Referencia:	**2022/13074H**
Procedimiento:	**Contratos privados**
Interesado:	**JCFM**
Representante:	
Patrimonio	

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, 29 de noviembre de 2022.

LA CONCEJALA-DELEGADA DE PATRIMONIO

Documento firmado electrónicamente en fecha 29 de noviembre 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 17 de octubre de 2022.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA FINCA DE CALLE IRLANDA, 5 1º B PARA USO DE VIVIENDA.

A.- LUGAR, FECHA Y EFECTOS DEL CONTRATO.
En Alcázar de San Juan, a 21 de noviembre de 2022. Efectos del contrato desde: **Alcázar de San Juan, a 22 de noviembre de 2022.**

B.- PARTES CONTRATANTES.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14157771355106650620 en https://sede.alcazardesanjuan.es

- El Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, y en su nombre y representación, la Concejala Delegada de Patrimonio por Decreto de Alcaldía de fecha 17/10/2022, Dª. BARBARA SÁNCHEZ-MATEOS CORTÉS, actuando en el ejercicio de las facultades conferidas por la legislación vigente, como parte ARRENDADORA, asistida por la Secretaria Interina de la Corporación, que da fe del acto.

- ADJUDICATARIA: D. JCFM con DNI: ****439**, con domicilio a efectos de notificación en calle Irlanda, nº 5, 1º B de Alcázar de San Juan, como ARRENDATARIA.

C.- OBJETO DEL CONTRATO: DATOS DEL INMUEBLE.

Arrendamiento de la vivienda sita en calle Irlanda, 5. Referencia catastral: 1013301VJ8611S0032GJ, finca registral 62455.

El Ayuntamiento dispone del uso de la vivienda por cesión otorgada por la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha.

D.- RENTA.

Renta anual inicial: **1.857,00 € anuales, a pagar por mensualidades anticipadas de 154,70 €** 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 154,70 €, equivalente a una mensualidad de la renta.

F.- DURACIÓN.

Período máximo de cuatro años.

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,

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14157771355106650620 en https://sede.alcazardesanjuan.es

EXPONEN:

1º.- En fecha 26 de julio de 2021 se firmó Convenio entre La Consejería de Fomento de La Junta de Comunidades de Castilla La Mancha y el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, para la gestión y administración de viviendas de promoción pública, ubicadas en los grupos CR-94/020 y CR 89/100 en dicha localidad. En concreto 6 viviendas y un local.

En fecha 07 de marzo de 2022 se firmó Adenda I al referido Convenio en la que se incorporó una vivienda más al mismo.

Este Convenio tiene por objeto la administración y gestión al Ayuntamiento de Alcázar de San Juan de 7 viviendas y un local, calificadas para alquiler, sitas en esta localidad, las cuales se encuentran libres de cargas, arrendatarios y ocupantes, mientras que la Consejería de Fomento conservará la propiedad sobre las mismas.

Entre las 7 viviendas y local se encuentra la siguiente vivienda:

DIRECCIÓN	REFERENCIA CATRASTRAL	FINCA REGISTRAL
IRLANDA, 5 / 1ºB	1013301VJ8611S0032GJ	62455

La naturaleza jurídica del Convenio es interadministrativo, definido y regulado en el artículo 47 de la Ley 40/2015. Asimismo, está excluido el régimen de la contratación pública, al concurrir en el acuerdo las condiciones del artículo 6 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

La Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha tiene asumida la competencia en materia de vivienda en virtud de lo dispuesto en el artículo 31.1.2ª de la Ley Orgánica 9/1982 de 10 de agosto por la que se aprueba el Estatuto de Autonomía de Castilla La Mancha.

Por su parte, el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, mediante este Convenio suscrito se compromete a colaborar en el desarrollo y la ejecución de aquella competencia, en virtud de la habilitación contenida en el artículo 7.4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

El Ayuntamiento de Alcázar de San Juan asume en virtud de este Convenio, entre otras, las siguientes funciones:

- La selección, control y adjudicación de las viviendas vacantes conforme a la normativa de aplicación en vivienda protegida, sin perjuicio de las competencias de la Consejería de Fomento en materia de visados y autorizaciones.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14157771355106650620 en https://sede.alcazardesanjuan.es

- La preparación y tramitación de la documentación preparatoria para la formalización de contratos de arrendamiento con las personas que resulten adjudicatarias.
- Fijación y actualización de las rentas de alquiler y reducciones, en su caso, de conformidad con la normativa de vivienda de aplicación.
- Incorporar las clausulas obligatorias establecidas para los contratos, así como aquellas otras que, siendo compatibles con la finalidad del convenio, se estimen convenientes.
- Facturación y recaudación de las cuotas mensuales y demás conceptos asimilados tales como cuotas de comunidad.
- Destinar el total de las cantidades percibidas en concepto de rentas de alquiler a sufragas los gastos de gestión, mantenimiento, conservación y mejora de las viviendas. En caso de existir un excedente de dichas cantidades a la finalización del convenio, el Ayuntamiento lo entregará, junto con las viviendas, a la Consejería.

El Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, asumirá, en su caso, y por cuenta de la administración propietaria las reclamaciones derivadas de los impagos de los alquileres estipulados en el contrato, por los daños producidos o cualquier otra causa, así como la instrucción de los expedientes de desahucio instando el lanzamiento cuando resultase procedente, todo ello de conformidad con la normativa estatal y autonómica vigente en cada momento en materia de vivienda. La Consejería de Fomento, en cumplimiento del interés público, dispondrá igualmente de las facultades anteriores, para el caso de que el Ayuntamiento no iniciara, por cualquier causa, las actuaciones o procedimientos anteriores, una vez requerido para ello.

El Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, asumirá los trabajos de mantenimiento preventivo de la vivienda que incluye las inspecciones del estado de funcionamiento de distintos elementos de las viviendas. Estas actuaciones conllevan el examen periódico del cumplimiento de las condiciones de uso de los elementos constructivos e instalaciones del inmueble con el objeto de garantizar el correcto funcionamiento y prevenir actuaciones de tipo correctivo en el mismo.

Asimismo, el Ayuntamiento asumirá los trabajos de mantenimiento, reposición y reparación de incidencias por averías para garantizar el correcto funcionamiento de los elementos constructivos e instalaciones de la vivienda y quedará especialmente habilitado y autorizado para realizar en la vivienda tareas de adecuación y rehabilitación.

2º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaría 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 Educadora Social, técnica de vivienda, de los Servicios Sociales, en fecha 27/09/2022, presentó informe-propuesta de priorizar la adjudicación de la vivienda a D. JCFM.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14157771355106650620 en https://sede.alcazardesanjuan.es

4º.- Jefa de Servicios Sociales propone, igualmente, en su informe de fecha 19/10/2022 priorizar la adjudicación de vivienda a D. JCFM con DNI-****439** dado que la situación del núcleo familiar así lo requiere.

5º.- Por Providencia de la Alcaldía Presidencia de fecha 07/11/2022 se inicia el expediente de adjudicación directa, por las circunstancias que obran en el mismo.

6º.- Por los adjudicatarios se deposita fianza por importe de 154,70 €, según constar en la Orden de ingreso no presupuestario, de fecha 09/11/2022, número de anotación 12022000044727 OINP y 12022000044735 OINP C+, adjuntándose copia de la misma, como **Anexo I.**

7º.- El 31/08/2022 se emite informe de habitabilidad de vivienda situada en calle Irlanda, nº 5 1ºB, por el Arquitecto Técnico Municipal, que se une como **Anexo II**.

8º.- Acta de visita de la vivienda situada en calle Irlanda, nº 5 1ºB, de fecha 18/10/2022, emitida por la Educadora Social de Vivienda Municipal, que se una como **Anexo III**.

9º.- Por Resolución nº 2022005494, de fecha 11/11/2022, se dispone Adjudicar mediante procedimiento de adjudicación directa a favor de D. JCFM con DNI-****439**, dado que la situación de su núcleo familiar así lo requiere, **del arrendamiento de la vivienda sita en calle IRLANDA, 5 1ºB,** cedida por La Junta de Comunidades de Castilla La Mancha en virtud de Convenio de Colaboración firmado con este 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 dichas personas se encuentran en situación de necesidad de vivienda y en situación de emergencia social o riesgo de exclusión social, **por una renta de 1.857,00 € anuales, a pagar por mensualidades anticipadas de 154,70 €** cada una 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 periodo máximo de cuatro años**, a contar desde la firma del contrato de arrendamiento. Dejando a salvo el derecho a la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha de poder recuperar en cualquier momento la vivienda cedida, sin necesidad de justificación ni motivación alguna.

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 expresado en el **apartado B**, al encontrarse en situación de necesidad de vivienda y en situación

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14157771355106650620 en https://sede.alcazardesanjuan.es

de emergencia social o riesgo de exclusión social, conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El arrendatario reciben 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 el adjudicatario y sus hijos. Sin perjuicio de lo anterior, el adjudicatario 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 del adjudicatario y, por tanto, tendrán obligación de reparar, los deterioros causados en la vivienda y, en todo momento, se compromete a mantener la vivienda y, en su caso, 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.

El arrendatario 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.

El arrendatario deberá pagar, dentro de los cinco primeros días a partir de la firma del presente contrato, la cantidad de 46,41 €, correspondiente a la parte proporcional de la renta mensual del mes de noviembre de 2022, mediante ingreso o transferencia bancaria en el número de cuenta que se asigne por la Tesorería Municipal.

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 a los arrendatarios 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.

CUARTA.- GASTOS GENERALES Y SUMINISTROS.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14157771355106650620 en https://sede.alcazardesanjuan.es

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 arrendatario 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 del arrendatario, y en su caso, de su unidad familiar.

De la misma forma, el arrendatario 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 arrendatario de los daños que por descuido o por la mala utilización de la vivienda o de sus instalaciones pudiera ocasionar, tanto él como las personas que con él convivan o de las que este 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.

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.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14157771355106650620 en https://sede.alcazardesanjuan.es

Los Servicios Sociales Municipales deberán llevar un control y seguimiento del adjudicatario y su unidad familiar que convivan con él en situación de emergencia social, debiendo además emitir memoria anual que evalúe el grado de ejecución del Convenio suscrito con la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha en el que se especificarán entre otros, los programas sociales de integración social o inserción que realicen con el arrendatario. Del mismo modo, en cualquier momento se podrá requerir información sobre la utilización de la vivienda arrendada.

OCTAVA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.

El arrendatario 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.
- El subarriendo o la cesión inconsentidos.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14157771355106650620 en https://sede.alcazardesanjuan.es

- 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

LA SECRETARIA INTERINA

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 14157771355106650620 en https://sede.alcazardesanjuan.es