INTXAURTXUETA 26, 1. EZK. HELBIDEKO UDAL ETXEBIZITZA ERRENTAN EMATEKO KONTRATUAREN ESLEIPENA ARAUTU BEHAR DUEN BALDINTZA AGIRIA.

1. BALDINTZA. KONTRATUAREN HELBURUA.

Eskoriatzako Udalaren jabetzako ondorengo etxebizitza alokatzea da kontratuaren helburua. Horrekin alokairua sustatzea lortu nahi da, eta alokairurako erabiliko diren irizpideek, berriz, ahalbidetu beharko dute etxebizitzarik ez dutenek etxebizitza duina eta egokia izateko duten eskubidea gauzatu ahal izateko baldintzak ezartzea.

- 1. ETXEBIZITZA

ESKORIATZAKO INTXAURTXUETA AUZOKO 26. ZENBAKIDUN ESKAPEKO LEHENENGO SOLAIRUKO EZKERREKO ETXEBIZITZA

Gutxi gorabehera 69,55 m2-ko azalera erabilgarria du.

Honako ERANSKINAK (BEREIZTU EZIN DIRENAK) eman zaizkio:
A) 16 ZENBAKIA duen GARAJEA.
B) 1 ZENBAKIA duen TRASTELEKUA.

2. BALDINTZA. IZAERA JURIDIKOA.

Kontratuak kontratu pribatu kalifikazioa du, Sektore Publikoko Kontratuei buruzko azaroaren 8ko 9/2017 Legearen 9. artikuluak ezarri bezala (lege horren bidez, 2014ko otsailaren 26ko Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2014/23 (EB) eta 2014/24 (EB) Zuzentarauen transposizioa egiten da Espainiako ordenamendu juridikora).

3. BALDINTZA. HAUTAKETA ETA ESLEIPEN PROZEDURA.

Alokairu kontratua lehiaketa publikoz esleituko da, Herri-administrazioen Ondareari buruzko azaroaren 3ko 33/2003 Legeko 107.1 artikuluan ezarritakoaren arabera.

Eskaerak baloratzeko 9.2 baldintzan jasotako esleipen irizpideak hartuko dira kontuan.

ZIRRIBORROA - BORRADOR

4. BALDINTZA. KONTRATATZAILEAREN PROFILA.

Kontratu-jarduerari buruzko informazioaren gardentasuna eta informazio hori herritarren esku egongo dela ziurtatzeko, eta bestelako publizitate bideak erabiltzearen kalterik gabe, Udal honek kontratatzailearen profila du, eta ondorengo orrian araututakoari jarraiki sartu beharko da bertara: www.eskoriatza.net.

Baldintza agiriei buruzko informazio osagarria ere eskatu ahal izango da helbide honetan:

- Eskoriatzako Udala
  Fernando Eskoriatza z.g.; 20540 Eskoriatza
  Tel.: 943 714407
  E-posta: hazi@eskoriatza.eus

5. BALDINTZA. KONTRATUEN IRAUPENA.

Kontratuak URTE BETEKO (1) iraupena izango du. Hitzartutako epemuga iritsitakoan, eta hiri errentamenduei buruzko azaroaren 24ko 29/1994 Legeko 9. artikuluan ezarritakoaren arabera, kontratua urtez urte luzatuko da errentamenduak ZAZPI (7) URTE egin arte, baldin eta maizterrak alokatzaileari berriztatzeko asmorik ez duela adierazten ez badio, gutxienez, kontratua edo horren luzapena amaitu baino hogeita hamar egun lehenago.

Kontratuaren edo kontratuaren edozein luzapenen mugaeguna iritsita, gutxienez zazpi urte igaro ondoren, alderdietako batek ere kontratua ez berritzeko asmoa ez badio besteari jakinarazi, gutxienez mugaeguna baino lau hilabete lehenago errentatzailearen kasuan, eta gutxienez bi hilabete lehenago errentariaren kasuan, beste urtebetez luzatuko da, Hiri Errentamenduen Legearen 10. artikuluan ezarritakoaren arabera.

UKO EGITEA: maizterrak kontratuari uko egin diezaioke indarraldiko edozein unetan, betiere, gutxienez bi hilabete aurretik dagokion aurreabisua egiten badio alokatzaileari.

6. BALDINTZA. ALOKAIRUAREN PREZIOA.

Kontratuaren urteko prezioa honela ezarriko da: errentariaren bizikidetza unitatearen urteko diru-sarreren arabera, babes ofizialeko etxebizitzen gehieneko prezioak eta errentak eta zuzkidura-bizitokien kanona zehazteari buruzko 2022ko, ekainaren 30eko Aginduaren 17. artikuluan ezarrita bezala zenbatuta.

ZIRRIBORROA - BORRADOR

Etxebizitzaren prezioa: 71.952,72€

a) Gehienez 3.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: 2,27%.

b) 3.000 eurotik gorako eta gehienez 9.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: 3,18%.

c) 9.000 eurotik gorako eta gehienez 15.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: 4,09%.

d) 15.000 eurotik gorako eta gehienez 18.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: 4,73%.

e) 18.000 eurotik gorako eta gehienez 22.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: 5,45%.

f) 22.000 eurotik gorako eta gehienez 25.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: 6,6%.

g) 25.000 eurotik gorako eta gehienez 28.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: 7,5%.

h) 28.000 eurotik gorako eta gehienez 35.000 euroko diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: 9,64%.

i) 35.000 eurotik gorako diru-sarrerak dituzten bizikidetza-unitateak: 10,73%.

Errentamendu egunetik kontatzen hasita, errenta hilabetero eta modu aurreratuan ordaindu beharko da hilabete bakoitzeko lehen hamar egunen barruan.

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

7. BALDINTZA. ERRENTA BERRIKUSTEA.

Kontratuaren indarraldiko urte bakoitzean eguneratuko da errenta, Etxebizitza Errentamenduen Erreferentzia Indizea aplikatuta.

Familiaren diru-sarreretan aldaketak egonez gero, datuak eguneratu behar dira errenta berriz kalkulatzeko.

