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.

LA CONCEJALIA-DELEGADA DE PATRIMONIO

CRIPTOLIB_CF_Firma

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA FINCA DE CALLE PORTUGAL, 12 1ºA PARA USO DE VIVIENDA.

A.- LUGAR, FECHA Y EFECTOS DEL CONTRATO.
En Alcázar de San Juan, a 14 de febrero de 2024. Efectos del contrato desde: **Alcázar de San Juan, a 14 de febrero de 2024.**

B.- PARTES CONTRATANTES.
- El Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, y en su nombre y representación, el Concejal de Patrimonio, D. GONZALO REDONDO CÁRDENAS, 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. - ADJUDICATARIOS: *D. A.B., con NIE: *****908**, y Dª R.S. con NIE: *****078***, con domicilio a efectos de notificación en calle Portugal, 12 1ºA, de Alcázar de San Juan, como ARRENDATARIA.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250327436441751756 en https://sede.alcazardesanjuan.es

C.- OBJETO DEL CONTRATO: DATOS DEL INMUEBLE.
Arrendamiento de la vivienda sita en calle C/ PORTUGAL 12, 1º A. Referencia catastral: 1111201VJ8611S0190DF, 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,

EXPONEN:

1º.- En fecha 14 de abril de 2011 se firmó Convenio entre la Delegación Provincial de la Ordenación del Territorio y Vivienda y el Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, por el que se cedieron en precario 6 viviendas de promoción pública cuya finalidad es la 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 de exclusión social, con la finalidad de servir de morada.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250327436441751756 en https://sede.alcazardesanjuan.es

En este convenio, 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 Sociales, que las personas o familias a alojar en las viviendas se encuentran en situación de necesidad de vivienda, en situación de emergencia social o riesgo de exclusión social.

Entre las 6 viviendas la siguiente vivienda:

DIRECCIÓN
DIRECCIÓN: C/ PORTUGAL 12, 1º A **Referencia catastral:** 1111201VJ8611S0190DF

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

- El cuidado de la administración, conservación y mantenimiento de las viviendas cedidas, y atenderá los gastos que por cualquier otro concepto se originen 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.
- La formalización de 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.
- El control y seguimiento de la persona o familia en situación de emergencia social, debiendo además remitir informe semestralmente de ello.

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 Jefa de Servicios Sociales propone, en su informe de fecha 06/02/2024 priorizar la adjudicación de vivienda a *D. A.B., con NIE: *****908**, y Dª R.S. con NIE: *****078***, dado que han obtenido la máxima puntuación según el procedimiento de baremación para adjudicación de vivienda municipal.

4º.- Por Providencia de la Alcaldía Presidencia de fecha 09/01/2024 se inicia el expediente de adjudicación directa, por las circunstancias que obran en el mismo.

5º.- Por los adjudicatarios se depositó fianza por importe de 154,70 €, adjuntándose copia del resguardo, como **Anexo I.**

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250327436441751756 en https://sede.alcazardesanjuan.es

6º.- El 26/12/2023 se emite informe de habitabilidad de vivienda situada en calle Portugal, 12 - 1ºA, por el Arquitecto Técnico Municipal, que se une como **Anexo II**.

7º.- Acta de visita de la vivienda situada en calle Portugal, 12 - 1ºA, de fecha 08/01/2024, emitida por la Educadora Social de Vivienda Municipal, que se una como **Anexo III**.

8º.- Por acuerdo de Junta de Gobierno Local celebrada en fecha 06/02/2024, se dispone: «*Adjudicar mediante procedimiento de adjudicación directa a favor de D. A.B., con NIE: *****908**, y Dª R.S. con NIE: *****078**, al haber obtenido esta familia la máxima puntuación según el procedimiento de baremación para adjudicación,* ***del arrendamiento de la vivienda sita en calle PORTUGAL, 12 1º A,*** *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 han obtenido la máxima puntuación según el procedimiento de baremación para adjudicación,* ***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, la adjudicataria expresada 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 parte adjudicataria y sus hijos. Sin perjuicio de lo anterior, la parte adjudicataria podrá informa 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

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250327436441751756 en https://sede.alcazardesanjuan.es

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 parte adjudicataria 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.

La parte adjudicataria 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.

La parte adjudicataria deberán pagar, dentro de los cinco primeros días a partir de la firma del presente contrato, la cantidad de 77,35 €, correspondiente a la parte proporcional de la renta mensual del mes de febrero de 2024, 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 la arrendataria 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.

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.

Los arrendatarios subscribirán y mantendrán durante todo el tiempo de duración del contrato, **un seguro de vivienda**.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250327436441751756 en https://sede.alcazardesanjuan.es

QUINTA.- DESTINO Y CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA.

La vivienda objeto del presente contrato deberá dedicarse a domicilio habitual y permanente, únicamente, de la parte adjudicataria sus hijos. El incumplimiento de esta cláusula será causa de resolución del contrato.

La parte adjudicataria no podrá autorizar el empadronamiento en la vivienda de personas distintas a ellos y sus hijos sin consentimiento expreso del Ayuntamiento.

De la misma forma, los arrendatarios se obligan 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 la arrendataria de los daños que por descuido o por la mala utilización de la vivienda o de sus instalaciones pudieran ocasionar, tanto ellos como las personas que con ellos convivan o de las que éstos debiera responder, a la propiedad o al resto de los propietarios o inquilinos o a la propia comunidad.

SEXTA.- OBRAS.

La parte adjudicataria no podrán 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 los inquilinos deberán 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 la arrendataria, 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 aquellos tengan, 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: 15250327436441751756 en https://sede.alcazardesanjuan.es

Los Servicios Sociales Municipales deberán llevar un control y seguimiento de los adjudicatarios y su unidad familiar que convivan con ellos 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 los arrendatarios. Del mismo modo, en cualquier momento se podrá requerir información sobre la utilización de la vivienda arrendada.

OCTAVA.- CESIÓN Y SUBARRIENDO.

La parte arrendataria 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 de la parte arrendataria, 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.

La parte arrendataria con carácter previo a la formalización del contrato de arrendamiento, depositarán 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: 15250327436441751756 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 los adjudicatarios sean los causantes de conflictos graves de convivencia vecinal.
- Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda de la parte arrendataria y sus hijos 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.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 15250327436441751756 en https://sede.alcazardesanjuan.es

Documento firmado electrónicamente en fecha 14 de febrero de 2024 por GONZALO REDONDO CÁRDENAS, Concejal de Promoción Económica del Excmo. Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, por delegación de firma y competencias de la Alcaldía Presidencia de fecha 19 de junio de 2023