



AYUNTAMIENTO
DE LA

Villa de la Acebeda

(Madrid)

BASES PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS ADJUDICATARIOS DE 2 VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA EN ARRENDAMIENTO EN LA CALLE CAMINO DE ROBREGORDO, NÚMERO 4, DE LA ACEBEDA.

I. Condiciones generales

Primera. Objeto.

El objeto del contrato es el arrendamiento de los inmuebles-viviendas que más adelante se citan, para destinarlos a vivienda habitual y permanente de la unidad familiar del adjudicatario.

Se considera domicilio habitual y permanente siempre que la vivienda no permanezca desocupada más de dos meses seguidos al año, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la Administración competente

Segunda. Propiedad del suelo.

Las viviendas se han construido por el Instituto Madrileño de la Vivienda (IVIMA) como consecuencia del Convenio suscrito, el 21 de mayo de 2007, entre el citado Instituto de la Vivienda y el Ayuntamiento de la Acebeda, para la cesión gratuita de los terrenos de propiedad municipal situados en la Calle Camino de Robregordo, número 4, a favor del IVIMA, con destino a la construcción de cuatro viviendas con protección pública.

Mediante Resolución de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid, de 24 de abril de 2014 se adjudica este Ayuntamiento la cesión de uso de las cuatro viviendas, que más adelante se identifican, en ejecución del Convenio suscrito el 21 de mayo de 2007, correspondiendo a este Ayuntamiento su mantenimiento.

Las cuatro viviendas son las siguientes:

Vivienda situada en Calle Camino de Robregordo, número 4, Bajo 1.

Vivienda situada en Calle Camino de Robregordo, número 4, Bajo 2.

Tercera. Régimen de adjudicación.

El régimen de adjudicación será en arrendamiento, conforme al Decreto 19/2006, de 10 de febrero, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el proceso de adjudicación de viviendas del Instituto de la Vivienda de Madrid y supletoriamente por las disposiciones del Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

La duración del contrato de arrendamiento se fija en cuatro años, contados a partir de la firma del correspondiente contrato.

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada



año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

La renta se actualizará cada año de vigencia del contrato, aplicando a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

Cuarta. *Distribución de viviendas por cupos.*

1. - Cupo general: al que se reservan 1 viviendas.
2. - Cupo para personas con movilidad reducida: al que se reserva 1 vivienda.

Quinta. *Formalización de solicitudes.*

Las solicitudes de inscripción se tramitarán de acuerdo con lo establecido en las presentes bases, que deberán ser presentadas en el Ayuntamiento de La Acebeda, junto al resto de documentación a que se haga referencia. Los datos y manifestaciones contenidas en la solicitud deberán ser veraces. En contrario, y en el supuesto de resultar adjudicatario, esta adjudicación se tendrá como nula.

Sexta. *Régimen jurídico.*

Las presentes bases se desarrollan y aplican de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente sobre vivienda con protección pública de la Comunidad de Madrid. Las relaciones entre los adjudicatarios y el Ayuntamiento de La Acebeda se regirán por estas bases y, subsidiariamente, por lo dispuesto en la legislación civil común.

II. Determinación de los adjudicatarios

Séptima. *Régimen de uso.*

Las viviendas objeto de adjudicación habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de sus adjudicatarios.

Octava. *Requisitos del adjudicatario.*

Podrán resultar adjudicatarios las personas físicas que cumplan los siguientes requisitos:

1. Ser mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente, de acuerdo con lo establecido en el Código Civil. Este requisito deberá cumplirse el último día del mes anterior a la publicación en el Portal de Contratación del Sector Público de la convocatoria para la selección de beneficiarios de las viviendas.

2. Acreditar, un período mínimo de empadronamiento de diez años en la Comunidad de Madrid, de los cuales los tres últimos deberán ser inmediatamente anteriores a la fecha de publicación de la convocatoria en el municipio de La Acebeda.

3. Las viviendas se destinarán a unidades familiares con ingresos familiares en cómputo anual para el ejercicio 2021, que deben haber resultado inferiores a 3,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. Así mismo deberán tener unos ingresos familiares mínimos por importe del IPREM.

4. No haber resultado adjudicatario de vivienda de protección pública ninguno de los miembros de la unidad familiar solicitante en los veinte años anteriores a la finalización del plazo de presentación de solicitudes, salvo renuncia a la vivienda ante la Administración por imposibilidad de ocuparla por



razones justificadas apreciadas por el órgano competente. Dicho plazo se contará a partir del momento en que el titular o cualquier otro miembro de la unidad familiar deje de ser adjudicatario de la vivienda.

5. Ni el solicitante ni ningún otro miembro de la unidad familiar podrán ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. A estos efectos, no se considerará que se es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute cuando recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50 por 100 y se haya adquirido la misma a título de herencia.

Tampoco será de aplicación este requisito en los casos de sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de esta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.

6. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, podrán acceder a la vivienda del cupo para personas con movilidad reducida aquellos solicitantes que acrediten la necesidad de uso mediante la presentación, junto a la solicitud de vivienda, de un dictamen de persona con movilidad reducida permanente emitido por un centro base de la Comunidad de Madrid.

III. Presentación de solicitudes y proceso de adjudicación

Novena. *Plazo y lugar de presentación.*

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento sito en Plaza de San Miguel, 1, de La Acebeda, en horario de atención al público, de 10:00 a 14:00 horas, de Lunes a Viernes, dentro del plazo de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación.

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

Cuando las ofertas se envíen por correo, el licitador deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y comunicar al órgano de contratación la remisión de la oferta, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador.

La acreditación de la recepción de la referida comunicación se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por el Secretario municipal. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la oferta 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.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta. La presentación de una oferta supone la aceptación incondicionada por el licitador de las cláusulas del presente Pliego.

Las ofertas para tomar parte en la licitación se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por el licitador y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda «*Oferta para licitar a la contratación del arrendamiento del inmueble ubicado en _____, número _____, de este Municipio, para destinarlo a vivienda habitual y permanente*».

La denominación de los sobres es la siguiente:

- Sobre «A»: Documentación Administrativa.
- Sobre «B»: Oferta Económica y Documentación que permita la valoración de las ofertas según los criterios de adjudicación.





AYUNTAMIENTO
DE LA
Villa de la Acebeda
(Madrid)

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas, 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) Documentos que acrediten la personalidad jurídica y la capacidad de obrar del licitador

- Declaración Jurada de cumplimiento de todos los requisitos de capacidad especificados en las presentes bases, así como de sometimiento a lo especificado en las bases, conforme al siguiente modelo:

D/D^a _____ con D.N.I. _____ y domicilio en _____, Calle _____ nº _____ Piso _____ Puerta _____ código postal _____.

DECLARA BAJO JURAMENTO

1. *No encontrarse ni el solicitante, ni ningún miembro de su Unidad Familiar y/o Unidad de Convivencia, incapacitados para obligarse contractualmente, de acuerdo con lo establecido en la legislación civil común, ni comprendidos en ninguno de los supuestos establecidos en la legislación de contratos del sector público.*

2. *No ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección en todo el territorio nacional; ni lo sea sobre una vivienda libre en toda la Comunidad de Madrid, salvo sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de ésta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.*

3. *Que siendo conocedor de los requisitos establecidos en las bases que regula la adjudicación de esta promoción, me manifiesto cumplidor de los mismos, caso contrario, admito como nula la posible adjudicación que resulte de mi solicitud.*

4. *Que en la actualidad toda la información declarada en la presente solicitud es real y veraz, y será justificada por el solicitante en caso de resultar adjudicatario en la promoción para la que se solicita vivienda, aportando al Ayuntamiento toda documentación que dicha entidad me solicite.*

5. *Que el solicitante, y todos los miembros que constituyen su Unidad Familiar, han presentado ante el Ayuntamiento de La Acebeda, esta única solicitud para acceder a las viviendas con protección pública de esta promoción.*

En La Acebeda, a de de 2021.

Autorizando al Ayuntamiento de La Acebeda a consultar tantos archivos sean pertinentes para la comprobación de las alegaciones manifestadas.



Cód. Validación: 76TMC95QW67W622G6WPKEC3RA | Verificación: <https://laacebeda.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Páágina 4 de 11

- Copia compulsada del Documento Nacional de Identidad o Documento del Número de Identificación

b) Documentos que acrediten la representación.

— Los que comparezcan o firmen ofertas en nombre de otro, acreditarán la representación de cualquier modo adecuado en Derecho.

— Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.

— Igualmente la persona que actúe en representación de otro, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.

c) Declaración responsable de no estar incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en la Ley de Contratos del Sector Público.

