo y cumplimentarlo.

CLÁUSULA DÉCIMA. Criterios de Adjudicación.

La adjudicación recaerá en el licitador que, en su conjunto, haga la mejor oferta, teniendo en cuenta los criterios que se establecen en el presente Pliego, sin atender exclusivamente al precio de la misma.

Los criterios objetivos (y vinculados al objeto del contrato) para valorar la oferta son:

- **Proposición Económica (de 0 a 4 puntos):** Se atribuirá la máxima puntuación en este apartado a la oferta que ofrezca un importe de arrendamiento mensual a abonar al Ayuntamiento de Santa Cruz de la Serós y que sirva de base a la licitación más alto y al resto la puntuación que les corresponda proporcionalmente tras la aplicación de una regla de tres directa.

No se admitirá ninguna proposición que oferte un importe de arrendamiento mensual a abonar al Ayuntamiento de Santa Cruz de la Serós inferior al mínimo establecido en estos Pliegos, esto es, inferior a 400 €.

- **Criterios vinculados a la satisfacción de exigencias sociales:**

Nuevos residentes: 1 punto por cada nuevo residente que se vaya a empadronar en el municipio.

Número de niños en edad escolar: 2 puntos por cada niño en edad escolar.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Criterio de Resolución de Empate en la Valoración de las Ofertas.

Cuando por la aplicación de los criterios de adjudicación se produjera un empate en la puntuación entre dos o más licitadores, éste se dirimirá a través de un sorteo.





Ayuntamiento de Santa Cruz de la Serós

CLÁUSULA DUODÉCIMA. Mesa de Contratación.

Conforman la Mesa de Contratación los siguientes miembros:

- D. Marina Ara Pérez, que actuará como Presidente de la Mesa (Alcalde del Ayuntamiento).
- D. Emilio Magallón Verde, Vocal (Secretario-Interventor del Ayuntamiento).
- D^a. Ana Jarne Lanuza, que actuará como Secretaria de la Mesa (trabajadora del Ayuntamiento).

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Apertura de Ofertas.

La Mesa de Contratación se constituirá el primer día hábil tras la finalización del plazo de presentación de las ofertas, procederá a la apertura de los sobres con las ofertas económicas y los documentos que permitan a la Mesa de Contratación valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación.

Tras la lectura de dichas ofertas, la Mesa podrá solicitar cuantos informes técnicos considere precisos, para la valoración de las mismas con arreglo a los criterios establecidos en este Pliego.

El resultado se notificará directamente al potencial adjudicatario. Si éste no aceptase, se procederá con el siguiente, y así sucesivamente.

A su vez se publicará en el tablón de anuncios y bandomovil.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Requerimiento de documentación.

A la vista de la valoración de las ofertas, la Mesa de Contratación propondrá al licitador que haya presentado la mejor oferta.

El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de cinco días hábiles, a contar desde el siguiente al de la recepción del requerimiento, presente la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Fianza.

A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico, en cantidad equivalente a una mensualidad de renta.

La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de tres años, se registrará por lo estipulado al efecto por las partes.





Ayuntamiento de Santa Cruz de la Serós

A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Adjudicación del Contrato.

Recibida la documentación solicitada, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los tres días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

La adjudicación deberá ser motivada y se notificará a los licitadores y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento de Santa Cruz de la Serós.

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. Obligaciones del Arrendatario.

Los gastos de la tasa de agua anual serán de cuenta del arrendatario y serán abonados al Ayuntamiento a la presentación de los recibos o justificantes de gasto correspondientes, junto con la renta o directamente a las empresas suministradoras

El arrendatario estará obligado a utilizar el inmueble para destinarlo a vivienda unifamiliar debiendo solicitar y obtener las licencias que correspondan, debiendo habitar en la misma al menos 245 días al año y no ausentarse por períodos de 2 meses; ya que la misma no está destinada a ser “segunda vivienda”, sino vivienda habitual.

El arrendatario, previo consentimiento expreso del arrendador, podrá realizar las obras que considere necesarias, aunque ello conlleve una modificación de la configuración del inmueble.

El arrendatario se compromete al abono de la renta, que asciende a la cantidad mínima de 400 euros mensuales que podrá ser mejorado al alza. En cuanto a las facturas de agua, luz y gas, corren a cuenta del arrendatario.

El pago por adelantado de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes mediante ingreso en la cuenta corriente número ES78 3191 0357 1145 5893 9429 que tiene abierta el Ayuntamiento de Santa Cruz de la Serós en la Oficina de Bantierra, sita en Plaza Cortes de Aragón, 7 C.P. 22700 Jaca (Huesca). Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

La adjudicación es con la persona adjudicataria, por lo que no se podrá subarrendar la vivienda.

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. Obligaciones del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento deberá realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en las condiciones de





Ayuntamiento de Santa Cruz de la Serós

utilización 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 artículos 1563 y 1564 del Código Civil.

En cuanto a obras de conservación y mejora, se estará a lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Obras de conservación: El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas 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 artículos 1563 y 1564 del Código Civil (artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

Obras de mejora: El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento (artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

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

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya 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 este pueda reclamar indemnización alguna.

