



Ayuntamiento
de Gascones
(Madrid)

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES REGULADORAS DEL ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA, SITA EN C/ CANTARRANAS, Nº 4 E, DE GASCONES

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato

El objeto del contrato es el arrendamiento del siguiente inmueble-vivienda y el equipamiento de este, según Anexo I, que se adjunta al presente pliego, propiedad de este Ayuntamiento, para destinarlo 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.

- C/ Cantarranas, nº 4 E, de Gascones
Superficie Vivienda: 72 m²

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 y las dificultades económicas que los jóvenes de esta localidad y las de alrededor tienen para poder “independizarse” y formar otras nuevas, al presente proceso de adjudicación solamente podrán presentarse aquellas personas que no cuenten con una vivienda en propiedad en el municipio de Gascones y así posibilitar el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna (artículo 47 de la Constitución Española) de aquellos que no cuenten con ella. Este extremo se acreditará mediante declaración jurada del solicitante de no posesión de bienes inmuebles. En caso de ser seleccionado como adjudicatario del contrato deberá presentarse en el Ayuntamiento, nota informativa expedida por el Registro de la Propiedad en el que se acredite este requisito por cada uno de los miembros de la unidad familiar.

El contrato definido 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, de 26 de febrero de 2014.

CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La forma de adjudicación del contrato del arrendamiento será el concurso público, en el que cualquier interesado podrá presentar una oferta, 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 ofertas y la determinación de la mejor oferta deberá de atenderse a varios criterios de adjudicación.

CLÁUSULA TERCERA. El Perfil de contratante

Sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento publicará los anuncios que considere necesarios en el Perfil del contratante (Concursos y Adjudicaciones), al que tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: www.gascones.com



Ayuntamiento
de Gascones
(Madrid)

CLÁUSULA CUARTA. Importe del arrendamiento

El importe del arrendamiento se establece en la cantidad mínima mensual, que podrá ser mejorado al alza por los licitadores, de: C/ Cantarranas, 4 E, de 300,00 €/mes (TRESCIENTOS EUROS).

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.

CLÁUSULA QUINTA. Órgano de Contratación

De conformidad con lo establecido en los puntos 9 y 10 de la Disposición Adicional Segunda de la LCSP, corresponde a los **Alcaldes** y a los Presidentes de las Entidades Locales la competencia para la celebración de los contratos privados, así como la adjudicación de concesiones sobre los bienes de las mismas y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial cuando el **presupuesto base de licitación** no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, así como la enajenación del patrimonio, cuando su valor no supere el porcentaje ni la cuantía indicados.

CLÁUSULA SEXTA. Duración del Contrato

La duración del contrato de arrendamiento se fija en cinco años. De carácter prorrogable anualmente hasta un máximo de tres años más, (hasta un máximo de ocho, en total), salvo que el arrendatario 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.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Capacidad

Podrán presentar ofertas, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y acrediten su solvencia económica, y no estén incursas en prohibiciones para contratar.

CLÁUSULA OCTAVA. Acreditación de la Aptitud para Contratar

La capacidad de obrar de los licitadores se acreditará mediante la fotocopia compulsada del documento nacional de identidad.

CLÁUSULA NOVENA. Presentación de Ofertas y Documentación Administrativa

a) Lugar de presentación: Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento sito en la Plaza de la Constitución, nº 1, en horario de atención al público, de 9:00 a 14:00 horas, de Lunes a Viernes, dentro del plazo de 7 días hábiles contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Tablón de anuncios municipal y en el Perfil de Contratante. Si el último día del plazo coincide en sábado se ampliará el mismo hasta el siguiente día hábil.

b) Modalidad de presentación: Para la licitación del presente contrato no se exige la presentación de ofertas utilizando medios electrónicos.



Ayuntamiento
de Gascones
(Madrid)

Las proposiciones podrán presentarse en cualquiera de los lugares establecidos en el art. 16.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Cuando las ofertas se envíen por correo, el licitador 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 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 tres 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 propiedad del Ayuntamiento de Gascones, ubicado en la c/ Cantarranas, número 4, apartamento letra E, 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.

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, así como de sometimiento a lo especificado en las bases.
 - Copia compulsada del Documento Nacional de Identidad o Documento del Número de Identificación
- b) Documentos que acrediten la representación.



Ayuntamiento
de Gascones
(Madrid)

- Los que comparezcan o firmen ofertas en nombre de otro, acreditarán la representación de cualquier modo adecuado en Derecho.
- 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 el artículo 60 de 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.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

«DECLARACIÓN RESPONSABLE

D./D^a _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, _____, n.º ____, con NIF n.º _____, en nombre propio o en representación de _____, con NIF n.º _____, enterado/a de que el Ayuntamiento de Gascones, desea arrendar el bien inmueble de su propiedad, ubicado en la c/ Cantarranas, n.º 4, vivienda letra E, de este Municipio, para destinarlo a vivienda habitual y permanente, por concurso _____,

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

PRIMERO. Que se dispone a participar en la contratación del arrendamiento del inmueble situado en C/ Cantarranas, n.º 4, vivienda letra E, de Gascones.

SEGUNDO. 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.

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



Ayuntamiento
de Gascones
(Madrid)

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

Y para que conste, firmo la presente declaración.

En _____, a ____ de _____ de 20__.

Firma del declarante,

Fdo.: _____»

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:

- Copia de la última nómina, copia del contrato de trabajo en vigor, demás documentos que el solicitante considere aclaratorios de su solvencia económica (Declaraciones/Impuestos del IRPF, IVA, Sociedades.....)

- 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.

- 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.

SOBRE «B» OFERTA ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

— Oferta económica.

a) 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 Gascones, desea arrendar el bien inmueble, de su propiedad, ubicado en la c/ Cantarranas, n.º 4, vivienda letra E, de este Municipio, para destinarlo a vivienda habitual y permanente, por concurso, anunciado en el Tablón de anuncios municipal, página web, y en el Perfil de Contratante, hago constar que conozco el Pliego que sirve de base al contrato y lo acepto



Ayuntamiento
de Gascones
(Madrid)

íntegramente, tomando parte de la licitación ofertando el inmueble por la cantidad de _____ (_____ €) euros. (En letra y número)

En Gascones, a _____ de _____ de 2022.

Firma del licitador, Fdo.: ».

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

CLÁUSULA 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).- Empadronamiento. Por estar el solicitante empadronado en el municipio de Gascones como mínimo: (Este extremo se justificará mediante certificado de empadronamiento original expedido por el Ayuntamiento de Gascones.)

Con 6 meses de antigüedad: 0,25 puntos.

Con 1 año de antigüedad: 0,50 puntos.

Con 2 años de antigüedad: 1,00 punto.

Con 3 años o más de antigüedad: 2,00 puntos.

3º).- Nivel de IPREM de la unidad familiar (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples):

Rentas de la unidad familiar iguales o superiores a 1,5 el IPREM: 1 punto

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

Rentas de la unidad familiar iguales o superiores a 2,5 el IPREM: 2 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



Ayuntamiento
de Gascones
(Madrid)

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:

- Los hijos menores, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientes de éstos.

- 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.

4º).- Solvencia económica del licitador: Para la valoración de este apartado, será requisito imprescindible que por el licitador se aporte la documentación que se especifica a continuación:

a) Copia de la última nómina y copia del contrato de trabajo en vigor, o copia de la última declaración trimestral y anual del IVA presentado, o copia del último impuesto de sociedades presentado. Para la valoración de las referidas declaraciones de impuestos, los licitadores deberán seguir desarrollando la correspondiente actividad en el momento de su presentación: 2 puntos.

b) Además podrá presentarse garantía personal por el licitador: responsable solidario (persona física o jurídica) que deberá firmar el correspondiente contrato de arrendamiento y que responderá de las obligaciones derivadas de dicho contrato como el propio adjudicatario: 1 punto.

c) Copia del contrato en vigor de Arrendamiento suscrito por el licitador 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: 0,5 puntos.

5º).- Número de miembros de la unidad familiar: 0,25 puntos por persona hasta un máximo de 1 punto.