Esta declaración incluirá la manifestación de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito deba presentarse, antes de la adjudicación definitiva, por el licitador a cuyo favor se vaya a efectuar ésta.

d) Los licitadores extranjeros presentarán declaración de someterse 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.

e) Documentación que acredite la solvencia económica del licitador:

Deberá aportarse documentación que acredite la existencia de ingresos tales como la última declaración de la renta, o declaraciones de IVA, o tres últimas nóminas, o documentos acreditativos de pensiones reconocidas o informe de instituciones financieras que avalen dicha solvencia.

f) Documentos que permitan a la Mesa de Contratación valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación, si así se estima.

SOBRE «B»

OFERTA ECONÓMICA

— **Oferta económica.** Se presentará conforme al siguiente modelo:

«D. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, c/ _____, n.º _____, con [CIF/NIF] n.º _____, en nombre [propio o en representación de _____ como acredito por _____], enterado de que el Ayuntamiento de La Acebeda, desea arrendar el bien inmueble, ubicado en _____, n.º _____, de este Municipio, para destinarlo a vivienda habitual y permanente, por concurso, hago constar que conozco el Pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación ofertando la cantidad de _____ euros/mes.

En La Acebeda, a ____ de _____ de 2021.

Firma del licitador,

Fdo.: _____».



Décima. Criterios de adjudicación

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

- **Criterios cuantificables automáticamente:**

1º.- Importe anual ofrecido: hasta 4 puntos (a la oferta más ventajosa económicamente se le otorgará la puntuación máxima, otorgándose puntos al resto proporcionalmente).

2º.- Nivel de IPREM de la unidad familiar (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples):

- Rentas de la unidad familiar iguales o superiores a 1,00 el IPREM: **1,00 puntos**
- Rentas de la unidad familiar iguales o superiores a 1,5 el IPREM: **1,5 puntos**
- Rentas de la unidad familiar iguales o superiores a 2,00 el IPREM: **2,00 puntos**
- Rentas de la unidad familiar iguales o superiores a 2,5 el IPREM: **2,5 puntos**
- Rentas de la unidad familiar iguales o superiores a 3,00 el IPREM: **3,00 puntos**
- Rentas de la unidad familiar iguales o superiores a 3,5 el IPREM: **3,5 puntos**

A estos efectos se entiende por ingresos familiares los obtenidos por la unidad familiar durante el ejercicio inmediatamente anterior y se determinan según como resultan definidos por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en el concepto de ingresos íntegros. Se acreditará mediante la presentación de la fotocopia compulsada, incluyendo la hoja de liquidación sellada por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o entidades colaboradoras, de la declaración o declaraciones del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas de cada uno de los miembros de la unidad familiar del solicitante respecto al ejercicio económica inmediatamente anterior a la fecha de la convocatoria. Asimismo, se deberá presentar en el Ayuntamiento fotocopia compulsada de los últimos dos nóminas del solicitante y del contrato de trabajo.

Se entiende por unidad familiar, a los efectos de lo establecido en las presentes bases, el concepto definido por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, haciéndolo extensivo a las parejas de hecho debidamente registradas, que es el siguiente: “la integrada por los cónyuges no separados legalmente y, si los hubiere:

- i. Los hijos menores, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientes de éstos.
- ii. Los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.

En los casos de separación legal, o cuando no existiera vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y todos los hijos que convivan con uno u otro y que reúnan los requisitos a que se refiere la regla 1ª) de este artículo”

Debe existir identidad total entre el solicitante y el adjudicatario, de manera que el solicitante no podrá transmitir su condición de adjudicatario a un tercero ni siquiera parcialmente, dado que la adjudicación se realiza conforme a unas condiciones concretas y personales del solicitante, por lo que en caso de producirse, se entenderá que el interesado desiste de su solicitud.

3º.- Solvencia económica del licitador:





- a) Copia de la última nómina, copia del contrato de trabajo en vigor, y demás documentos que el solicitante considere aclaratorios de su solvencia económica (Declaraciones/Impuestos del IRPF, IVA, Sociedades.....): **2 puntos**
- b) Justificante sellado por Entidad Bancaria notablemente solvente de la posibilidad de avalar al solicitante por la cantidad especificada en las presentes bases o justificante que acredite la posibilidad de depositar en el Ayuntamiento la cantidad designada como aval: **1 punto**
- c) Copia del contrato en vigor de Arrendamiento suscrito por el solicitante, en su caso y declaración Jurada del Arrendador de la vivienda alquilada por el solicitante que permanezca en vigor, donde acredite que el mismo se ha mantenido al corriente de sus obligaciones durante la vigencia del contrato, en su caso: **0,5 puntos**.

4º).- Número de miembros de la unidad familiar: 0,25 puntos por persona hasta un máximo de 1 punto.

