



EL ATAZAR

Villa desde 1490

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE DEBERÁ REGIR LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LAS VIVIENDAS MUNICIPALES

Página | 1

Artículo 1.- PLIEGO DE CONDICIONES

Es objeto de este pliego el conjunto de condiciones que deben regir la adjudicación del contrato de arrendamiento de las viviendas municipales

Artículo 2.- OBJETO DEL CONTRATO

Constituye el objeto del contrato de arrendamiento mediante procedimiento negociado sin publicidad para la elección del adjudicatario, según prescribe el artículo 20.2 en relación con el 159 de la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público y artículo 92 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales

La adjudicación recaerá en el candidato justificadamente elegido por el órgano de contratación, tras efectuar consultas con diversos candidatos siendo este pliego las condiciones del contrato, de acuerdo con el artículo 153.1 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

- Vivienda situada en CALLE ERAS nº 5: 150m² con salón, cocina, dos dormitorios, baño, lavadero y patio exterior.
- Vivienda situada en CALLE CERRILLO nº 1: 63m² con salón, cocina, dos dormitorios, baño y terraza
- Vivienda situada en CALLE OLIVOS nº 2: 97m² con salón con cocina americana, un dormitorio, un baño y patio exterior.
- Vivienda situada en CALLE NOGAL nº 15: 87m² con salón con cocina americana, dos dormitorios y un baño.

Artículo 3.- EL 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 del contratante al que tendrá



EL ATAZAR

Villa desde 1490

acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente:
www.elatazar.org

Artículo 4.- PRECIOS DEL ALQUILER

Se establecen las siguientes rentas en función de la vivienda:

- VIVIENDA situada en CALLE ERAS, 5: 350,00 € mensuales
- VIVIENDA situada en CALLE OLIVOS, 4: 275,00 € mensuales
- VIVIENDA situada en CALLE NOGAL, 15: 350,00 € mensuales
- VIVIENDA situada en CALLE CERRILLO, 1: 350,00 € mensuales

La renta revisada será objeto de estabilización cada período de UN AÑO, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato; variando en la misma proporción en que aumente el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo (IPC), según los datos que facilite el Instituto Nacional de Estadística (INE), o el Organismo que le sustituya en su caso; tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último publicado. La renta que se irá tomando como base para dichas estabilizaciones será la última que se venga pagando en el momento de proceder a la nueva estabilización.

La duración del contrato tendrá duración hasta el 31 de diciembre del año vigente (independientemente de la fecha del contrato).

El precio del arrendamiento no incluye los gastos generales del inmueble, servicios, tributos, cargas y demás responsabilidades no susceptibles de individualización, ni los gastos por suministros con que cuente la vivienda arrendada, siendo, todos ellos, de cuenta del arrendatario.

El pago del precio del arrendamiento se realizará del 1 al 5 del mes corriente, mediante domiciliación bancaria a favor del Ayuntamiento de El Atazar. La falta de pago en las fechas previstas constituirá motivo de resolución del contrato, con pérdida de la fianza.



EL ATAZAR

Villa desde 1490

Artículo 5.- FINALIDAD DEL ARREDAMIENTO, ASPECTOS OBJETO DE NEGOCIACIÓN Y TIPO DE LICITACIÓN

La finalidad perseguida con este arrendamiento es la de facilitar el acceso a la vivienda habitual con el fin de impedir la despoblación del municipio. La vivienda deberá destinarse a residencia habitual (primera vivienda).

Página | 3

Por tanto los criterios de adjudicación serán los siguientes:

- MENORES INGRESOS hasta 2 puntos, comprobable mediante aportación de la Declaración Anual del IRPF (Modelo100).
- RESIDENCIA EN EL MUNICIPIO. Puntuación máxima 3 puntos.
Será necesario presentar certificado de empadronamiento
- NECESIDAD DE VIVIENDA EN EL ATAZAR POR MOTIVOS LABORALES.
Puntuación máxima 3 puntos.
Será necesario aportar contrato de trabajo y vida laboral.
- UNIDAD FAMILIAR DE CONVIVENCIA. Hasta 4 puntos, en función del número de miembros dependientes de la unidad familiar.
- Acreditación documental del número de miembros de la unidad familiar que vayan a hacer uso de la vivienda, 1 punto por cada miembro de la unidad familiar, sin incluir al solicitante.

Se prohíbe la de animales en la vivienda y en caso de considerarlo necesario por razones de imperiosa necesidad (personas invidentes) el arrendatario , deberá solicitar autorización expresa al Ayuntamiento.

Se priorizará el acceso a las viviendas a las personas mayores del municipio en el caso de problemas de movilidad/accesibilidad en su vivienda habitual.

Así mismo no podrán ser beneficiarios los que ya tengan una vivienda en propiedad.

Artículo 6.- DURACIÓN DEL CONTRATO

El arrendamiento tendrá la duración de un año, hasta el 31 de diciembre de la anualidad corriente, independientemente de la fecha de contrato, contado a partir



EL ATAZAR

Villa desde 1490

de la firma del contrato, prorrogándose por períodos anuales al menos con dos meses de antelación y por un plazo improrrogable de cuatro años, con la condición de suscribir el correspondiente anejo de prórroga.

Llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará automáticamente, por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcanza una duración máxima de 4 años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con dos meses de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

Para la validez de las distintas prórrogas las personas arrendatarias deberán cumplir todos los requisitos exigidos como beneficiarias de las viviendas. Una vez expirado el plazo del contrato, las personas arrendatarias pondrán la vivienda a disposición del Ayuntamiento, sin necesidad de requerimiento alguno.

Para la renovación del contrato es necesario que un mes antes de la renovación del mismo, el arrendador revise que se siguen cumpliendo las condiciones por parte del arrendatario así como revisar el estado de la vivienda. En caso de incumplimiento se resolvería el contrato.

En todo caso, se estará lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 7.- REQUISITOS DE ADMISIÓN

Para ser beneficiario de la adjudicación de cualquiera de las viviendas, deberán reunirse las siguientes condiciones generales a la fecha de presentación de solicitudes:

- 1.- Ser mayor de 18 años
- 2.- Estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, así como con la Tesorería municipal.

Para presentar ofertas, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales, españolas o extranjeras, que tengan capacidad de obrar.

- 1.- La capacidad de obrar se acreditará: mediante la fotocopia compulsada del documento nacional de identidad.



EL ATAZAR

Villa desde 1490

2.- La prueba de la no concurrencia de alguna de las prohibiciones para contratar, podrá realizarse mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos. Cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público y organismo profesional cualificado.

Página | 5

Artículo 8.- PRESENTACIÓN DE OFERTAS Y DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVAS

8.1.- Condiciones previas

Las solicitudes de los interesados deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rige la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

8.2.- Lugar y plazo de presentación de ofertas

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento Calle Nogal nº 5, 28189 El Atazar (Madrid) en horario de 9:00 a 14:00 horas, dentro del plazo de 15 DÍAS HÁBILES contados a partir del día siguiente a la de la publicación del anuncio de licitación en la pagina web del municipio y del tablón municipal, www.elatazar.org

En el caso de continuar con la vivienda vacía se prorrogará el plazo hasta encontrar un inquilino que cumpla con los requisitos.

8.3.- Documentación a presentar

Conforme regula el artículo 28.7 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo de las Administraciones Públicas, “los interesados se responsabilizarán de la veracidad de los documentos que presenten”.

En el caso de que la solicitud contuviera errores subsanables o se omitiera la presentación de algún documento, el interesado dispondrá de 5 días hábiles para subsanar y/o completar la misma. Advirtiéndole que se le tendrá por desistido de la solicitud y se archivarán las actuaciones en el caso que no atienda lo requerido.

En el momento de presentar la solicitud se deberá adjuntar una declaración jurada en la que se manifieste cumplir los requisitos establecidos en el epígrafe 7, debiendo presentar igualmente los siguientes documentos:

1. Impreso de solicitud



EL ATAZAR

villa desde 1490

2. Documento que acredite la personalidad física del candidato (DNI, NIE, etc..)
3. Declaración responsable de no estar incurso en una prohibición para contratar y que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, incluidas las del Ayuntamiento, y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.
4. Acreditación de la falta de antecedentes penales ni causas judiciales abiertas por impagos de rentas, desahucios, ocupación de viviendas o similares.
5. Documentación que acredite la solvencia económica del licitador. Se acreditará mediante la presentación de los siguientes documentos:
 - a. Declaración de la renta
 - b. Contrato de trabajo
 - c. Últimas seis nóminas, o en el caso de pensionistas, la resolución que aprueba su pensión, y en caso de autónomos la última declaración trimestral.

Página | 6

Artículo 9.- MESA DE CONTRATACIÓN

La Mesa de contratación será el órgano competente para efectuar la valoración de las ofertas y calificar la documentación administrativa, y actuará conforme a lo previsto en el artículo 326 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, de 26 de febrero de 2014 y en el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, desarrollando las funciones que en estos se establecen.

La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo establecido en el punto 7 de 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, estará presidida por un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma, y formarán parte de ella, como vocales, el Secretario o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuida la función de asesoramiento jurídico, y el interventor, o, en su caso, el titular del órgano que tengan atribuidas la función de control económico-presupuestario, así como aquellos otros que se



EL ATAZAR

Villa desde 1490

designen por el órgano de contratación entre el personal funcionario de carrera o personal laboral al servicio de la Corporación, o miembros electos de la misma, sin que su número, en total sea inferior a tres. Los miembros electos que, en su caso, formen parte de la Mesa de contratación no podrán suponer más de un tercio del total de los miembros de la misma. Actuará como Secretario un funcionario de la Corporación.

Página | 7

Su composición se publicará a través del perfil de contratante al publicar el anuncio de licitación o bien se hará pública con carácter previo a su constitución a través de un Anuncio específico en el citado perfil.

Artículo 10.- ADJUDICACIÓN

Recibida la documentación solicitada, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro del mes siguiente a la finalización del plazo de presentación.

Se establecerá una lista de reserva, con una duración de dos años, formada por los solicitantes admitidos que no hayan resultado adjudicatarios, siempre que se mantengan las condiciones.

La adjudicación deberá ser motivada y se notificará a los candidatos, debiendo ser publicada en el tablón de anuncios y en la página web del ayuntamiento.

Artículo 11.- FIANZA

A la celebración del contrato, será obligatoria la exigencia y prestación de una fianza equivalente a dos mensualidades, de la renta para responder de los daños que puedan causarse a la vivienda o muebles existentes en la misma. La indicada fianza será devuelta a la finalización del uso, descontando el valor de los daños o roturas causados en la vivienda. Deberá depositarse en la cuenta corriente que se facilite por parte del Ayuntamiento.

Artículo 12.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

El arrendatario estará obligado a :

- Utilizar el inmueble para destinarlo a propia, habitual, permanente y de su unidad familiar.
- Abonar la renta de manera mensual mediante domiciliación bancaria. Cualquier devolución será abonada al arrendatario junto a la comisión



EL ATAZAR

Villa desde 1490

- bancaria correspondiente. El contrato de arrendamiento será resuelto de forma unilateral por la Alcaldía por impago de dos mensualidades.
- El arrendatario no podrá, a su vez, ceder o subarrendar total o parcialmente el inmueble que se le adjudica, bajo ninguna de las condiciones o interpretaciones que pretenda aplicar.
 - Todas las obras, mejoras o instalaciones efectuadas quedarán en beneficio del inmueble y a favor del arrendador, sin que la arrendataria tenga por ello derecho a indemnización o compensación de clase alguna, y ello sin perjuicio de que el arrendador pueda exigir la devolución de dichas instalaciones en el estado primitivo, a expensas de la arrendataria. No se podrán realizar obras que modifiquen la estructura.
 - Cualesquiera tipo de obra que deseara realizar el arrendatario requerirán el previo y preceptivo permiso escrito de la propiedad. Así mismo, deberá solicitar los correspondientes permisos y autorizaciones que sean preceptivos para su realización. En este sentido, la arrendataria se hará cargo, en exclusiva, de todos los gastos que puedan ocasionar la tramitación y concesión de dichos permisos y autorizaciones, exonerando al arrendador de todo tipo de daños o perjuicios que se pudiesen derivar de dicha tramitación y/o concesión así como, de la realización de las citadas obras.

Página | 8

Se deberán autorizar todas las obras e instalaciones, todas las obras, mejoras o instalaciones efectuadas quedará en beneficio del inmueble y a favor de la arrendadora, sin que la arrendataria tenga por ello derecho a indemnización o compensación de clase alguna, y ello sin perjuicio de que la arrendadora pueda exigir la devolución de dichas instalaciones en el estado primitivo, a expensas de la arrendataria.

Si advirtiese riesgo de daños o mal estado de conservación en cualquier instalación deberá ponerlo de manera inmediata en conocimiento del arrendador. Con independencia de lo expuesto con anterioridad, y con relación a las obras de mejorar y/o conservación del inmueble, enseres y/o instalaciones arrendados para las que el arrendador obtenga subvención por parte alguna Administración, el arrendatario quedará obligado a soportarlas, siempre y cuando sea compatible la realización de las obras con una utilización de la vivienda razonable pr parte de arrendatario.

- Será de cuenta del arrendatario a abonar los gastos del suministro de agua, gas y electricidad, directamente a las empresas suministradoras. Vendrá



EL ATAZAR

Villa desde 1490

igualmente obligado al pago de la tasas por la recogida de basuras vigentes durante el arrendamiento.

- El arrendatario se obliga a permitir el acceso a la vivienda, al propietario y a las personas y/o profesionales designados por el mismo para la inspección y comprobación del estado de la vivienda y de sus elementos así como, en su caso, para la realización de cualquier tipo de obra o reparación que pudiera ser necesario llevar a cabo en la vivienda.
- El arrendatario utilizará la vivienda con arreglo a los usos permitidos, siendo de su cuenta todas las reparaciones que hayan de realizarse por daños causados por él, o personas que del mismo dependan, en la vivienda arrendada, por mal uso, omisión o negligencia, siendo asimismo, a cargo del arrendatario, las reparaciones que exija el desgaste del uso de la vivienda, sus accesorios y de cuanto forme parte o sea anejo a lo cedido en arrendamiento, y se obliga a devolver la vivienda en el mismo estado en que la ha recibido al terminar el contrato.

El arrendatario deberá hacer uso correcto de los enseres y/o electrodomésticos y/o instalaciones arrendadas, conforme a los manuales de instrucciones y/o características de los mismos.

El adjudicatario queda obligado a devolver al Ayuntamiento el inmueble, instalaciones y enseres arrendados a la terminación del contrato en el mismo buen estado de conservación en que se encuentren los mismos y salvo el deterioro normal y lógico por el uso de los mismos.

En el caso de que se deba proceder a la reparación de alguno de los elementos, enseres, electrodomésticos o instalaciones arrendados, motivada por el uso, el arrendatario deberá correr con los gastos que se originen.

En el caso de que se deba proceder a la reposición de alguno de los elementos o instalaciones cedidas y que consten en el Inventario, el adjudicatario deberá comunicarlo previamente al Ayuntamiento para que éste autorice expresamente dicha reposición.

- El arrendatario es responsable no solo de sus propios actos sino de los cometidos por las personas que se encuentren en el inmueble arrendado, tanto a los efectos de resolución contractual como de posible indemnización por daños y perjuicios. En este sentido, deberá suscribir un seguro de daños. El arrendatario se obliga al pago de dicho seguro mientras esté vigente el correspondiente contrato de arrendamiento. La arrendadora no asume responsabilidad alguna por robo, incendio, o cualquier otro daño o



EL ATAZAR

Villa desde 1490

siniestro ocurrido en el inmueble arrendado o a las personas que estuvieran en su interior.

- La persona arrendada estará obligada a ocupar la vivienda y destinarla a su residencia habitual y permanente, no pudiendo mantenerla habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados. Si fuera a desocuparla por periodo superior a 2 meses, el arrendatario deberá previamente comunicar por escrito dicha circunstancia al Ayuntamiento y explicar las razones de la desocupación. El incumplimiento de la obligación de ocupar la vivienda será causa de resolución del contrato de arrendamiento.
- La persona arrendada estará obligada a suscribir contrato seguro impago del alquiler de periodicidad anual.
- En todo lo no previsto expresamente en los pliegos de condiciones será de aplicación lo previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- El arrendatario se compromete a tener actualizados los datos proporcionados al arrendador, tales como las personas que viven en la vivienda, contratos de suministros, teléfono e email de contacto. En el caso de cambio o modificación de los datos se comunicará por escrito al arrendador en el plazo de 15 días naturales, en el caso de no hacerlo o hacerlo de forma errónea, se considerará motivo de resolución del contrato.
- El incumplimiento de estas obligaciones dará lugar a la pérdida de la fianza y la cancelación del contrato.

Página | 10

Artículo 13.- OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO

Serán obligaciones del arrendador:

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

Artículo 14.- EFECTOS Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO

El contrato se extinguirá por cumplimiento o resolución



EL ATAZAR

Villa desde 1490

A estos efectos, serán de aplicación además de lo contenido en el presente pliego de cláusulas administrativas particulares, el Código Civil y demás disposiciones de derecho privado que sean de aplicación.

Se considerará causa de resolución del contrato, en todo caso:

Página | 11

1. La falta de pago del precio durante dos meses, en los plazos y forma establecidos en el presente Pliego.
2. El uso de la vivienda con un fin diferente al de residencia habitual.

Artículo 15.- 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. Cualquiera de las partes podrá solicitar elevar a Escritura Pública el contrato siendo en ese caso de su cuenta los gastos que se originen.

Para la formalización del contrato se solicitará:

- El pago de la fianza, según se indica en las presentes bases
- Autorización de domiciliación bancaria

Una vez formalizado el contrato de arrendamiento, se procederá a la entrega de las llaves, debiendo ocuparse la vivienda adjudicada en el plazo máximo de un mes a contar desde la entrega de éstas. En caso de incumplimiento de ésta última condición se rescindirá el contrato.

Artículo 16.- JURISDICCIÓN COMPETENTE

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 denoviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio y la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Púnlico, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24UE, de 26 de febrero de 2014; 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 ATAZAR

villa desde 1490

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 puedan surgir entre las partes en virtud de la naturaleza privada del presente contrato.

Página | 12