Referencia:	
Procedimiento:	**Contratos privados**
Interesado:	
Representante:	
Patrimonio y Contratos	

DILIGENCIA.- Para hacer constar que este documento se ha obtenido directamente del original, que contenía todas las firmas auténticas y se han ocultado los datos personales protegidos y los códigos que permitirían acceder al original.

Alcázar de San Juan, 15 de febrero de 2022.

Documento firmado electrónicamente en fecha 16 de febrero de 2022 por BARBARA SANCHEZ MATEOS CORTES, Concejala del Servicio de Contratación y Patrimonio, infraestructuras y promoción de la actividad turística, ocio, mercados y lonjas, comercio y venta ambulante, relaciones con la EATIM de Cinco Casas y la pedanía de Alameda de Cervera, del Excmo. Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, por delegación de firma y competencias de la Alcaldía Presidencia de fecha 23 de Octubre de 2019.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA FINCA DE CALLE TOMAS TAPIA, Nº 7, BLOQUE 1, PORTAL 3, BAJO B, PARA USO DE VIVIENDA.

A.- LUGAR, FECHA Y EFECTOS DEL CONTRATO.
En Alcázar de San Juan, a 1 de febrero de 2022. Efectos del contrato desde: **Alcázar de San Juan, a 1 de febrero de 2022.**

B.- PARTES CONTRATANTES.
- El Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, y en su nombre y representación, la Concejala Delegada de Contratación y Patrimonio por Decreto de Alcaldía de fecha 23/10/2019, Dª. BARBARA SÁNCHEZ-MATEOS CORTÉS, actuando en el ejercicio de las facultades conferidas por la legislación vigente, como parte ARRENDADORA, asistida por el Secretario Accidental de la Corporación, que da fe del acto. - ADJUDICATARIA: Dª. S.A, con NIE: *********, con domicilio a efectos de notificación en calle Tomás Tapia, nº 7, Bloque 1, Portal 3, Bajo B, de Alcázar de San Juan, correo electrónico: ******@*****.com, como ARRENDATARIA.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14157771044002253510 en https://sede.alcazardesanjuan.es

C.- OBJETO DEL CONTRATO: DATOS DEL INMUEBLE.
Arrendamiento de la vivienda sita en calle Tomás Tapia, nº 7, Bloque 1, Portal 3, Bajo B, tiene una superficie total construida de 89,92 metros cuadrados y una superficie útil de 65,50 metros cuadrados, distribuida en vestíbulo, cocina, salón, dos dormitorios y baño. Tiene como anejos y es inherente a esta vivienda, la PLAZA DE GARAJE NUMERO 30, sita en la planta sótano -1 con una superficie de 11,75 m2 y el TRASTERO NUMERO 70 situado en planta sótano -1, con una superficie útil de 7,92 m2. Referencia catastral: 1304413VJ8610S0022HH. El Ayuntamiento dispone del uso de la vivienda por cesión en precario otorgada por la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha.

D.- RENTA.
Renta anual inicial: 1.269,48 €, a pagar por mensualidades anticipadas de **105,79€** cada una dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante ingreso o transferencia bancaria en el número de cuenta que se asigne por la Tesorería Municipal.

E.- FIANZA. Fianza de 105,79€, equivalente a una mensualidad de la renta.

F.- DURACIÓN. Período máximo de cuatro años.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14157771044002253510 en https://sede.alcazardesanjuan.es

Reunidas las partes contratantes en el lugar y fecha indicados, se reconocen la capacidad legal necesaria para otorgar el presente contrato, cuyos datos de referencia y circunstancias se consignan anteriormente como integrantes del mismo, y, tal efecto,

EXPONEN:

1º.- En fecha 14/04/2011, se firmó Convenio entre la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real y el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan por el que se ceden en precario 3 viviendas con protección pública, en cuyas estipulaciones se establece lo siguiente:

"*1º) Se acuerda mediante este convenio la disposición de uso al Ayuntamiento de Alcázar de San Juan de las viviendas que se relacionan a continuación.*

2º) La cesión se hará EN PRECARIO a favor del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan y tendrá como finalidad su utilización como recurso público para subvenir a las necesidades detectadas por los Servicios Sociales municipales de familias con necesidad de vivienda que presenten una clara situación de emergencia social o cie exclusión social, no pudiendo ser destinada a otra finalidad distinta, especialmente si desnaturaliza su finalidad de servir de morada.

3º) El Ayuntamiento de ALCÁZAR DE SAN JUAN cuidará de la administración, conservación y mantenimiento de las viviendas cedidas, y atenderá los gastos que por cualquier otro concepto se origen por la tenencia o uso y disfrute de los inmuebles tales como tasas de basura, vados, etc, incluso el pago del Impuesto sobre bienes inmuebles.

4º) La administración regional podrá recuperar en cualquier momento cualquiera de las viviendas cedidas, sin necesidad de justificación ni motivación. No obstante, dado que la decisión administrativa de recuperación de los inmuebles cedidos puede afectar a familias ocupantes de las viviendas, previo requerimiento por parte de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, el Ayuntamiento se compromete a dejarlas libres y devolver las llaves, dentro del plazo de TRES MESES desde su comunicación.

5º) El uso continuado de la vivienda cedida no conferirá derecho alguno a favor del Ayuntamiento como propietario o titular de cualquier otro derecho real sobre las mismas, salvo su situación legal de PRECARISTA.

6º) Se autoriza al Ayuntamiento de Alcázar de San Juan a formalizar contratos de cesión para alojamiento con familias adjudicatarias de las viviendas, una vez comprobado por los Servicios Técnicos municipales de Atención Social, que las personas o familias a alojar en las viviendas se encuentran en situación de necesidad de vivienda y en situación de emergencia social o riesgo de exclusión social. En el contrato de cesión para el alojamiento que se firme con la persona o familia necesitada de vivienda se deberá indicar expresamente que se resolverá el mismo en el supuesto de desaparición de las circunstancias de necesidad que dieron origen a la cesión.

7º) Los Servicios Sociales municipales deberán llevar un control y seguimiento de la persona o familia en situación de emergencia social, debiendo además remitir informe semestralmente de ello. Del mismo modo, en cualquier momento se podrá requerir información sobre la utilización de las viviendas cedidas, para que así conste en el Inventario de Bienes y Derechos".

Siendo la descripción de una de las viviendas cedidas en precario la siguiente:

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14157771044002253510 en https://sede.alcazardesanjuan.es

"***1º- Finca registral 64.669.*** *La vivienda está inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan nº 1, en el Tomo 3.101, Libro 940, Folio 101. Localizada en el Bloque 1, portal 3, piso bajo B"*.

2º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 19/10/2021, aprobó el Protocolo de Adjudicación de Viviendas de Gestión Municipal, presentado por la Jefa de Servicios Sociales del Ayuntamiento, donde consta el procedimiento de selección de los demandantes de viviendas de promoción pública.

3º.- La Coordinadora del Centro de la Mujer, del Instituto de la Mujer de Castilla – La Mancha, en fecha 15/10/2021, presentó una valoración y propuesta. Posteriormente, el 07/11/2021, la Jefa de Servicios Sociales propone priorizar la adjudicación de vivienda a Dª. S.A., dado que la situación de su núcleo familiar así lo requiere.

4º.- Por Providencia de la Concejala Delegada de Contratación de fecha 14/12/2021 se inicia el expediente de adjudicación directa, por las circunstancias que obran en el mismo.

5º.- Por la adjudicataria se deposita fianza por importe de 105,79€, según constar en la Orden de ingreso no presupuestario, de fecha 12/01/2022, número de anotación 120220000628, adjuntándose copia de la misma, como **Anexo I**.

6º.- El 05/01/2022 se emite informe de habitabilidad de vivienda situada en calle Tomás Tapita, nº 7, Bloque 3, Bajo B, Comunidad de Propietarios 150 Viviendas Hermanos Lagua, por el Arquitecto Técnico Municipal, que se une como **Anexo II**.

7º.- Acta de visita de la vivienda situada en calle Tomás Tapia, 7, Portal 3 Bajo B, de fecha 10/01/2022, emitida por la Educadora Social de Vivienda y el Arquitecto Técnico Municipal, que se una como **Anexo III**.

8º.- Por Resolución nº 2022000295, de fecha 20/01/2022, se dispone Adjudicar mediante procedimiento de adjudicación directa a favor de **Dña. S.A.,** dado que la situación del su núcleo familiar así lo requiere, el **arrendamiento de la vivienda** sita en **calle Tomás Tapia, nº 7, Bloque 1, Portal 3, Bajo B, cedida por la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha al Ayuntamiento**, en los términos propuestos por la Jefa de Servicio de Servicios Sociales, toda vez que se ha comprobado por los Servicios Sociales del Ayuntamiento, que dicha persona, se encuentra en situación de necesidad de vivienda y en situación de emergencia social o riesgo de exclusión social, por una **renta de 1.269,48€ anuales, a pagar por mensualidades anticipadas de 105,79€**, dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante ingreso o transferencia bancaria en el número de cuenta que asigne la Tesorería municipal, por un **período máximo de cuatro años**, a contar desde la firma del contrato de arrendamiento. Dejando a salvo que la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha podrá recuperar en cualquier momento la vivienda cedida, sin necesidad de justificación ni motivación.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14157771044002253510 en https://sede.alcazardesanjuan.es

Que los comparecientes están de acuerdo en la celebración del arrendamiento de la vivienda descrita en el **apartado C** del presente documento, y a estos efectos pactan el arrendamiento de dicho inmueble conforme a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO.

El Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, cede en régimen de arrendamiento la vivienda descrita en el **apartado C** de este contrato, al adjudicatario/a expresado/a en el **apartado B**, al encontrarse en situación de necesidad de vivienda y en situación de emergencia social o riesgo de exclusión social, conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La arrendataria recibe la vivienda descrita en el apartado C de este contrato, como cuerpo cierto, conociendo y aceptando su estado, con todos los elementos, servicios e instalaciones en perfecto estado y útiles para el fin al que se destinan, que es el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda, para la adjudicataria y su hijo. Sin perjuicio de lo anterior, la arrendataria podrá informar a la arrendadora sobre la existencia de deficiencias relativas a instalaciones de suministros de agua, gas y electricidad de la vivienda, hasta el plazo máximo de 30 días naturales posteriores a la entrega de llaves, quedando obligada la arrendadora a corregirlos cuando impidan la habitabilidad de la vivienda. Transcurrido el antedicho plazo, será de responsabilidad de la arrendataria y, por tanto, tendrá obligación de reparar, los deterioros causados en la vivienda y, en todo momento, se compromete a mantener la vivienda y, en su casó, los elementos comunes del inmueble, en buen estado de conservación, policía e higiene, conforme al manual de instrucciones de uso, conservación y mantenimiento del edificio.

SEGUNDA.- RENTA Y ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA.

La arrendataria pagará por el presente arrendamiento, una renta anual, pagadera por mensualidades anticipadas en los términos indicados en el **apartado D** de este contrato.

La cantidad fijada como renta y que se encuentra prevista en el apartado D, será revisada y actualizada anualmente en el 100% de la modificación que en ese período experimente el Índice General Nacional del Índice de Precios al Consumo, según lo previsto por el artículo 18 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

TERCERA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MEJORAS.

El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad 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 1.563 y 1.564 del Código Civil.

Las obras de mejora que el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan realice en la vivienda darán derecho a la elevación de renta de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14157771044002253510 en https://sede.alcazardesanjuan.es

CUARTA.- GASTOS GENERALES Y SUMINISTROS.

La contratación y pago de los servicios de suministros energéticos (agua, luz y gas) así como los gastos de comunidad, serán a cargo de la persona arrendataria; así como cualquier otro análogo que sea susceptible de ser individualizado por medio de aparato contador.

El/la arrendatario/a subscribirá y mantendrá durante todo el tiempo de duración del contrato, un seguro de vivienda.

QUINTA.- DESTINO Y CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA.

La vivienda objeto del presente contrato deberá dedicarse a domicilio habitual y permanente de la arrendataria, y en su caso, de su unidad familiar.