8. BALDINTZA. LIZITATZEKO GAITASUNA.

Esleipen prozesuan parte hartu ahal izango dute jarduteko gaitasuna izanik Sektore Publikoko Kontratuei buruzko azaroaren 8ko 9/2017 Legean aurreikusitako ezintasun eta bateraezintasun inolako kasutan ez egon eta honako baldintzak betetzen dituzten pertsona naturalek:

ZIRRIBORROA - BORRADOR

- Adinez nagusia edo emantzipatua izatea.
- Eskoriatzako Udalean erroldatuta egotea gutxienez 2025eko azaroak 22a baino lehenagotik eta etenik gabe.
- 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 jabetzan etxebizitzarik ez edukitzea Euskal Autonomia Erkidegoan, 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.

- Baldintza horiek betetzen dituzten pertsona edo bizikidetza unitateek babes ofizialeko etxe bat alokairuan, zuzkidura-alojamendu bat edo parekatutako etxebizitzaren bat erabiltzen ari baldin badira, bakarrik onartu ahal izango dira alokairuaren amaiera eskaera egiteko epea amaitu ondorengo sei hilabetetan amaitzea aurreikusita baldin badago kontratuan. Baldintza hori betetzetik salbuetsita daude mugikortasun mugatuko desgaituren bat duten bizikidetza unitateak, Udal gizarte zerbitzuek egindako txostenaren arabera errentamendura ateratako etxebizitza egokiagoa bada horien irisgarritasun beharretarako.

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

Babes ofizialeko etxebizitzen erregimenari eta etxebizitza eta lurzoru arloko finantza neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuan zehaztutako irizpideen arabera kalkulatu eta haztatuko dira diru sarrerak.

9. BALDINTZA. ESLEIPEN PROZEDURA.

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

Eskaera bakarra onartuko da bizikidetza unitate bakoitzeko.

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

ZIRRIBORROA - BORRADOR

LEKUA ETA EPEA: Eskariak Udal Erregistro Orokorrean entregatuko dira, goizeko 9etatik 13:30era, lanegunetan, astelehenetik ostiralera, 2026ko maiatzaren 22ra arte.

Proposamenak Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkideari buruzko urriaren 1eko 39/2015 Legearen 16.4 artikuluan zehaztutako lekuetan ere aurkeztu daitezke.

Proposamenak postaz bidaltzen direnean, interesdunak justifikatu egin beharko du Posta bulegoan bidalketa egin izana, eta kontratazio organoari egunean bertan jakinarazi behar dio telex, fax edo telegrama bidez eskaintza bidali dela. Jakinarazpenean espediente zenbakia, kontratuaren xedearen titulu osoa eta lizitatzailearen izena jarri beharko dira.

Aipatutako telexa, faxa edo telegrama jaso dela egiaztatzeko, udal idazkariak eginbidea egingo du bertan. Bi baldintza hauek betetzen ez badira, ez dira onartuko epea amaitu eta gero kontratazio mahaiak jasotzen dituen eskaintzak. Edonola ere, epea amaitu eta hamar egun igaroz gero dokumentaziorik jaso gabe, ez da onartuko dokumentaziorik.

Lizitazioan parte hartzeko eskaintzak bi gutun-azal itxietan aurkeztu beharko dira, biak ere lizitatzaileak sinatuta.

Bakoitzean gutun-azalaren izena eta honako legenda jarri beharko da: "Eskoriatzako Udalaren jabetzako ETXEBIZITZA INTXAURTXUETA 26, 1 ezk, alokatzeko kontratazioan lizitatzeko eskaintza".

Gutun-azalen izena honakoa izango da:

- "A" gutun-azala: Dokumentu administratiboak.
-"B" gutun-azala: Eskaerak esleipen irizpideen arabera baloratzeko dokumentazioa.

ZIRRIBORROA - BORRADOR

Gutun-azaletan aurkeztu beharreko dokumentuak orijinalak izan beharko dira edo indarrean dagoen legediaren arabera egiaztatutako kopiak.

Gutun-azal bakoitzaren barruan ondorengo dokumentuak eta horien zerrenda zenbakitua aurkeztu beharko dira:

"A" GUTUN-AZALA

DOKUMENTU ADMINISTRATIBOAK

1. 1. eranskinaren arabera idatzitako eskaria.

2. Lizitatzailearen nortasun juridikoa eta jarduteko gaitasuna egiaztatzeko dokumentuak (NAN).

3. Bergarako Jabetza Erregistroko ziurtagiria, eskaria egiteko orduan bizikidetza unitateko kideren batek ere ez daukala etxebizitzarik jabetzan ziurtatzeko.

4. Etxebizitza eskatzaileen Eusko Jaurlaritzako erregistroan etxebizitza erosteko edo alokatzeko eskatzaile bezala izena emanda dagoela egiaztatzeko ziurtagiria.

5. Bizikidetasun-ziurtagiria.

6. BERARIAZKO BAIMENA erakunde eskudundunek kontratu hau kudeatzen duen administrazio publikoari eskatzaileak edo, hala badagokio, ordezkatutako pertsonak, zerga betebeharrak eta Gizarte Segurantzarekikoak betetzen dituela egiaztatzeko informazioa eman diezaioten.

7. Babes ofizialeko etxebizitza bat, zuzkidura-alojamendu bat edo parekatutako etxebizitza bat alokairuan izanez gero, alokairu kontratuaren kopia bat.

"B" GUTUN-AZALA

DOKUMENTAZIO TEKNIKOA

a) Kontratazio Mahaiak eskaerak esleipen irizpideen arabera baloratu ahal izateko dokumentuak.

ZIRRIBORROA - BORRADOR

1.- Diru sarrerak egiaztatzeko dokumentuak.

Bizikidetza-unitatea osatzen duten kide guztien 2024ko ekitaldiko PFEZ aitorpenaren kopia. Edo, horrelakorik izan ezean, lan-etekinak, jasotako bete prestazio batzuk edota 2024ko pentsio-ziurtagiriak justifikatzeko dokumentuak.

2.- Etxebizitza-premia bereziko kasuak egiaztatzeko dokumentazioa:

* Banandutako edo dibortziatutako pertsonak: epai judiziala.

* Gizarte bazterketa jasateko arriskuan dauden pertsonak: gizarte txostena.

* Genero indarkeriaren biktimak: egiaztapen judiziala.

9.2.- ESLEIPEN IRIZPIDEAK

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 egun balioduneko epean erreklamaziorik aurkezten ez bada, azaroaren 26ko Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen 30/1992 Legearen 71. artikuluak dioenarekin bat etorriz. Erreklamazioren bat aurkezten bada, beste erabaki baten bidez onartu edo baztertuko da, eta erabaki horretan argitaratuko da ere behin betiko zerrenda.

Baremazio-irizpideak

Etxebizitzak esleitzeko, **baremazio irizpide** hauek aplikatuta lortutako puntuazio-ordenari jarraituko zaio, lehentasun-ordena honetan:

a) Diru-sarrerak.

- 10 puntu emango zaizkie 0 eta **10.722,29 euro** bitarteko diru-sarrerak dituzten eskatzaileei
- 9 puntu 10.722,30 eta **17.870,49 euro** bitarteko diru-sarrerak dituzten eskatzaileei
- 8 puntu 17.870,50 eta **29.784,16 euro** bitarteko diru-sarrerak dituzten eskatzaileei
- 5 puntu 29.784,17 eta **46.463,29 euro** bitarteko diru-sarrerak dituzten eskatzaileei.

b) Bizikidetza-unitateko kideen kopurua.

ZIRRIBORROA - BORRADOR

- 3 puntu emango zaizkie 3 kide dituzten bizikidetza-unitateei
- 1 puntu 2 kide dituzten bizikidetza-unitateei
- 0 puntu pertsona bakarreko bizikidetza-unitateei.

c) Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroko inskripzioaren antzinatasuna.

Puntu 1 emango da antzinatasun handiena duen bizikidetza-unitateko kidearen inskripzio-urte bakoitzeko (gehienez 7 puntu).

d) Etxebizitza-premia berezia.

4 puntu emango zaizkie etxebizitza-premia berezia duen kolektiboren bateko titularren bat duten espedienteei. Kolektibo bat baino gehiagoko kideei 4 puntu emango zaizkie talde bakoitzeko, eta gehienez 8 puntu.

Honako hauek hartzen dira etxebizitza-premia berezia duten eskatzailetzat edo bizikidetza-unitatetzat:

- titularretako bat, gutxienez, kolektibo hauetako batekoa denean: guraso bakarreko familiak, genero-indarkeriaren biktimak, dibortziatuak edo legez bananduak, familia ugariak, maiatzaren 14ko 1/2013 Legearen (hipoteka-zordunen babesa, zorraren berregituratzea eta alokairu soziala indartzeko neurriei buruzkoa) 1. artikuluan aipatzen diren kolektibo bereziki kalteberak, okupatzen zuten etxebizitzatik kaleratze judiziala jasan dutenak eta 60 urtetik gorakoak.
- bizikidetza-unitateko edozein kidek adimen- eta garapen-desgaitasuna edo gaixotasun mental batekin lotutako desgaitasuna egiaztatzen duenean.

Berdinketak antzinatasun handiena duen eskaeraren alde ebatziko dira eta, antzinatasun berean, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza Eskatzaileen Erregistroan sarrera-data zaharrena duenaren alde.

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

9.3.- KONTRATAZIO MAHAIA

Kontratazio Mahaia hauek osatuko dute:

- Mahaiburua: Alkatea

- Mahaikideak: Udal gizarte langilea 1.
  Udal gizarte langilea 2.
  Udal idazkari-kontuhartzailea.

- Idazkaria: Udaleko idazkari-kontuhartzailea edo berak eskuordetutako funtzionario bat.

ZIRRIBORROA - BORRADOR

Kontratazio Mahaiak "A" gutun-azalak ireki eta bertako dokumentu administratiboak kalifikatuko ditu.

Beharrezkoa balitz, Mahaiak hiru eguneko epea emango dio lizitatzaileari aurkeztutako dokumentazioan antzemandako akatsak zuzendu edo falta diren dokumentuak aurkezteko.

Ondoren, Kontratazio Mahaiak "B" gutun-azalak ireki eta aztertuko ditu, hau da, eskaerak esleipen irizpideen arabera baloratzeko dokumentuak dituztenak.

Eskaerak irakurri ondoren, behar beste txosten tekniko eskatu ahal izango ditu Mahaiak dokumentu horiek baldintza agiri honetan ezarritako irizpideen arabera baloratu ahal izateko.

9.4.- ESLEIPEN PROPOSAMENA

Baremoa aplikatu ondoren, aurkeztutako eskaerak sailkatuko ditu Mahaiak beheranzko hurrenkeran, eta kontratua puntuazio handiena lortu duenari esleitzeko proposamena egingo du.

9.5.- PROPOSATUTAKO LIZITATZAILEARI ERREKERIMENDUA EGITEA.

Etxebizitza esleitzeko proposatutako lizitatzaileari errekerimendua egingo zaio, errekerimendua jakinarazten zaion biharamunetik kontatzen hasita 10 egun balioduneko epean ondorengoak egin ditzan:

- Fidantza jarri.
- Lehenengo hilabeteko errenta ordaindu.
- Eskatutako aseguru polizaren eta ordainagirien kopia aurkeztu.

10 eguneko epea igarota egindako errekerimendua bete gabe eta hori justifikatzeko inolako alegaziorik egin gabe, itxaron zerrendako hurrenkerari jarraiki, hurrengo eskatzaileari esleitzea proposatuko da.

ZIRRIBORROA - BORRADOR

Ez ordaintzeko arrazoiren bat ematen bada, Alkate jaunak erabaki dezake luzapena ematea edo zerrendan zain dagoenari errentamendua esleitzea. Luzapena ezingo da 10 egun baino gehiagokoa izan.

