



Ajuntament de Vallbona de les Monges

BASES REGULADORES DEL PROCÉS D'ADJUDICACIÓ D'UN HABITATGE EN RÈGIM D'ARRENDAMENT AL MUNICIPI DE VALLBONA DE LES MONGES

1.- OBJECTE

Són objecte de les presents bases establir les condicions i requisits que regularan el procediment de selecció d'adjudicatari d'un habitatge titularitat municipal en règim d'arrendament al municipi de Vallbona de les Monges en règim de lloguer.

Davant d'un procés de pèrdua i envelliment de la població de Vallbona de les Monges i les deficiències detectades en l'oferta d'habitatges assequibles a Vallbona de les Monges, es proposa oferir 1 habitatge a persones amb un perfil social i professional que contribueixi a dinamitzar demogràficament i econòmicament el municipi.

Actualment, hi ha disponible un habitatge al municipi de Vallbona de les Monges per a poder ser assignat a una unitat de convivència, ateses les necessitats actuals en matèria d'habitatge. Sent els objectius de l'Ajuntament els de:

- Incrementar i establir la població resident a Vallbona de les Monges
- Fomentar la dinamització econòmica del municipi
- Disposar d'una llista de candidats/es a ocupar l'habitatge en cas de què el mateix quedi desocupat.

La codificació corresponent de la nomenclatura de la Classificació de Productes per Activitats (CPA-2002), aprovada per RD 331/2003, de 14 de març, és la següent: 70.201 (serveis de lloguer d'habitatges propis).

2.- NATURALESA JURÍDICA

Quant a la seva preparació, competència i adjudicació, a més d'aquest plec de clàusules, seran d'aplicació:

- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.
- Reial Decret Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de les disposicions legals vigents en matèria de Règim Local.
- Llei 9/2017, 8 de novembre de 2017, de contracte del Sector Públic.
- Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, aprovat per Decret 1098/2001, de 12 d'octubre.
- Supletòriament s'aplicaran les restants normes de dret administratiu, i en el seu defecte, les normes de dret privat que puguin ser aplicables.

Quant als seus efectes, modificació i extinció, per la normativa de patrimoni, per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans i supletòriament pel Codi Civil.

3.- CARACTERÍSTIQUES DE L'HABITATGE

Referència cadastral i ubicació de l'habitatge:

El bé immoble, amb referència cadastral número 059701CF490950001FR es troba ubicat al carrer Muralla núm. 1.

Descripció de l'habitatge:

1. Referència cadastral: 059701CF490950001FR
2. Adreça: Carrer Muralla nº 1 de Vallbona de les Monges
3. Cèdula d'habitabilitat núm. CHL0078201001
4. Etiqueta energètica: sol·licitat març 2023
5. Superfície útil: 90 m2



Ajuntament de Vallbona de les Monges

6. Descripció de l'habitatge: habitatge situat en la planta primera de l'edifici on hi ha ubicat l'Ajuntament.

7. Estat constructiu: l'habitatge està construït damunt l'Ajuntament de Vallbona de les Monges, està format per un menjador, cuina, un bany, tres habitacions, totes les habitacions disposen de finestres i climatització amb bombes de fred i calor, el pis està pintat, amb electrodomèstics i moblat.

8. Capacitat d'ocupació màxima: establerta per la cèdula d'habitabilitat.

4.- REQUISITS PELS ASPIRANTS :

Poden optar a aquest concurs les persones físiques agrupades en famílies o unitats de convivència que compleixen els requisits següents:

- Com a mínim un dels seus membres sigui major d'edat.
- Es comprometen a fixar el domicili habitual a la finca objecte del concurs, en el termini de 3 mesos comptats des de la signatura del contracte. L'incompliment d'aquest requisit serà motiu de rescissió del contracte.
- Acreditar solvència econòmica mitjançant la presentació de la renda i/o certificat d'ingressos.

5.- NATURALES DEL CONTRACTE DE LLOGUER D'HABITATGES

El contracte es regirà per la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, d'acord amb el què disposa l'article 2.1. Es considera arrendament d'habitatge, l'arrendament que recau sobre una edificació habitable la destinació primordial de la qual sigui satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari.

6.- DURADA DEL CONTRACTE

La durada del contracte és de 5 anys. El contracte es pot prorrogar anualment fins a 5 anys més. Transcorreguts aquests terminis es convocarà un nou concurs d'adjudicació al qual poden concórrer novament els adjudicataris d'aquesta convocatòria.