6º).- 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 y las dificultades económicas que los jóvenes de esta localidad y las de alrededor tienen para poder “independizarse” y formar nuevas familias se establece como criterio de adjudicación el hecho de que los licitadores en el momento de presentar la correspondiente solicitud sean mayores de edad hasta 30 años (inclusive): 2,5 puntos. En caso de tener entre 31 y 35 años (ambos inclusive): 1 punto.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. 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



Ayuntamiento
de Gascones
(Madrid)

Consejo 2014/23/UE y 2014/24/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 tenga atribuidas la función de control económico-presupuestario, así como aquellos otros que se 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 miembros de la misma. Actuará como Secretario un funcionario de la Corporación.

CLÁUSULA DUODÉCIMA. Apertura de Ofertas

Tras la finalización del plazo de presentación de las proposiciones la Mesa de Contratación se constituirá a las 13 horas del primer día 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 jueves hábil a la finalización del plazo de presentación de solicitudes, a las 10,30 horas en el Ayuntamiento de Gascones, la Mesa procederá a la apertura y examen del sobre "B", pudiendo en ese momento solicitar cuantos informes técnicos considere precisos.

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.

CLÁUSULA 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 por cada una de las viviendas licitadas.

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.



Ayuntamiento
de Gascones
(Madrid)

En el caso de renunciar a la adjudicación de la vivienda o no cumpla los requisitos exigidos, se le adjudicara a la oferta siguiente más ventajosa.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Fianza y Aval

A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de una fianza en metálico, en cantidad equivalente a una mensualidad de renta, de conformidad con lo establecido en el Art. 36.1 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Durante los tres primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de tres 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.

En caso de no abonar estas cantidades se le tendrá por desistido en su propósito, pasando a contratar con el siguiente mejor clasificado.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Adjudicación del Contrato

Recibida la documentación solicitada, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los 5 días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

La adjudicación deberá ser motivada y se notificará a los licitadores y, se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en el perfil del contratante.

CLÁUSULA 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 total o parcialmente el inmueble que se le adjudica, bajo ninguna de las condiciones o interpretaciones que pretenda aplicar, salvo autorización expresa del Ayuntamiento.

3.- Es obligación del arrendatario el abono del impuesto de bienes inmuebles de la finca objeto de arriendo, cuyo importe será satisfecho en el plazo de un mes a contar del requerimiento del Ayuntamiento. Del mismo asumirá cuantos impuestos y/o tasas derivados 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.- Cualesquier 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



Ayuntamiento
de Gascones
(Madrid)

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 por escrito 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.

Del mismo modo, los arrendatarios de los inmuebles que se arriendan, deberán hacer frente a los gastos en la proporción que corresponda y que se deriven del mantenimiento, reparación, consumo, limpieza, conservación, adquisición y/o de las modificaciones que en los mismos deba realizarse por disposición o imperativo legal o administrativo si fuere el caso, de todos los elementos comunes de los inmuebles arrendados; para ello se deberán constituir en comunidad de propietarios, asociación o cualquier otra entidad legal que les obligue y determine el abono proporcional de dichos gastos.

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.



Ayuntamiento
de Gascones
(Madrid)

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 al piso, 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 tanto en la vivienda arrendada como en el edificio de la que forma parte.

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 arrendatario deberá en un plazo de 15 días a contar desde la formalización del correspondiente contrato de arrendamiento a suscribir un seguro de daños así como un seguro de Responsabilidad Civil, por un importe mínimo de 150€ cuyo beneficiario sea el Ayuntamiento salvo en los bienes que sean propiedad del arrendatario. El arrendatario se obliga al pago de dichos seguros mientras esté vigente el correspondiente contrato de arrendamiento.

El arrendatario permitirá al Ayuntamiento la entrada a la vivienda una vez al año previo aviso de este, para la comprobación del estado de la misma.

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



Ayuntamiento
de Gascones
(Madrid)

actúe, por los daños que en las cosas o personas se produzcan y sean consecuencia directa o indirecta, de la actividad ejercida y se hace responsable de los daños que se ocasionen.

CLÁUSULA 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 tres meses consecutivos o cinco alternos, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- b) El subarriendo o cesión total o parcial 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.

CLÁUSULA 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.

CLÁUSULA DECIMONOVENA. Régimen Jurídico del Contrato



Ayuntamiento
de Gascones
(Madrid)

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 y la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen 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; 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 Locales, 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.

Gascones, a 24 de octubre de 2022.

El Alcalde,

Fdo.: