

# **PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARA LA SELECCIÓN DE PERSONAS DEMANDANTES DE DOS VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE CHAÑE (SEGOVIA)**

## **1.- OBJETO DE CONTRATO**

El objeto del presente Pliego es el alquiler social de dos viviendas de propiedad municipal, recientemente rehabilitadas dentro del programa Rehabitare de la Junta de Castilla y León, situadas en la Calle Cajonero nº 3 y nº 5 del municipio de Chañe, con las siguiente descripción;

- **Vivienda situada en Calle Cajonero nº 3:** Referencia catastral 0573301UL8707S0001SM, inscrita en el Inventario Municipal de Bienes con el carácter de patrimonial nº 1.1.000007 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Cuellar, en el Tomo 1107, Libro 49, Folio 131, Finca Registral 5453, Inscripción 1ª.
- **Vivienda situada en Calle Cajonero nº 5:** Referencia catastral 0573302UL8707S0001ZM, inscrita en el Inventario Municipal de Bienes con el carácter de patrimonial nº 1.1.000008 e inscrita en el Registro de la Propiedad de Cuellar, en el Tomo 1107, Libro 49, Folio 131, Finca Registral 5453, Inscripción 1ª.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 9.2 de la Ley de Contratos del Sector Público, Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Publico.

## **2.- PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN**

La forma de adjudicación del contrato de arrendamiento será el concurso, de acuerdo con el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

La tramitación del expediente será por el procedimiento de urgencia, aplicándose de manera supletoria los plazos señalados en el artículo 119 de la Ley 9/2017, dada la necesidad de acelerar su adjudicación para evitar su deterioro.

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

## **3.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN**

A la vista del importe del arrendamiento, el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, será el Alcalde.

## **4.- SOLICITUDES Y PLAZO DE PRESENTACIÓN**

Se presentará una solicitud por vivienda, debiendo especificar a qué vivienda se hace referencia. Las solicitudes se realizarán en el modelo facilitado por el Ayuntamiento y se presentarán en el registro municipal o por correo, por telefax, 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 en el **plazo de 7 días naturales**, contados a partir del siguiente a la publicación de este pliego en el Tablón de anuncios y el BOP de Segovia, la documentación podrá obtenerse en la sede electrónica <http://chane.sedelectronica.es>.

## **5.- COLECTIVOS CON PREFERENCIA PARA EL ALQUILER SOCIAL DE LA VIVIENDA**

Tendrán preferencia para ser destinatarios del alquiler de los inmuebles, los colectivos de especial protección que figuran en el artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, en la redacción dada por la Ley 10/2013 de 16 de diciembre y que se describen en el anexo que deben cumplimentar los solicitantes.

## **6.- INGRESOS MÍNIMOS Y MÁXIMOS DE LA UNIDAD FAMILIAR PARA OPTAR AL ALQUILER SOCIAL DE LA VIVIENDA**

Para optar al alquiler social de la vivienda, se establece una renta mínima anual del 70% del IPREM de 2017 (5.263,71 euros) y máxima de 22.558,77 euros, equivalentes a tres veces el IPREM. Las solicitudes no comprendidas en tales límites, no serán admitidas.

## **7.- IMPORTE DEL ARRENDAMIENTO Y FIANZA**

Si el adjudicatario tiene una renta anual comprendida entre el 70% del IPREM (5.263,71 euros) y el IPREM para 2018 (7.519,59 euros), el importe del alquiler será de 50 euros mensuales. Si la renta está comprendida entre 7.519,59 euros y 1,5 veces el IPREM (11.279,38 euros) será de 100 euros mensuales. Para las rentas superiores a 1,5 veces el IPREM y que no superen dos veces dicho índice (15.039,18 euros) será de 150 euros mensuales y para las rentas superiores a dicha cuantía será de 200 euros mensuales. El abono se efectuará dentro de los siete primeros días de cada mes.

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

El importe del arrendamiento y el de la fianza se ingresarán en la cuenta del Ayuntamiento.

El importe de la renta a ingresar conforme los criterios descritos tendrá una duración hasta el mes de agosto del año 2019, periodo de vigencia del Convenio de Colaboración. A partir del mes de septiembre del año 2019, el importe de la renta tendrá valoración de mercado equivalente al importe de renta medio de las viviendas arrendadas por el Ayuntamiento, esto es, importe de 300,00 € mensuales. Dicha variación en el precio de la renta mensual podrá ser causa de resolución anticipada del arrendamiento por parte del arrendatario sin derecho a indemnización. Si por el contrario no se produce la denuncia expresa, con un mes

de antelación de esta circunstancia, se presume la vigencia del arrendamiento hasta su término.

## **8.- DURACIÓN Y ABONO DEL ARRENDAMIENTO.**

La duración del contrato de arrendamiento será de un año. Llegado el día de vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al Ayuntamiento, con treinta días de antelación, como mínimo, a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

## **9.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.**

- Serán a cargo del arrendatario todos los impuestos y gastos que se deriven de los servicios o suministros con los que cuente la vivienda (luz, agua, teléfono, tasa de recogida de basura y cualquier otro semejante).
- El arrendatario estará obligado a utilizar el inmueble para destinarlo a domicilio habitual y permanente, estando obligado a conservarlo en perfecto estado, realizando por su cuenta las reparaciones necesarias cuyo deterioro le sea imputable a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil, y se obliga a devolver la vivienda en el mismo estado en que la ha recibido al terminar el contrato. No podrá realizar obras que modifiquen la estructura, ni subarrendar.
- El arrendatario estará obligado a empadronarse en el municipio, junto al resto de los integrantes de la unidad familiar, en caso de que no lo estuviera.
- A comunicar cualquier variación en el número de personas que se alojen en la vivienda, así como de cualquiera de los requisitos determinantes de la adjudicación.
- Cumplir con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.
- El arrendatario se compromete al abono de la renta, fianza y gastos derivados de servicios o suministros, tales como luz, agua, basuras, combustibles etc...
- Respetar en todo momento las normas de convivencia vecinal.
- Se prohíbe el subarriendo, siendo causa de resolución anticipada de contrato.
- A comunicar en el mes de agosto del año 2019 la resolución anticipada del arrendamiento.