5º).- Atendido el interés municipal de que nueva población se asiente en la localidad, de tal forma que el número de habitantes crezca así como facilitar que nuevas familias puedan establecerse en la localidad, se establece como criterio de adjudicación el hecho de que los licitadores en el momento de presentar la correspondiente solicitud tengan hijos menores de edad: 2 puntos por cada hijo.

6º).- Compromiso del licitador de realizar a su cargo las mejoras que requiera la vivienda, previa solicitud al Ayuntamiento

Undécima. Mesa de Contratación

La Mesa de Contratación, estará presidida por el Presidente, que podrá ser un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma y actuará como Secretario el funcionario de la Corporación, de conformidad con lo establecido en el Art. 320 de la Ley de Contratos Del Sector Público. Conforman la Mesa de Contratación los siguientes miembros: Presidente, un vocal y el Secretario/a de la Mesa.

Duodécima. Apertura de ofertas

Tras la finalización del plazo de presentación de las proposiciones la Mesa de Contratación se constituirá a las 12:00 horas del primer martes hábil siguiente a la finalización del plazo de presentación de ofertas. Calificará la documentación administrativa contenida en el sobre "A". En el supuesto de que algún licitador no presentase la documentación necesaria o esta ofreciese algún tipo de dudas, la Mesa le podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo no superior a tres días hábiles para que este corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada.

Posteriormente, el segundo martes hábil a la finalización del plazo de presentación de solicitudes, a las 10,30 horas en el Ayuntamiento de La Acebeda, la Mesa procederá a la apertura y examen del sobre "B", pudiendo en ese momento solicitar cuantos informes técnicos considere precisos.

Dichos plazos podrán ser cambiados previa notificación fehaciente a los licitadores y publicación en el tablón de anuncios y lugares de costumbre.

Recibidos, en su caso, los informes, la Mesa de Contratación propondrá al licitador que haya presentado la oferta más ventajosa y haya obtenido la mayor puntuación.

Decimotercera. Requerimiento de documentación

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





El órgano de contratación requerirá al licitador que haya obtenido la puntuación más alta (haya presentado la oferta más ventajosa) para que, dentro del plazo de diez días hábiles a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social o autorice al órgano de contratación para obtener de forma directa la acreditación de ello, de disponer efectivamente de los medios que se hubiese comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato conforme al artículo 151.2 de la Ley de Contratos del Sector Público, y de haber constituido la fianza y el aval que sea procedente.

Decimocuarta.- Fianza y Aval

A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en alguna de las formas previstas en el Art. 96 de la Ley de Contratos del Sector Público, en cantidad equivalente a una mensualidad de renta, de conformidad con lo establecido en el Art. 36 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cinco años, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.

Asimismo, antes de la formalización de la relación contractual, el arrendatario habrá de depositar en una cuenta que el Ayuntamiento especificará, garantía por la cantidad equivalente a UNA mensualidad de renta, o justificante de depósito en Entidad Bancaria de notoria solvencia. En caso de no abonar estas cantidades se le tendrá por desistido en su propósito, pasando a contratar con el siguiente mejor clasificado.

Decimoquinta. Adjudicación del Contrato

Recibida la documentación solicitada, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los 10 días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

La adjudicación deberá ser motivada y se notificará a los licitadores.

Decimosexta. Obligaciones del Arrendatario

1.- El arrendatario deberá destinar el inmueble objeto de contrato como vivienda propia, habitual, permanente y de su unidad familiar.

2.- El arrendatario no podrá, a su vez, ceder o subarrendar parcialmente el inmueble que se le adjudica, bajo ninguna de las condiciones o interpretaciones que pretenda aplicar.

3.- Es obligación del arrendatario el abono cuantos impuestos y/o tasas se deriven del uso y disfrute de la vivienda arrendada.

4.- Todas las obras, mejoras o instalaciones efectuadas quedarán 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. No se podrán realizar obras que modifiquen la estructura.

5.- Cualquier tipo de obra que deseara realizar la Arrendataria requerirán el previo y preceptivo permiso escrito de la propiedad. Del mismo modo, para la realización de cualquier tipo de obra por





parte de la Arrendataria, ya sean de conservación, reparación, reposición, etc. deberá solicitar los correspondientes permisos, autorizaciones y licencias 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, autorizaciones y licencias y exonerando a la Arrendadora de todo tipo de daños o perjuicios que se pudiesen derivar de la dicha tramitación y/o concesión, así como, de la realización de las citadas obras.