7.- IMPORT DELS LLOGUERS I LA FORMA DE PAGAMENT:

Import habitatge: 300 € mensuals.

Import total durant 5 anys és de 18.000,00€.

L'import del lloguer s'actualitzarà, anualment, d'acord amb l'increment de l'IPC, aplicant a la renda corresponent a l'any anterior la variació percentual experimentada per l'índex General Nacional del Sistema d'Índexs de Preus de Consum en un període de dotze mesos immediatament anteriors a la data de cada actualització. Es prendrà com a mes de referència per a la primera actualització el que correspongui a l'últim índex publicat en data de celebració.

La unitat de convivència usuària de l'habitatge han de pagar el preu de l'habitatge dins dels cinc primers dies del mes mitjançant domiciliació bancària al compte que s'especifiqui a l'efecte. Cada mensualitat s'ha d'efectuar el mes corrent.

8.- DESPESES ASSOCIADES A L'ÚS DE L'HABITATGE:

Les persones o unitat de convivència usuàries de l'habitatge s'han de responsabilitzar de tots els subministraments i les despeses ocasionades per aquests.

9.- PRESENTACIÓ DE SOL·LICITUDS I REQUISITS D'ACCÉS:



Ajuntament de Vallbona de les Monges

Data límit presentació proposicions: VINT (20) dies naturals, a comptar des del següent a la publicació de l'anunci de la licitació en el perfil del contractant.

Les persones interessades han de presentar la corresponent sol·licitud a l'Ajuntament de Vallbona de les Monges, en horari de dilluns a divendres de 11 a 14, excepte dijous, en el termini de 20 dies naturals comptats a partir del dia següent de la publicació de l'anunci al perfil del contractant, taulell d'anuncis i a la pàgina web de l'ajuntament.

Les sol·licituds que presentin algun defecte susceptible d'esmena disposaran de 10 dies hàbils per esmenar el defecte observat.

Quan la documentació s'envii per correu, el sol·licitant haurà de justificar la data d'imposició de remissió a l'oficina de Correus i anunciar a l'òrgan de contractació la remissió de l'oferta mitjançant telèfon, fax o telegrama en el mateix dia. No serà admesa la documentació si es rebuda per l'òrgan de contractació amb posterioritat a la data i hora de la finalització del termini assenyalat a l'anunci. Transcorreguts, no obstant, deu dies següents a l'esmentada data sense haver-se rebut la documentació, aquesta no serà admesa en cap cas.

Les proposicions presentades fora de termini no seran admeses sota cap concepte

Els habitatges s'adjudicaran a les persones sol·licitants que obtinguin major puntuació en aplicació del barem que més endavant es detallarà, però, en tot cas, seran requisits necessaris per accedir al present procediment els següents:

- Sol·licitud, en model normalitzat que és d'obligat compliment (Document annex).
- Còpia del DNI o permís de residència del sol·licitant.
- Ser persona física major d'edat i tenir plena capacitat legal per a contractar.
- Relació de les persones que formen part de la família o unitat de convivència. (Document annex)
- Declaració responsable del sol·licitant i dels membres de la unitat de convivència assumint els compromisos que s'estableixen en aquestes bases respecte als terminis d'empadronament.
- Acreditar que disposen d'ingressos per garantir l'abonament del lloguer fixat. Aquests ingressos, a nivell d'unitat familiar, han de ser per sobre el salari mínim.
- Declarar estar al corrent de les obligacions fiscals i tributàries. S'adjuntarà la Certificació administrativa positiva d'estar al corrent de les Obligacions Tributaries amb l'Ajuntament de Vallbona de les Monges. En qualsevol cas, aquest certificat s'aportarà d'ofici per la Intervenció Municipal.

10.- PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

La forma d'adjudicació del contracte de l'arrendament serà el concurs públic, en el qual qualsevol interessat podrà presentar una oferta, d'acord amb l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques. L'adjudicació del contracte es realitzarà utilitzant una pluralitat de criteris d'adjudicació amb base en la millor relació qualitat preu de conformitat amb allò que s'estableix en aquestes bases

Quant finalitzi del termini per presentar les sol·licituds, es constituirà una Comissió qualificadora, la qual avaluarà les sol·licituds en funció de l'aplicació dels criteris continguts en l'apartat anterior, i es realitzarà una proposta d'adjudicació que elevarà a l'òrgan competent. La proposta d'adjudicació serà per a qui obtingui major puntuació.