De la misma forma, el/la inquilino/a se obliga a mantener la vivienda en buen estado de conservación, policía e higiene, respetando las normas de la Comunidad de Propietarios o Junta Administradora y respondiendo personalmente el/la arrendatario/a de los daños que por descuido o por la mala utilización de la vivienda o de sus instalaciones pudieran ocasionar, tanto él como las personas que con él convivan o de las que éste debiera responder, a la propiedad o al resto de los propietarios o inquilinos o a la propia comunidad.

SEXTA.- OBRAS.

El arrendatario no podrá realizar en la vivienda arrendada, obra alguna sin la expresa autorización escrita del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan.

En caso de resolución del contrato de arrendamiento el inquilino deberá devolver la vivienda en perfectas condiciones y cumplir las obligaciones de pago vencidas y no satisfechas.

El Ayuntamiento de Alcázar de San Juan podrá ejercitar las acciones administrativas y civiles que puedan corresponderle en cada caso, así como el procedimiento de apremio regulado por el Reglamento General de Recaudación para hacer efectivas las cantidades devengadas y no satisfechas.

Las instalaciones fijas y permanentes incorporadas a la vivienda por el arrendatario, así como las obras autorizadas que supongan una mejora, a juicio del Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, quedarán en beneficio de la finca sin que aquel tenga, por tal concepto, derecho a indemnización alguna.

SÉPTIMA.- DURACIÓN.

La duración del presente contrato de arrendamiento será por un período máximo de cuatro años.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14157771044002253510 en https://sede.alcazardesanjuan.es

El presente contrato de arrendamiento se resolverá cuando desaparezcan las circunstancias de necesidad que dieron origen a su adjudicación a propuesta de los Servicios Sociales Municipales.

Los Servicios Sociales Municipales deberán llevar un control y seguimiento de la adjudicataria y su unidad familiar que conviva con ella en situación de emergencia social, debiendo además emitir informe semestralmente de ello, en aplicación del Convenio suscrito con la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha. Del mismo modo, en cualquier momento se podrá requerir información sobre la utilización de la vivienda

OCTAVA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.

El arrendatario/a no podrá subarrendar la vivienda, ni ceder el presente contrato de arriendo. El incumplimiento de esta cláusula será causa de resolución del contrato.

NOVENA.- SUBROGACIÓN.

La subrogación en el presente contrato de arrendamiento por causa de separación legal, divorcio, nulidad matrimonial o por muerte del arrendatario, se efectuará de conformidad con los artículos 15 y 16 de la ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, siendo condición necesaria para la misma, que el que se subroga reúna las condiciones establecidas para ser adjudicatario de la vivienda.

DECIMA.- FIANZA. El arrendatario con carácter previo a la formalización del contrato de arrendamiento, depositará en concepto de fianza, que no será en ningún caso aplicable al pago de renta, el importe equivalente a una mensualidad de renta.

DÉCIMA PRIMERA.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

Será causa de resolución del presente contrato:

a) La desaparición de las circunstancias de necesidad que dieron origen a la cesión, es decir, que ya no se encuentra en situación de emergencia social o riesgo de exclusión social.

b) El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el mismo.

c) Cualquiera de las siguientes causas (artículo 27.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos):

- La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.

- La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14157771044002253510 en https://sede.alcazardesanjuan.es

- El subarriendo o la cesión inconsentidos.

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

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

- Cuando el adjudicatario sea el causante de conflictos graves de convivencia vecinal.

- 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 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.

DÉCIMA SEGUNDA.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

Respecto de lo que no se haya pactado expresamente en el presente contrato de arrendamiento, serán de aplicación las disposiciones que regulan la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

DÉCIMA TERCERA.- SUMISIÓN.

Los contratantes se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Alcázar de San Juan (Ciudad Real), para todas aquellas cuestiones litigiosas que pudieran derivarse del mismo.

En prueba de conformidad, las partes suscriben este contrato, con sus Anexos, por duplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados al inicio del presente contrato

PARTE ARRENDADORA PARTE ARRENDATARIA

EL SECRETARIO ACCIDENTAL,

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14157771044002253510 en https://sede.alcazardesanjuan.es