A la terminación del contrato, la Arrendataria deberá devolver a la Arrendadora el inmueble arrendado en idéntico estado de distribución interior. No obstante, todas las obras, mejoras o instalaciones efectuadas quedarán 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 general deberá ponerlo urgentemente en conocimiento del Ayuntamiento.

Con independencia de lo expuesto con anterioridad, y con relación a las obras de mejora y/o conservación del inmueble, enseres y/o instalaciones arrendados para las que el arrendador obtenga subvención por parte de alguna Administración, el arrendatario quedará obligado a soportarlas, previa notificación de las mismas en un plazo mínimo de 15 días y sin que tenga derecho a una reducción de la renta salvo que dichas obras supongan el cierre del inmueble por un plazo superior a 15 días, ni derecho a indemnización de los gastos de luz, agua o limpieza salvo que estos sean excesivos en relación al beneficio que dichas obras conlleven.

6.- Será de cuenta del arrendatario los servicios de agua, gas, gasoil, electricidad, teléfono y cualesquiera otros que pudieran ser susceptibles de individualización mediante aparatos contadores, los cuales serán de cuenta y cargo del arrendatario, que deberá contratarlos a sus costas con las empresas suministradoras, siendo también de su cuenta: la eventual adquisición y reparación de los contadores correspondientes; los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de tales suministros y el costo de las modificaciones que en las mismas deba realizarse por disposición o imperativo legal o administrativo si fuere el caso. Todo lo anterior se entiende con absoluta indemnidad del arrendador.

7.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 25.8 de la vigente LAU, en caso de venta de la vivienda arrendada, la parte arrendataria no tendrá derecho alguno de adquisición preferente sobre la vivienda. Así el arrendatario hace expresa renuncia de los derechos de tanteo y retracto recogidos en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

8.- En el caso de que se produjese el fallecimiento del arrendatario durante la vigencia del contrato de arrendamiento, ello conllevará la extinción automática del presente arrendamiento, sin que por dicha circunstancia exista derecho de subrogación a favor de persona alguna, salvo autorización expresa del Ayuntamiento.

9.- El arrendatario deberá abonar el canon correspondiente dentro de los primeros cinco días naturales del mes

10.- El arrendatario y la unidad familiar, deberá necesariamente empadronarse en la vivienda que se arrienda al menos durante la vigencia del contrato.

11.- 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





pudiere ser necesario llevar a cabo.

12.- 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 por el uso ordinario 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 un uso correcto de los enseres y/o electrodomésticos y/o instalaciones arrendados, conforme a los manuales de instrucciones y/o características de los mismos.

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

13.- 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, el Ayuntamiento ha procedido a suscribir un seguro de daños, así como un seguro de Responsabilidad Civil. El arrendatario se obliga a la formalización de un seguro que cubra el contenido de la vivienda, subrogándose el mismo a favor de este Ayuntamiento.

La arrendadora no asume responsabilidad alguna por robo, incendio, o cualquier otro daño o siniestro ocurrido en el inmueble arrendado o a las personas que estuvieran en su interior. La Arrendataria exime de toda responsabilidad a la propiedad de la finca y a quién en su nombre actúe, por los daños que en las cosas o personas se produzcan y sean consecuencia directa o indirecta, de la actividad ejercida de vivienda permanente y se hace responsable de los daños que se ocasionen.

Decimoséptima. Causas de resolución del contrato.

Son causas de resolución del contrato las generales de la ley y el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones fijadas en este pliego de condiciones, las cuales se conceptúan a tales efectos como esenciales.

La resolución implicará la posibilidad de pérdida del aval, así como la terminación del arrendamiento antes del plazo fijado, debiendo abonarse al Ayuntamiento los daños y perjuicios efectivos que se le ocasionen.

De conformidad con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil.

Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- a) La falta de pago de la renta durante dos meses consecutivos o cinco alternos, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- b) El subarriendo de la vivienda.
- c) La utilización de la vivienda como segunda residencia.



d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.

e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

g) Cuando el arrendatario y el resto de la unidad familiar causen baja en el padrón municipal de habitantes.

Decimoctava. Formalización del Contrato

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

Decimonovena. Régimen Jurídico 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 Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Inmuebles; los principios extraídos de la legislación contenida en la Ley de Contratos del Sector Público y sus disposiciones de desarrollo, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado. En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por la normativa patrimonial de las Entidades Inmuebles, cuando resulte de aplicación, y las Normas de Derecho privado.

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 en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

En La Acebeda a fecha de firma electrónica.

LA ALCALDESA

Fdo: María Rosa García Blanco