Els membres de la Comissió seran els següents:

- L'alcalde de l'Ajuntament de Vallbona de les Monges, presidenta.
- Un regidor o regidora de l'Ajuntament de Vallbona de les Monges, vocals.
- La secretària-interventora de l'Ajuntament de Vallbona de les Monges, secretària.
- L'arquitecte del consell comarcal de l'Urgell.



Ajuntament de Vallbona de les Monges

11.- CRITERIS DE VALORACIÓ

Les propostes es valoraran d'acord amb els criteris següents, essent la màxima puntuació 100 punts. La Comissió podrà sol·licitar una entrevista personalitzada en cas que ho consideri necessari.

11.1.- Aspectes socio-demogràfics (màxim 80 punts):

11.1.1.- Persones majors de 12 anys fins a 49 anys, 5 punts per a cada persona, amb un màxim de 20 punts.

11.1.2.- Infants, en etapa d'educació infantil (de 0 a 6 anys), 15 punts per a cada infant que s'escolaritzi.

11.1.3.- Infants, en etapa d'educació primària (de 7 a 12 anys), 10 punts per a cada infant que s'escolaritzi.

No es podran acceptar sol·licituds de famílies o unitats de convivència que superi el màxim permès a la cèdula habitabilitat.

11.2.- Aspectes socio-econòmics (màxim 15 punts):

Es valorarà que les unitats familiars o de convivència que es vulguin establir a Vallbona de les Monges tinguin efectes positius sobre la dinamització social i econòmica del municipi.

11.2.1.- Per a cada persona de la unitat familiar o de convivència, que demostrï la seva autoocupació (mitjançant alta vigent d'autònoms/s), 3 punts.

11.2.2.- Per a cada persona de la unitat familiar o de convivència, que demostrï que està en actiu amb el contracte laboral vigent i les darreres 3 nòmines, 3 punts.

11.2.3.- Creació de nous llocs de treball a Vallbona de les Monges, de forma directa o indirecta, a través de la creació d'un negoci, una empresa o qualsevol altra circumstància similar. Es valorarà la maduresa del projecte i la seva viabilitat, fins a 5 punts.

11.3.- Millores generals (màxim 5 punts):

Es valorarà la possibilitat d'atorgar fins a un màxim de 5 punts extraordinaris, a la proposta que presenti aspectes no avaluats al apartats 11.1. i 11.2. i que siguin especialment rellevants pels efectes dinamitzadors del municipi, i el seu efecte dinamitzador social, cultural, esportiu o econòmic sobre el municipi.

11.4.- Empat

En cas d'empat, es resoldrà a favor de la sol·licitud que hagi obtingut major puntuació als apartats 11.1 i 11.2. Si persisteix l'empat, la comissió qualificadora resoldrà per sorteig entre les sol·licituds que hagin obtingut la màxima puntuació.

11.5.- Declaració deserta

En el supòsit hipotètic que el procediment d'adjudicació quedi desert, es procedirà a arrendar el bé immoble de manera directa de conformitat amb la normativa civil aplicable.

12.- FORMALITZACIÓ CONTRACTE DE LLOGUER

El contracte de lloguer es formalitzarà en el termini màxim de 2 mesos a comptar des del dia següent al de la notificació de l'adjudicació.

13.- PUBLICITAT Els plecs de condicions particulars que regeixen aquest contracte es publicaran al perfil del contractant, conforme l'article 63 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic



Ajuntament de Vallbona de les Monges

14.- EMPADRONAMENT I RESIDÈNCIA EFECTIVA ALS HABITATGES

Els adjudicataris destinaran l'habitatge a residència habitual i permanent i disposaran d'un termini de 2 mesos per a ocupar l'habitatge, una vegada hagi estat signat el contracte.

Els adjudicataris disposaran d'un termini de 2 mesos per a empadronar tota la unitat familiar al municipi de Vallbona de les Monges .

15.- DRETS I OBLIGACIONS DE L'ADJUDICATARI

15.1.- L'adjudicatari ha de destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent.

15.2.- No s'admet el subarrendament ni total ni parcial de l'habitatge o local per part de l'adjudicatari.

15.3.- No s'admet la cessió del contracte a tercers, llevat de causes excepcionals que així siguin apreciades per l'Ajuntament de Vallbona de les Monges .

15.4.- L'adjudicatari està obligat a comunicar a la propietat autorització o llicència per a qualsevol obra que vulgui portar a terme a la finca.

15.5.- L'adjudicatari ha de sol·licitar i obtenir les llicències que corresponguin per dur a terme qualsevol activitat econòmica en l'edifici.

15.6.- L'adjudicatari es compromet a contractar una assegurança que cobreixi els riscos de danys a tercers i a coses, derivades d'instal·lacions, serveis, subministraments i activitat que tingui lloc a l'edifici arrendat.

15.7.- Mantenir l'habitatge en bon estat de conservació, higiene i salubritat.

15.8.- Tenir una actitud de respecte vers les altres persones residents a les cases veïnes, evitant causar molèsties innecessàries.

15.9.- Permetre l'accés a l'habitatge del personal designat per l'Ajuntament de Vallbona de les Monges per a exercir les seves potestats de supervisió i control, així com per fer les reparacions i actuacions de manteniment que l'Ajuntament consideri necessàries.

15.10.- L'adjudicatari té dret a sol·licitar els ajuts de pagament del lloguer o bé l'activitat econòmica que desenvolupi que puguin convocar altres administracions.

15.11.- Els manteniments a realitzar per desgast diari de l'habitatge (reparacions d'electrodomèstics, manteniments de finestres, portes...) aniran a càrrec de l'adjudicatari i dels manteniments estructurals se'n farà càrrec de l'Ajuntament.

16.- CONSTITUCIÓ DE LA FIANÇA

En el moment de la signatura del contracte de lloguer, l'adjudicatari ha d'aportar l'import de la fiança, corresponent a 2 mensualitats del lloguer de l'habitatge.

17.- LLISTA D'ESPERA

L'Ajuntament elaborarà una llista de reserva que inclogui les sol·licituds que no han pogut ser adjudicatàries, tot i complir els requisits.

La llista tindrà una vigència de tres anys i servirà per a cobrir les eventuais baixes que es produeixin o per cessament o per finalització de contracte o qualsevol altre motiu que suposi una nova disponibilitat de l'habitatge.

Les persones sol·licitants que integrin la llista d'espera hauran de continuar complint els requisits d'accés que preveuen aquestes bases en tot moment en què siguin cridades per l'adjudicació. En cas de no aportar o acreditar el compliment dels requisits d'accés es denegarà l'adjudicació i es requerirà a la següent persona de la llista d'espera.

L'Ajuntament decidirà les posteriors adjudicacions en base a les sol·licituds de la llista de reserva amb les puntuacions més altes segons el barem.



Ajuntament de Vallbona de les Monges

18.- RESOLUCIÓ I FINALITZACIÓ DEL CONTRACTE

- 18.1.- La no ocupació de l'habitatge en el termini previst, de 2 mesos, sense justificació.
- 18.2.- Renúncia voluntària del llogater o per mutu acord entre el llogater i l'Ajuntament.
- 18.3.- Que els arrendataris deixin de residir a l'habitatge.
- 18.4.- La manca de pagament de la renda dinerària acordada o de les despeses inherents a la utilització de l'habitatge (llum, aigua, escombraries...).
- 18.5.- El sotsarrendament o cessió no consentits.
- 18.6.- La realització d'activitats molestes a l'habitatge, insalubres, nocives i perilloses, així com obres no consentides per part de la propietària.
- 18.7.- Per negar reiteradament l'accés a l'habitatge al personal designat per l'Ajuntament de Vallbona de les Monges .

Resolució anticipada del contracte: - Quan l'Ajuntament, per raons d'interès general, prevegi deixar-lo lliure amb anterioritat al terme pactat, o a l'expiració de les pròrrogues legals o contractuals, ho comunicarà a l'arrendador amb una antelació mínima de 2 mesos a la data prevista per al desallotjament, sense que l'arrendador tingui dret a sol·licitar cap indemnització per aquest motiu.

19.- PROTECCIÓ DE DADES

En compliment del que es disposa en la Llei Orgànica de Protecció de Dades de Caràcter Personal i en el Reglament general de protecció de dades, els aspirants queden informats de què les dades de caràcter personals que, si escau, siguin recollits a través de la presentació de la seva sol·licitud i altre documentació necessària per procedir a la formalització del contracte d'arrendament seran tractats per aquest Ajuntament amb la finalitat de garantir l'adequat manteniment, compliment i control del desenvolupament del contracte.

20.- JURISDICCIÓ COMPETENT.-

Són competència de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu les qüestions que es suscitin en relació amb la preparació i adjudicació d'aquest contracte.

L'ordre jurisdiccional civil és el competent per resoldre les controvèrsies que es suscitin entre les parts en relació amb els efectes i l'extinció d'aquest contracte.