9.6.- KONTRATAZIO ORGANOA.

Alkatea da kontratazio hau egiteko eta espedientea izapidetzeko organoa, Sektore Publikoko Kontratuei buruzko azaroaren 8ko 9/2017 Legearen bigarren xedapen gehigarriak ezarri bezala (lege horren bidez, 2014ko otsailaren 26ko Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2014/23 (EB) eta 2014/24 (EB) Zuzentarauen transposizioa egiten da Espainiako ordenamendu juridikora).

9.7.- ESLEIPENA.

Esleipena Alkate erabakiz egingo da, betiere, proposatutako lizitatzaileak egin zaion errekerimendua bete baldin badu.

9.8.- KONTRATUA FORMALIZATZEA.

Kontratua dokumentu administratiboan formalizatuko da, 15 egun baino lehen esleipen erabakia jakinarazten den egunetik kontatzen hasita. Kontratuan jasoko dira baldintza agiri honetan adierazitako alde bien eskubideak eta betebeharrak.

9.9.- KONTRATUA FORMALIZATZEKO GASTUAK.

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

10. BALDINTZA. FIDANTZA.

Kontratuaren esleipendun izateko proposatutakoak hilabeteko errentaren besteko diru kopurua jarri beharko du FIDANTZA bezala udal diruzaintzan, horrela ezarrita baitago Hiri Errentamenduen Legeko 36. artikuluan. Horretarako 10 egun baliodun izango ditu dagokion errekerimendua jakinarazten zaionetik kontatzen hasita.

ZIRRIBORROA - BORRADOR

Fidantza hori honako hauei erantzuteko da: kontratuaren betebeharrei, eragindako kalte eta galerengatiko kalte-ordainei, eta kontratu honen ondorioz ezarritako zigorrei.

Fidantza 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 antzeko kontserbazio eta erabilera egoeran baldin badago.

11. BALDINTZA. ASEGURUA.

Maizterra da etxearen erabileraren edo gozamenaren ondorioz sor daitezkeen gertaera edo ezbeharren erantzule zuzena zibil zein zigor arloan. Horretarako, etxebizitzak erantzukizun zibileko asegurua 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, ondoren esango diren kapitalengatik. Aseguruaren onuradun Eskoriatzako Udala izendatu beharko du.

ETXEBIZITZA: Intxaurtxueta 26, 1. ezkerra: 71.952,72 €

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

12. BALDINTZA. GASTU OROKORRAK ETA ZERBITZU INDIBIDUALAK.

1.- Maizterra behartuta dago zuzenean ordaintzera honako hauek:

a) Errentan hartutako etxebizitzako argindar, gas, telefono eta ur zerbitzuen edo horniduren kontratazioa eta kostuak.

b) Ur, estolderia eta zabor bilketa gastuak, 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 komunen garbiketa, maizterrak ordainduko dizkio jabekideen komunitateari.

Bere gain hartutako edozein ordainketa edo maizterrari dagokion edozein kopuru ez ordaintzeak errentamendu kontratu hau zuzenbidearen arabera indargabekotzat jo ahal izatea ekar dezake Hiri Errentamenduen azaroaren 24ko 29/1994 Legeko 27.2 artikuluaren arabera.

13. BALDINTZA. MAIZTERRAREN BETEBEHARRAK.

ZIRRIBORROA - BORRADOR

1.- Giltzak eman eta HIRU HILABETEKO epean etxebizitzan bizi izaten jartzea, eta Udal Erroldako Altaren bidez bizikidetza-unitateko kide guztiak bertan bizi direla egiaztatzea.

Eskaeran adierazitako bizikidetza-unitatetik 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 berriekin etxebizitza eskuratzeko baldintzak betetzen jarraitzen diren berriz baloratu ahal izateko eta errenta egokitu ahal izateko. Eskatutako baimena emanez gero, etxebizitzako kide berriak hilabeteren barruan erroldatu beharko dira.

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 harremanetan eragina izan ditzaketen gainerakoetan indarrean dauden estatuko, erkidegoko eta udaleko arauak ere betetzea.

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

5.- Errentariak berariaz 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 horietan aritzea.

- Lehergaiak, material suharberak, ezerosoak, osasungaitzak, kaltegarriak edo arriskutsuak eduki edo esku artean erabili. Debeku horretatik kanpo daude etxea garbitzeko produktuak edukitzea edo gordetzea.

- Patiora gauzak botatzea.

- Elkarbizitzarako eta etxebizitzaren kontserbaziorako kaltegarriak izan daitezkeen animaliak edukitzea.

ZIRRIBORROA - BORRADOR

- 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, kanpokoetan zein barrukoetan, eta ezta eraikinaren beste lekuren baten ere, bereziki horretarako direnetan 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.

14. BALDINTZA. 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 obrak.

2.- Errentatzaileari edo berak agindutakoei etxebizitzara libre sartzen 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, ateak, eta abar apurtutakoan edo matxuratutakoan konpontzea.

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

15. BALDINTZA. DOKUMENTAZIOA ETA DATUAK AURKEZTEA.

ZIRRIBORROA - BORRADOR

Errentariak, hala badagokio, seigarren baldintza aplikatzeari eta hamahirugarren baldintzan ezarritako betebeharrak betetzeari begira, diru sarreren maila egiaztatzeko eta eguneratzeko beharrezko dokumentu eta datu guztiak aurkeztu beharko dizkio Udalari.

Aurrez esandakoaren kaltetan gabe, errentariak berariaz baimena ematen dio errentatzaileari organismo eta erakunde eskudunetatik dokumentu horiek lortzeko, eta baita ere erakunde eskudundunek eman diezaioten kontratu hau kudeatzen duen administrazio publikoari berak edo, hala badagokio, ordezkatutako pertsonak zerga betebeharrak eta Gizarte Segurantzarekikoak betetzen dituela egiaztatzeko informazioa.

16. BALDINTZA.- UNITATE IZAPIDEGILEA.

SPKLren 62.1 artikuluk xedatutakoaren arabera, espedientea izapidetu eta horren jarraipena egiteko zerbitzua honako hau izango da:

GIZARTE ZERBITZUAK

943 71 4407

gizarte@eskoriatza.eus

17. BALDINTZA. DATUAK TRATATZEKO BAIMENA.

Datu pertsonalak babesteko lege organikoak eta datuak babesteko erregelamendu orokorrak xedatutakoak betez, lizitatzaileei jakinarazten zaie beraien eskaintza eta kontratua egiteko beharrezko dokumentuak aurkezterakoan jasotako datu pertsonalak kontratuaren garapena egoki mantendu, bete eta kontrolatuko dela bermatzeko tratatuko dituela Udal honek.

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

18. BALDINTZA. KONTRATUA SUNTSITZEKO ARRAZOIAK.

Kontratuak sortutako betebeharrak ez baditu betetzen aldeetako batek, beste aldeak eskubidea izango du betebeharra betetzea eskatzeko edo kontratuaren suntsipena eragiteko Kode Zibilaren 1124 artikuluan ezarritakoaren arabera, baldin eta bere betebeharrak bete baldin baditu.

Errentatzaileak kontratua suntsitu ahal izango du honako arrazoiengatik:

1. Errentariak errenta edo bere gain hartutako edo berari dagokion edozein diru-zenbateko ez ordaintzeagatik.

ZIRRIBORROA - BORRADOR

2. Bermea edo horren eguneraketa ez ordaintzea.

3. Baldintza agiri honetan ezarritako errentariaren betebeharrak ez betetzea, baita horietako zati bat ere.

4. Etxebizitza osorik edo horren zati bat lagatzea edo azpierrentatzea.

5. 15. baldintzan aipatutako dokumentuak aurkezteko betebeharra ez betetzea.

6. Errentariak bere gain hartutako beste edozein betebehar ez betetzea.

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

19. BALDINTZA. KONTRATUAREN ERREGIMEN JURIDIKOA.

Kontratu honek izaera pribatu du, bera prestatzea eta esleitzea baldintza agiri honetan ezarritakoaren arabera arautuko da, eta bertan aurreikusi gabekoetarako ondorengo arauak aplikatuko dira:

- Herri Administrazioen Ondareari buruzko azaroaren 3ko 33/2003 Legea.
- Toki erakundeen ondasunei buruzko erregelamendua onartzen duen ekainaren 13ko 1372/1986 Errege Dekretua.
- Sektore Publikoko Kontratuei buruzko azaroaren 8ko 9/2017 Legea (lege horren bidez, 2014ko otsailaren 26ko Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2014/23 (EB) eta 2014/24 (EB) Zuzentarauen transposizioa egiten da Espainiako ordenamendu juridikora).
- Babes ofizialeko etxebizitzei aplikagarri zaion araudia.
- Osagarri moduan, zuzenbide administratiboko gainerako arauak aplikatuko dira, eta horrelakorik ez bada, zuzenbide pribatukoek.

Kontratuaren eraginak eta amaiera zuzenbide pribatuko arauen eta babes ofizialeko etxebizitzei aplika dakizkiekeen arauen bidez arautuko dira.

Kontratu honen prestaketa eta esleipenarekin lotutako auzigaien berri izatea administrazioarekiko auzietako jurisdikzioari dagokio.

ZIRRIBORROA - BORRADOR

Jurisdikzio zibileko organoei dagokie aldeen artean sortu daitezkeen auzigaiak erabakitzea.

ZIRRIBORROA - BORRADOR

1. ERANSKINA

Honako ereduaren arabera aurkeztu beharko da:

Izen-abizenak: .....

NAN: .....

Jakinarazpenetarako helbidea: .....

Herri honetako Intxaurtxueta 26, 1. ezk. helbidean etxebizitzak errentan emateko espedientearen berri izan dut, eta hori horrela, honako hauek adierazten ditut:

LEHENENGOA.- Kontratazioaren oinarri den baldintza agiria ezagutu eta, lizitazioan parte hartzeko, osorik onartzen dudala.

BIGARRENA.- Intxaurtxueta 26, 1. ezk. helbideko etxebizitzen errentamenduaren kontratazioan parte hartuko dudala.

HIRUGARRENA.- Esleipendun izateko baldintza administratibo partikularren agirian eskatutako baldintza guztiak betetzen ditudala, eta, zehazki, honako hauek:

- Sektore Publikoko Kontratuei buruzko azaroaren 8ko 9/2017 Legearen 71. artikuluan jasotako kontratatzeko debekuetatik bat bera ere ez izatea. 9/2017 Legearen bidez 2014ko otsailaren 26ko Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2014/23 (EB) eta 2014/24 (EB) Zuzentarauen transposizioa egiten da Espainiako ordenamendu juridikora.

- Indarrean dauden xedapenek ezarritako zerga-betebeharrak eta Gizarte Segurantzarekikoak egunean izatea.

- Kontratuarekin zuzenean edo zeharka zerikusia duten gorabehera guztietarako Espainiako edozein ordenako epaitegi eta auzitegien

ZIRRIBORROA - BORRADOR

menpekotasuna onartzea, eta hala badagokio, lizitatzaileak dagokiokeen atzerriko jurisdikzio-foruari uko egitea (atzerriko lizitatzaileen kasuan).

- Jakinarazpenak bidaltzeko helbide elektronikoa honako hau dela: ……

LAUGARRENA.- Aitorpen honen hirugarren puntuan aipatutako dokumentuak ditudala eta horiek baliozkoak direla egiaztatzeko konpromisoa hartzen dudala kontratuaren esleipendun izateko proposatutakoa izanez gero edo eskatzen zaidan edozein unetan.

BOSGARRENA.- BAIMENA ematen diodala berariaz Eskoriatzako Udalari sektore publikoko edozein erakundetik zuzenean jasotzeko goian adierazitako etxebizitza errentan hartzeko eskatzen diren baldintza betetzen ditudala egiaztatzeko beharrezko datuak.

BAI/Sí ☐ **EZ** /No ☐

Eta jasota gera dadin, aitorpen hau sinatzen dut.

Eskoriatzan, 20...ko _____ren___ (e)(a)n

Lizitatzailearen sinadura

BIZIKIDETZA EDO FAMILIA UNITATEAREN DATUAK

BAIMENA ematen diot berariaz Eskoriatzako Udalari sektore publikoko edozein erakundetik zuzenean jasotzeko udal etxebizitza bat eskatzeko behar diren baldintzak betetzen ditudala egiaztatzeko beharrezko datuak.

Izen-abizenak	NAN	Sinadura

ZIRRIBORROA - BORRADOR

PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR LA ADJUDICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA MUNICIPAL SITA EN INTXAURTXUETA 26-1 IZQUIERDA.

CLÁUSULA 1. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato es el arrendamiento de la siguiente vivienda propiedad del ayuntamiento de Eskoriatza, para el fomento del alquiler y bajo criterios que permitan establecer unas condiciones favorables para el ejercicio del derecho a una vivienda digna y adecuada a quienes carezcan de la misma.

VIVIENDA IZQUIERDA DE LA PLANTA PRIMERA, DEL PORTAL SEÑALADO CON EL NUMERO 26 de INTXAURTXUETA AUZOA DEL TERMINO MUNICIPAL DE ESKORIATZA

Ocupa una superficie útil aproximada de 69,55 m2

Se le asignan los siguientes ANEJOS INSEPARABLES:
C) El GARAJE señalado con el NUMERO : 16
B) El TRASTERO señalado con el NÚMERO: 1

CLÁUSULA 2. NATURALEZA JURIDICA

El contrato tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

CLAUSULA 3. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN Y ADJUDICACION

La forma de adjudicación de los contratos de arrendamiento será el concurso público, 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 solicitudes se tendrán en cuenta los criterios de adjudicación recogidos en la cláusula 9.2.

ZIRRIBORROA - BORRADOR

CLÁUSULA 4. PERFIL DEL CONTRATANTE

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento cuenta con el Perfil de Contratante al que se tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: www.eskoriatza.net.

También se podrá solicitar información adicional sobre los pliegos en la siguiente dirección:

- Ayuntamiento de Eskoriatza
  Fernando Eskoriatza plaza s/n 20540 Eskoriaa
  Teléfono: 943 714407
  Emai: hazi@eskoriatza.eus

CLÁUSULA 5 DURACION DE LOS CONTRATOS

Cada 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 el contrato se prorrogará por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración de SIETE (7) 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.

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prorrogas , una vez transcurrido como mínimo siete años de duración de aquél, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará durante un año más, a tenor del art. 10 de la LAU.

DESESTIMIENTO: 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.

CLÁUSULA 6. IMPORTE DE LA RENTA

El precio anual del contrato queda establecido de la siguiente forma: según los ingresos anuales de la unidad convivencial arrendataria, computados según se establece en el artículo 17 de la ORDEN de 30 de junio de 2022, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección social.

ZIRRIBORROA - BORRADOR

Precio vivienda: 71.952,72€

a) Unidades convivenciales con ingresos hasta 3.000 euros: 2,27%.

b) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 3.000 euros y hasta 9.000 euros: 3,18%.

c) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 9.000 euros y hasta 15.000 euros: 4,09%.

d) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 15.000 euros y hasta 18.000: 4,73%.

e) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 18.000 euros y hasta 22.000: 5,45%.

f) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 22.000 euros y hasta 25.000: 6,6%.

g) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 25.000 euros y hasta 28.000: 7,5%.

h) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 28.000 euros y hasta 35.000: 9,64%.

i) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 35.000 euros: 10,73%.

La renta se abonará por mensualidades anticipadas, a contar desde la fecha de arrendamiento, dentro de los diez 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.

CLÁUSULA 7. REVISION DE LA RENTA.

La renta se actualizará cada año de vigencia del contrato, mediante la aplicación del **Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda.**

En caso de cambios en los ingresos familiares, es obligatorio actualizar los datos para recalcular la renta.

CLAUSULA 8. CAPACIDAD PARA CONCURRIR

Podrán formar parte en el proceso de adjudicación las personas naturales, que teniendo capacidad de obrar, no están incursas en ninguno de los casos de incapacidad e incompatibilidad previstos en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y en los que concurran los siguientes requisitos:

ZIRRIBORROA - BORRADOR

- Ser mayor de edad o emancipado
- Estar empadronado en el municipio de Eskoriatza como mínimo desde el 22 de noviembre de 2025 de forma ininterrumpida
- 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.
- Las personas o las unidades convivenciales en las que concurriendo los anteriores requisitos disfruten de una vivienda de protección oficial en régimen de arrendamiento, de un alojamiento dotacional o de una vivienda asimilada solo podrán ser admitidas si la finalización del contrato de arrendamiento está prevista según contrato durante los seis meses inmediatamente posteriores a la fecha de finalización del plazo para cursar la solicitud. Están exceptuados de este requisito las unidades convivenciales en las que exista una persona discapacitada con movilidad reducida y según informe emitido por los servicios sociales del Ayuntamiento la vivienda objeto de arrendamiento sea más adecuada a sus necesidades de accesibilidad.

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

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

CLAUSULA 9. PROCESO DE ADJUDICACION

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

Solo se admitirá una solicitud por unidad de convivencia.

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.

ZIRRIBORROA - BORRADOR

LUGAR Y PLAZO: Las ofertas se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, de 9:00 a 13:30 horas de la mañana, de lunes a viernes laborables y dentro del plazo comprendido hasta el 22 de mayo.

Las proposiciones podrán presentarse 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.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, la persona interesada deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador.

La acreditación de la recepción del referido télex, fax o telegrama se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por el Secretario municipal. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos diez días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.
Las ofertas para tomar parte en la licitación se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por el licitador .
En cada uno de los sobres se hará constar el nombre y apellidos de la persona licitadora, la denominación del sobre y la leyenda «Oferta para licitar a la contratación del arrendamiento del inmueble *VIVIENDA* sita en INTXAURTXUETA 26 1 izq, propiedad del Ayuntamiento de Eskoriatza.

La denominación de los sobres es la siguiente:

— Sobre «A»: Documentación Administrativa.

— Sobre «B»: Documentación que permita la valoración de las ofertas según los criterios de adjudicación.

ZIRRIBORROA - BORRADOR

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autentificadas, conforme a la Legislación en vigor.

Dentro de cada sobre, se incluirán los siguientes documentos así como una relación numerada de los mismos:

SOBRE «A»

DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

a) Solicitud, conforme al modelo del Anexo 1.
b) Documentos que acrediten la personalidad jurídica y la capacidad de obrar del licitador. (D.N.I)
c) Certificación negativa del Registro de la Propiedad de Bergara acreditando que a la fecha de cursar la solicitud ningún miembro de la unidad convivencial es titular de vivienda alguna.
d) Certificado que acredite que el solicitante está inscrito en el Registro de Solicitantes de Vivienda del Gobierno Vasco como demandante de vivienda en régimen de compra o en régimen de arrendamiento
e) Certificado de convivencia.
f) AUTORIZACION expresa para que los órganos competentes procedan a la cesión de la información que acredite que la solicitante, o en su caso la persona representada, cumple con sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social a la Administración Pública gestora del presente contrato; conforme al modelo del Anexo 1.
g) Copia del contrato de alquiler para el caso de que se esté disfrutando en dicho régimen de una vivienda de protección oficial, de un alojamiento dotacional o de una vivienda asimilada.

SOBRE «B»

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

ZIRRIBORROA - BORRADOR

Documentos que permitan a la Mesa de Contratación valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación.

1.- Documentos acreditativos de los ingresos económicos.
Copia de la declaración del IRPF del ejercicio 2024 de todas las personas que conformen la unidad de convivencia. O en su defecto, documentos para justificar los rendimientos de trabajo, otras prestaciones recibidas y/o certificados de pensiones del 2024.

2.- Documentación que acredite alguno de los supuesto de especial necesidad de vivienda:

* Personas separadas o divorciadas: Sentencia judicial

* Personas en riesgo de exclusión social: Informe social

* Victimas de violencia de género: Acreditación judicial.

9 .2- CRITERIOS 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.

Criterios de baremación

La asignación de las viviendas se hará siguiendo el orden de puntuación obtenida en aplicación de los siguientes **criterios de baremación**, en el siguiente orden de preferencia:

a) Ingresos.

- Se otorgarán 10 puntos a las personas solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 0 y **10.722,29 euros**

ZIRRIBORROA - BORRADOR

- 9 puntos a las personas solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 10.722,30 y **17.870,49 euros**
- 8 puntos a las personas solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 17.870,50 y **29.784,16 euros**
- 5 puntos a las personas solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 29.784,17 y **46.463,29 euros**.

b) Número de miembros de la unidad convivencial.

- Se otorgarán 3 puntos a las unidades convivenciales formadas por 3 miembros
- 1 punto a las unidades convivenciales formadas por 2 miembros
- 0 puntos a las unidades convivenciales unipersonales.

c) Antigüedad de la inscripción en el Registro de Solicitantes de Vivienda.
Se otorgará 1 punto por cada año de inscripción del miembro de la unidad convivencial que tenga mayor antigüedad, con un máximo de 7 puntos.

d) Especial necesidad de vivienda.
Se otorgarán 4 puntos a los expedientes en los que alguno o alguna de sus titulares forme parte de alguno de los colectivos con especial necesidad de vivienda. A quienes formen parte de más de un colectivo se les otorgarán 4 puntos por cada uno de ellos, con un máximo de 8.
Se consideran solicitantes o unidades convivenciales con especial necesidad de vivienda:

- aquellas en las que al menos uno o una de sus titulares forme parte de los siguientes colectivos: familias monoparentales, víctimas de violencia de género, divorciadas o divorciados o separadas o separados legalmente, familias numerosas, colectivos especialmente vulnerables a que se refiere el artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que hayan sufrido un lanzamiento judicial de la vivienda que ocupaban y mayores de 60 años.
- aquellas en las que cualquiera de los miembros de la unidad convivencial acredite una discapacidad intelectual y del desarrollo o una discapacidad relacionada con una enfermedad mental.

Los empates se dirimirán a favor de la solicitud que tenga mayor antigüedad y, a igual antigüedad, a favor de la que tenga la fecha más antigua de entrada en el Registro de Solicitantes de Vivienda del Gobierno Vasco

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.

9.3 - MESA DE CONTRATATACION
La Mesa de Contratación estará integrada por:

ZIRRIBORROA - BORRADOR

- Presidente: El ALcalde

- Vocales: Trabajadora Social 1 del ayuntamiento
Trabajadora Social 2 del ayuntamiento
Secretaria-Interventora del ayuntamiento

- Secretaria: Secretaria-Interventora del ayuntamiento ó funcionario/a en quien delegue.

La Mesa de Contratación procederá a la apertura de los Sobres «A» y calificará la documentación administrativa contenida en los mismos.

Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo de tres días para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada.

Posteriormente, procederá a la apertura y examen de los sobres «B», que contienen 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.

9.4.-PROPUESTA DE ADJUDICACION

Una vez aplicado el baremo, la Mesa procederá a la clasificación de las solicitudes presentadas por orden decreciente y elevará la propuesta de adjudicación del contrato a favor de la persona que haya obtenido la mayor puntuación.

9.5.- REQUERIMIENTO AL LICITADOR PROPUESTO

Al licitador propuesto para la adjudicación de la vivienda se le requerirá para que en el plazo de 10 días hábiles, contados a partir del siguiente al que reciba la notificación del requerimiento, realice las siguientes actuaciones:

- Constituir la fianza.

ZIRRIBORROA - BORRADOR

- Abonar la renta del primer mes.
- Presentar copia de la póliza y de los recibos del seguro exigido.

Transcurrido el plazo de 10 días sin que se actúe conforme al requerimiento anterior, y no es alegada causa que lo justifique, se propondrá la adjudicación 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 10 días.

9.6.- ORGANO DE CONTRATACION

El órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente es el Alcalde, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

9.7 -ADJUDICACION

La adjudicación se hará por acuerdo del Alcalde y siempre que el licitador propuesto haya cumplido con el requerimiento.

9.8.- FORMALIZACION DEL CONTRATO.

El contrato se formalizará en documento administrativo y no más tarde de los 15 días siguientes al de la notificación del acuerdo de adjudicación. En el contrato se transcribirán los derechos y deberes de ambas partes que han sido enumerados en este Pliego.

9.9.- GASTOS DE FORMALIZACION DEL CONTRATO

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

CLAUSULA 10. FIANZA

El propuesto como adjudicatario del contrato , dentro del plazo de 10 días hábiles contados a partir del siguiente al de la notificación del correspondiente requerimiento, deberá de depositar en la Depositaría Municipal, en concepto de FIANZA, la cantidad

ZIRRIBORROA - BORRADOR

equivalente al importe de una mensualidad de rent*a*, 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.

CLAUSULA 11. 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 la indicada a continuación, designando como beneficiario del mismo al Ayuntamiento de Eskoriatza:

VIVIENDA Intxaurtxueta 26 Primero izquierda: 71.952,72 euros.

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

CLAUSULA 12. 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, 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

ZIRRIBORROA - BORRADOR

presente contrato de arrendamiento, de conformidad con el Artículo 27.2 de la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

CLAUSULA 13. 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.

ZIRRIBORROA - BORRADOR

- 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.

CLAUSULA 14. OBRAS DE 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.

ZIRRIBORROA - BORRADOR

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.

CLAUSULA 15. APORTACION DE DOCUMENTOS 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 sexta y el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la cláusula decimotercera.

Sin perjuicio de lo anterior, el arrendatario autoriza expresamente al arrendador para solicitar la citada documentación de los organismos e instituciones competentes, así como para que los órganos competentes procedan a la cesión al Ayuntamiento de la información que acredite que el mismo, o en su caso la persona representada, cumple con sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

CLAUSULA 16. UNIDAD TRAMITADORA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 62.1 de la LCSP, la el servicio encargado de la tramitación y seguimiento del expediente será:

SERVICIOS SOCIALES

943 71 4407

gizarte@eskoriatza.eus

CLAUSULA 17. AUTORIZACION PARA TRATAMIENTO DE DATOS.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento general de protección de datos, los licitadores quedan informados de que los datos de carácter personales que, en su caso, sean recogidos a través de la presentación de su oferta y demás documentación necesaria para proceder a la contratación serán tratados por este Ayuntamiento con la finalidad de garantizar el adecuado mantenimiento, cumplimiento y control del desarrollo del contrato.

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.

CLAUSULA 18. CAUSAS DE RESOLUCION DEL CONTRATO

ZIRRIBORROA - BORRADOR

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:

1. La falta de abono de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.

2. La falta de pago de la fianza o de su actualización.

3. El incumplimiento, siquiera parcial, de las obligaciones del arrendatario descritas en el presente clausulado.

4. La cesión o subarriendo total o parcial de la finca.

5. El incumplimiento de la obligación de aportar la documentación reseñada en la Cláusula 15.

6. 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.

CLÁUSULA 19.- REGIMEN JURIDICO DEL CONTRATO

Este contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación 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 de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.
- La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014
- La normativa aplicable a las viviendas de Protección Oficial
- Supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

ZIRRIBORROA - BORRADOR

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por las Normas de Derecho privado y la normativa aplicable a las viviendas de Protección Ofical .

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente 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

ZIRRIBORROA - BORRADOR

ANEXO 1

Se presentará conforme al siguiente modelo:

«D. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, c/ _____, n.º ___, con DNI n.º _____, enterado del expediente para el arrendamiento de las viviendas ubicadas en la c/ Intxaurtxueta, número 26, de este Municipio, hago constar:

PRIMERO: Que conozco el Pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación.

SEGUNDO. Que se dispone a participar en la contratación del arrendamiento de los inmueble sito en Intxaurtxueta 26-1º izquierda.

TERCERO. Que cumple con todos los requisitos previos exigidos por el pliego de cláusulas administrativas particulares para ser adjudicatario, en concreto:

— Que no está incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.]

— Estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

— Que se somete a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador. (En el caso de empresas extranjeras)

— Que la dirección de correo electrónico en que efectuar notificaciones es _____.

ZIRRIBORROA - BORRADOR

CUARTO. Que se compromete a acreditar la posesión y validez de los documentos a que se hace referencia en el apartado tercero de esta declaración, en caso de que sea propuesto como adjudicatario del contrato o en cualquier momento en que sea requerido para ello.

QUINTO: Que AUTORIZA expresamente al Ayuntamiento de Eskoriatza para recabar directamente de cualquier entidad perteneciente al sector público los datos necesarios para acreditar el cumplimiento de las condiciones requeridas para la solicitud de vivienda arriba indicada.

BAI/Sí ☐ **EZ** /No ☐

Y para que conste, firmo la presente declaración.

En _____, a ___ de _____ de 20__.

Firma del licitador,

DATOS DE LA UNIDAD DE CONVICENCIA O FAMILIAR

Autorizo expresamente al Ayuntamiento de Eskoriatza para recabar directamente de cualquier entidad perteneciente al sector público los datos necesarios para acreditar el cumplimiento de las condiciones requeridas para la solicitud de una vivienda municipal.

Nombre y Apellidos	DNI	Firma

EKS | CSV: ZIRRIBORROA - BORRADOR
Egiaztatu dokumentu honen osotasuna eta sinadura hurrengo URL edo QR kodean sartuz: https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus?De=03410
Compruebe la integridad y firma de este documento, accediendo a la siguiente URL o código QR: https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus?De=03410