

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

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA FINCA UBICADA EN PLAZA FRANCIA, ***, PARA USO DE VIVIENDA.**

A.- LUGAR, FECHA Y EFECTOS DEL CONTRATO.

En Alcázar de San Juan, a 17 de agosto de 2026.

Efectos del contrato desde:

Alcázar de San Juan, a 17 de agosto de 2026.

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 27/03/2025, D^a. BARBARA SÁNCHEZ-MATEOS CORTÉS, actuando en el ejercicio de las facultades conferidas por la legislación vigente, como parte ARRENDADORA, asistida por el Secretario Acctal. del Excmo. Ayuntamiento de Alcázar, que da fe del acto.

- ADJUDICATARIOS: D^a. K.B.H con NIF ***9770** y D. S.M.B con NIF ***8963**, con domicilio a efectos de notificación en *****, como parte ARRENDATARIA.

C.- OBJETO DEL CONTRATO: DATOS DEL INMUEBLE.

Arrendamiento de la vivienda sita en Plaza Francia, *****. Referencia catastral: *****.

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: **1.916,40 € anuales, a pagar por mensualidades anticipadas de 159,70 €** 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 **159,70 €**, 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:

PRIMERO. En fecha 14 de abril de 2011 se firmó Convenio entre la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real y el Excmo. Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, por el que se acuerda la disposición de uso al Ayuntamiento de Alcázar de San Juan de varias viviendas con protección oficial.

El referido convenio tiene por objeto la cesión en precario de varias viviendas de titularidad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha existentes en el municipio de

Alcázar de San Juan, con la finalidad de su utilización como recurso público para subvenir a las necesidades detectadas por los Servicio Sociales municipales de familias con necesidad de vivienda, que presenten una clara situación de emergencia social o de exclusión social, no pudiendo ser destinada a otra finalidad distinta, especialmente si desnaturaliza su finalidad de servir de morada.

Entre las viviendas objeto del mencionado convenio, se encuentra la siguiente vivienda:

DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
Plaza Francia, *****	*****

La cláusula sexta del convenio referido establece:

«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 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».

SEGUNDO. Consta Protocolo de Adjudicación de Viviendas de Gestión Municipal aprobado por Junta de Gobierno Local donde figura el procedimiento de selección de los demandantes de viviendas de promoción pública.

TERCERO. Constan informes emitidos por la Sra. Educadora Social de Vivienda, Sra. Jefa Acctal. De Servicios Sociales y propuesta de la Concejala de Servicios Sociales, por los que proponen a la unidad familiar compuesta por D^a. K.B.H y D. S.M.B para el nuevo contrato de arrendamiento de la vivienda de titularidad municipal ubicada en Plaza Francia, ***** , al encontrarse en situación de vulnerabilidad.

CUARTO. En fecha 06 de julio de 2026 la Alcaldía-Presidencia dispone incoar el correspondiente expediente, emitiéndose en fecha 08 de julio de 2026, por el Sr. Arquitecto Técnico de este Ayuntamiento, informe de valoración de la vivienda referida por el que se estima un valor de la misma fijado en 62.560,00 €.

QUINTO. La Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, en sesión ordinaria celebrada el día 21 de julio de 2026, adoptó, entre otros, el acuerdo de Adjudicar la vivienda social situada en Plaza Francia, ***** a favor de D^a. K.B.H con NIF ***9770** y D. S.M.B con NIF ***8963**.

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, a la parte 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 parte adjudicataria 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 su núcleo familiar. Sin perjuicio de lo anterior, La parte adjudicataria 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 parte adjudicataria y, por tanto, tendrán obligación de reparar, los deterioros causados en la vivienda y, en todo momento, se comprometen a mantener la vivienda y, en su caso, los elementos comunes del inmueble, en buen estado de conservación, policía e higiene.

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 arrendataria deberá pagar, dentro de los cinco primeros días a partir de la firma del presente contrato, la cantidad correspondiente a la parte proporcional de la renta mensual del mes de agosto de 2026, mediante ingreso o transferencia bancaria en el número de cuenta que se asigne por la Tesorería Municipal.

Renta anual inicial: **1.916,40 € anuales, a pagar por mensualidades anticipadas de 159,70 €** 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.

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.

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 parte adjudicataria; así como cualquier otro análogo que sea susceptible de ser individualizado por medio de aparato contador, se realizarán las gestiones oportunas para que los pagos sean realizados directamente por la persona arrendataria, tanto a las compañías suministradoras como a la gestoría que administra la finca.

La parte adjudicataria suscribirá 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 parte adjudicataria, y en su caso, de su unidad familiar.

De la misma forma, la parte adjudicataria 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 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 debieran responder, a la propiedad o al resto de los propietarios o inquilinos o a la propia comunidad.

SEXTA.- OBRAS.

La parte adjudicataria 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 la parte adjudicataria 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 la parte adjudicataria, 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.

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

NOVENA.- FIANZA.

La parte adjudicataria 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.- 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 incontinentes.

- 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.

DECIMOPRIMERA.- 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.

DECIMOSEGUNDA.- 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 su anexo, por duplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados al inicio del presente contrato.

PARTE ARRENDADORA

PARTE ARRENDATARIA