Si las obras han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior (artículo 23 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

CLÁUSULA DECIMOCTAVA. Formalización del Contrato.

El contrato se formalizará en documento administrativo, en el que se transcribirán los derechos y deberes de ambas partes que han sido enumerados en este Pliego. Cuando los arrendamientos sean susceptibles de poder inscribirse en el Registro de la Propiedad, deberán formalizarse en escritura pública, para poder ser inscritos. Los gastos generados por ello serán a costa de la parte que haya solicitado la citada formalización, artículo 113.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y 1280.2 del Código Civil y 2.5 de la Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946.





Ayuntamiento de Santa Cruz de la Serós

Conforme al artículo 7.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, para que los arrendamientos de vivienda concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse, en todo caso, en el Registro de la Propiedad.

CLÁUSULA DECIMONOVENA. Régimen Jurídico del Contrato.

Este contrato tiene carácter privado y su preparación, adjudicación, efectos y extinción se regirá por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, aprobado por el Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón; los principios extraídos de la legislación contenida en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, y sus disposiciones de desarrollo, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por las Normas de Derecho privado.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente para el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. Resolución del contrato

1. Causas de resolución del contrato:

1º. El contrato se extinguirá, y por tanto, quedará resuelto, una vez transcurrido el año, salvo que ambas partes acuerden continuar el mismo prorrogando año tras año, tras llegar a los 5 años, en que se producirá definitivamente la resolución del contrato.

2º. El fallecimiento del adjudicatario producirá la resolución inmediata del contrato.

3º. La producción de daños en la vivienda por el adjudicatario intencionados o por omisión grave será motivo de resolución del contrato. En todo caso, la reparación de dichos daños serán abonados por el arrendatario.





Ayuntamiento de Santa Cruz de la Serós

Queda a la discreción del Ayuntamiento la determinación de cuándo se produce una “omisión grave”.

4º. El uso de la vivienda para otros fines del original, esto es vivienda de uso habitual, supondrá la resolución inmediata del contrato.

5º. La producción de contaminación acústica por encima de lo permitido legalmente será motivo de resolución del contrato a partir del 3 apercibimiento por mes; y/o a los 8 apercibimientos anuales.

6º. No residir de facto en la vivienda al menos 245 días anuales, o estar ausente 2 meses continuados puede ser motivo de resolución del contrato de forma unilateral por parte del Ayuntamiento.

7º. El impago de dos rentas consecutivas será motivo de resolución del contrato y se procederá a la expulsión inmediata de los inquilinos por los cauces previstos legalmente.

2. Los motivos 3 a 7 del apartado anterior conllevarán el abono de las rentas por los meses en que la vivienda quede vacía hasta que llegue un nuevo inquilino, además conllevarán la pérdida de la caución inicial (un mes de renta).

Mándese publicar en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca.

En Santa Cruz de la Serós, a 23 de junio de 2022.

La Alcaldesa

Marina Ara Pérez

El Secretario-interventor

Emilio Magallón Verde





Ayuntamiento de Santa Cruz de la Serós

ANEXO ÚNICO

« D./D^a. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, con NIF n.º _____, enterado del expediente para el arrendamiento de finca urbana, vivienda situada en la calle calle La Fuente nº 15. C. P. 22791 Santa Cruz de la Serós (Huesca), de naturaleza patrimonial, mediante concurso, para su uso como vivienda unifamiliar, anunciado en el Boletín Oficial de la Provincia n.º ____, de fecha _____, **hago constar que conozco el Pliego** que sirve de base al contrato y **lo acepto íntegramente**, tomando parte de la licitación ofertando la cantidad de _____ euros mensuales, y que al ofertar menos de 400 € esta oferta será descartada automáticamente.

Ninguno de los integrantes del núcleo familiar ha sido encausado ni tiene causas pendientes por violencia de género, ni tiene deudas con Hacienda ni con la Seguridad Social.

Que los asuntos personales, incluso una potencial separación o divorcio, no afectan a la obligación de seguir abonando las rentas al Ayuntamiento, y que persiste la obligación de residir en la vivienda en los plazos estimados; y que, de lo contrario, el Ayuntamiento se ve en la posibilidad de resolver el contrato unilateralmente para que otras personas sí puedan residir.

Que esta vivienda está destinada al uso de vivienda habitual, y no destinada a otros usos; y que, de producirse, conllevarán la resolución del contrato por el Ayuntamiento.

Asimismo, acompaño la siguiente documentación relativa a los criterios a valorar vinculados a la satisfacción de exigencias sociales:

- Nuevos residentes que se van a empadronar en el municipio: ____
- De los cuales, número de niños en edad escolar: ____

Todos los nuevos residentes aquí mentados vamos a vivir de forma habitual, al menos, 245 días al año en la citada vivienda.

Teléfono de contacto: _____

Email personal: _____

En _____, a ____ de _____ de 2022.

Firma del licitador,

Fdo.: _____».