## **10.- OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO.**

- El Ayuntamiento deberá realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en las condiciones de utilización para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.

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

## **11.- 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, y en cuya confección se da preferencia a los colectivos incluidos en el artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, en la redacción dada por la Ley 10/2013 de 16 de diciembre, dada la naturaleza de alquiler social del presente contrato de arrendamiento.

Los criterios de adjudicación y puntuaciones asignadas a los mismos son los siguientes:

1.- Por pertenecer a cada uno de los colectivos de especial protección en el acceso a la vivienda de protección pública conforme al artículo 5 de la Ley 9/2010 de 30 de agosto del derecho a la vivienda en la comunidad de Castilla y León: 2 puntos por cada colectivo (hasta un máximo 24 puntos)

2.-Por llevar empadronado en el municipio de Chañe un mínimo de 10 años contados desde la fecha de la presentación de la documentación como medida para favorecer la consolidación y asentamiento de población rural: 2 puntos.

2.A) Si pertenece a colectivo de especial protección conforme al artículo 5 de la Ley 9/2010: 4 puntos

2.B) Si NO pertenece a colectivo de especial protección conforme al artículo 5 de la Ley 9/2010: 1 puntos

3.- Por motivos de salud o enfermedad que justifiquen la necesidad del arrendamiento: 2 puntos, apreciados por la Comisión de Valoración atendiendo a los informes médicos que lo justifiquen: 2 puntos.

3.A) Si pertenece a colectivo de especial protección conforme al artículo 5 de la Ley 9/2010: 4 puntos

3.B) Si NO pertenece a colectivo de especial protección conforme al artículo 5 de la Ley 9/2010: 1 puntos

En caso de empate, y considerando el carácter social del alquiler, se primará a los solicitantes con rentas más bajas. Para determinar la renta más baja se dividirá ésta entre el número de miembros de la unidad familiar. Si aun así persistiera el empate se resolverá por sorteo. No obstante, si la Comisión de valoración precisará de otros criterios para realizar la valoración se prevé la posibilidad de la realización de una entrevista personal.

En base a estos criterios se elaborará un listado ordenado de solicitantes por orden de puntuación. A tal fin se constituirá una Comisión de Valoración compuesta por el Alcalde, y los concejales de la Corporación D. Mariano Cuesta Pilar y D. Jesús Manuel Llorente actuando como Secretario el que lo es de la Corporación. Realizada

propuesta por la Comisión de Valoración la lista se aprobará por Resolución de Alcaldía.

## **12.-NOTIFICACIÓN AL ADJUDICATARIO Y PRESENTACION DE DOCUMENTOS.**

Se notificará a la primera persona de la lista para que en el plazo de 10 días naturales, contados desde la notificación de la adjudicación a su favor, acepte formalmente la adjudicación y se comprometa a formalizar el contrato en el plazo que se señale. Asimismo, deberá presentar dentro del citado plazo declaración/es del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de la unidad familiar (acreditada con libro de familia), certificado de empadronamiento, informes médicos así como el resto de documentación justificativa de pertenencia a alguno de los colectivos de especial protección contemplados en el artículo 5 de la Ley 9/2010.

Si no hubieran presentado declaración, por no estar obligados a ello, presentarán declaración responsable sobre sus ingresos, acompañada de la documentación acreditativa de los mismos.

Si no cumpliera con estas obligaciones en el plazo señalado, la adjudicación recaerá en el siguiente solicitante que integre la lista y así sucesivamente.

## **13.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**

Son causas de resolución del contrato las generales de la Ley de Arrendamientos Urbanos 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 pérdida de la fianza definitiva, en todo caso, inclusive la terminación de la cesión antes del plazo fijado, debiendo abonarse al Ayuntamiento los daños y perjuicios efectivos que se le ocasionen.

De conformidad con lo establecido en el art. 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 art. 1.124 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 o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- b) La falta de pago del importe de la fianza.
- c) El subarriendo.
- 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.

Del mismo modo, el arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

- a) La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el art. 21. De la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.
- c) La no conformidad con el cambio del precio de la renta a partir del mes de septiembre del año 2019.

#### **14.- NATURALEZA Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

El presente contrato tiene naturaleza jurídica privada, formalizándose en documento administrativo, en todo caso, del que formará parte el presente Pliego.

A petición del adjudicatario o arrendatario se formalizará en escritura pública, siendo a su costa los gastos de otorgamiento. En este caso, vendrá obligado a la entrega de una copia autorizada al Ayuntamiento.

#### **15.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO**

Esta contratación tiene carácter privado, quedando sometida a la jurisdicción contencioso administrativa respecto a los actos jurídicos que se dicten en relación con la preparación y adjudicación, y a la jurisdicción civil en cuanto a los efectos y extinción.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE