



PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES Y DE PRESCRIPCIONES TECNICAS PARA EL ARRENDAMIENTO DE UNA VIVIENDA MUNICIPAL DE PROMOCION PUBLICA

1.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Las dificultades de acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más desfavorecidos, hace conveniente la puesta en el mercado de las viviendas municipales de alquiler, que en este momento posee el Ayuntamiento de Cuéllar, y la elaboración, aprobación y publicación de las condiciones y requisitos para el acceso de la ciudadanía a las mismas.

El art. 25.1 y 2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, dice que:

1. El Municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover actividades y prestar los servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal en los términos previstos en este artículo.

2. El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:

*a) Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. **Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera.***

El artículo 20.1 de la Ley 1/98 de Régimen Local de Castilla y León señala en su punto “f” que los municipios de esta comunidad ejercerán competencias, en los términos establecidos en la normativa estatal y autonómica, sobre la promoción y gestión de viviendas.

Para dar cumplimiento a estas finalidades , se elabora el presente Pliego.





2.- OBJETO DEL ALQUILER.-

El bien que se pretende arrendar es una vivienda de promoción pública, propiedad del Ayuntamiento de Cuéllar, perteneciente al Grupo “Las Canteras”, que tiene las siguientes características:

Situación: Calle Uruguay, 36, puerta 26

Superficie útil: 62,21 m²

La vivienda referida y sus anexos mantiene en la actualidad la protección de 30 años a contar desde la fecha de calificación definitiva del grupo al que pertenece, 5 de Diciembre de 1.996, por lo que se encuentra sujeta a las limitaciones exigidas para este tipo de viviendas.

3.- PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.-

El precio que se establece para el arrendamiento de la vivienda a arrendar es de 81,09 € al mes (exento de IVA), según la información remitida por el Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León.

El referido precio será abonado por el arrendatario mensualmente en los siete primeros días del mes en el número de cuenta que le facilite el Ayuntamiento.

El precio del contrato podrá ser revisado cuando lo autorice el Servicio competente en materia de vivienda de la Junta de Castilla y León.

4.- DURACION DEL CONTRATO, PRORROGA Y VALOR ESTIMADO.-

El contrato de arrendamiento tendrá una duración de dos años a contar a partir de la fecha de la formalización en documento administrativo, fecha a partir de la cual, el adjudicatario podrá acceder a la vivienda y sus anejos.





El contrato podrá ser prorrogado, por otros dos años más, de año en año, previa solicitud del interesado, con dos meses de antelación a la fecha de vencimiento.

El valor estimado del contrato, se establece, por los cuatro posibles años de duración del contrato en 324,36 €

5.- REQUISITOS DE LOS ARRENDATARIOS .-

Las personas interesadas en presentar solicitud para participar en el procedimiento que se regula en el presente Pliego, para resultar adjudicatario de la vivienda referida y sus anexos, en régimen de arrendamiento, deberán reunir todos los siguientes requisitos:

1.- Tener capacidad de obrar y no estar incurso en causa de prohibición de contratar en los términos establecidos en el art. 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

2.- Tener unos ingresos familiares que no excedan de 3,5 veces el IPREM .

3.- Estar inscrito en el Registro Público de Demandantes de Viviendas de Protección Pública de Castilla y León.

4.- No ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda en España, o que siendo titulares no la puedan ocupar la vivienda por causas que no sean imputables, incluidas situaciones de proindiviso o aquellas otras en el que el puesto de trabajo se localice en provincia diferente y a más de 50 km de la vivienda. No obstante, podrán ser titulares de otras viviendas las familias que necesiten una vivienda de mayor superficie por el aumento del número de miembros, así como las personas con movilidad reducida mayores de 65 años, las víctimas de violencia de género o de terrorismo, cuando se trate de acceder a otra vivienda más adaptada a sus necesidades, debiendo en todos los casos ser vendida o alquilada dentro del plazo de un año a contar desde la firma del contrato de alquiler de la vivienda nueva.

5.- Pertener a alguno de los siguientes colectivos de especial protección en el acceso a la vivienda de protección pública (recogidos en el art. 5.1 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León-en la redacción dada por la Ley 10/2013 de 16 de diciembre-):





- Familias en general y, en particular, las familias numerosas, las familias monoparentales con hijos menores de edad a cargo, o bien con hijos mayores de edad en situación de dependencia, así como las familias con parto múltiple o adopción simultánea, conforme a la Ley 1/2007, de 7 de marzo, de medidas de apoyo a las familias de la Comunidad de Castilla y León.
- Las víctimas de violencia de género y de terrorismo.
- Las personas que habiten , mediante título legal, una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad o superficie inadecuadas a la composición familiar, entendiéndose como tales:
 - Las viviendas de superficie útil total inferior a 30 metros cuadrados.
 - Las viviendas con una superficie útil por persona inferior a 10 metros cuadrados.
 - Las viviendas con deficiencias de habitabilidad cuyo coste de reparación ascienda a más del 50 por ciento del valor de venta de las mismas.
 - Las viviendas donde habiten personas con movilidad reducida y que, a causa de sus propias condiciones o de los elementos comunes del edificio, no tengan consideración de accesibles, conforme a la normativa de accesibilidad.

Estos requisitos deberán cumplirse por los solicitantes en la fecha en la que se solicite el visado del contrato de arrendamiento.

6.- PLAZO PARA PRESENTAR SOLICITUD Y DOCUMENTACION.

Las solicitudes para participar en el procedimiento para la selección del adjudicatario se presentarán en el modelo que consta como Anexo al presente Pliego en el plazo de quince días naturales, a contar a partir del día siguiente al de la publicación del anuncio de licitación en la Plataforma de Contratación del Sector Público, en un **sobre cerrado, firmado por el/los solicitante/s, indicando su nombre y apellidos, DNI/NIE y dirección y haciendo constar el título de la licitación “ Arrendamiento de vivienda municipal de protección pública sita en C/ Uruguay, 36 puerta 26”**

La documentación a presentar en el referido sobre será la siguiente:





- Copia compulsada del DNI/NIE de los miembros de la unidad familiar obligados a poseerlo.
- Copia compulsada del Libro de Familia
- Justificante de ingresos del mes anterior a la presentación de la solicitud, referidos a la unidad familiar, nóminas, declaración de la renta.
- Acreditación de estar inscrito en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Protección Pública de Castilla y León.
- Acreditación del requisito del apartado 4 de la cláusula 5 del presente Pliego, mediante la declaración responsable que consta como Anexo del presente Pliego.
- Acreditación del requisito del apartado 5 cláusula 5 del presente Pliego.
- Compromiso de suscribir un seguro de hogar con un capital asegurado de, al menos, 44.100,00 € de continente.

Debido a la situación de alerta sanitaria por la pandemia por el COVID-19 en la que nos encontramos, y para dar cumplimiento a las recomendaciones de las autoridades sanitarias en aras a la contención de la expansión de la enfermedad, las solicitudes se presentarán del siguiente modo:

- **Preferentemente:**

- a. **En el registro electrónico del Ayuntamiento.**

A través de la sede electrónica: <https://cuellar.sedelectronica.es/>

Se precisa certificado digital o cl@ve pin.

- b. **En el registro electrónico de otras Administraciones** (Ventanilla única, para aquellas personas que residan fuera de Cuéllar y, de ésta forma, evitar desplazamientos).

- c. **En las oficinas de correos**, en la forma reglamentaria (certificado con el sello de la fecha de presentación en la solicitud).

- **En caso de no hacer uso de los medios anteriores:**





Se realizará **de forma presencial en el Ayuntamiento, obligatoriamente solicitando cita previa**, llamando al 921 14 00 14 o bien desde el apartado correspondiente de la sede electrónica CITA PREVIA (para ello NO se necesita certificado digital).

7.- MESA DE CONTRATACION.

La Mesa de contratación permanente del Ayuntamiento de Cuéllar será el órgano competente para proponer al órgano de contratación la relación de personas admitidas al procedimiento por reunir los requisitos y ante la cual se realizará el sorteo y propondrá al adjudicatario.

Actuará conforme a lo previsto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

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, estará formada del siguiente modo:

- Presidente: D. Carlos Fraile de Benito, Alcalde de este Ayuntamiento, o persona que legalmente le sustituya.
- Vocales: D. Segismundo Estebaranz Velasco, Secretario General del Ayuntamiento de Cuéllar, o persona que legalmente le sustituya; D. José Luis Campillo Calle, Interventor Accidental del Ayuntamiento de Cuéllar y D. Miguel Angel Rodríguez Pérez, Aparejador Municipal.
- Secretaria: D^a M^a Teresa Sanz Martín, Asesora Jurídica de Secretaría del Ayuntamiento de Cuéllar.

8.- PROCEDIMIENTO DE SELECCION DEL ARRENDATARIO, FORMALIZACION DEL CONTRATO Y VISADO.

Al amparo de lo establecido en el art. 64.2 de la Ley 9/2010, en la redacción dada por la Ley 10/2013, el procedimiento para seleccionar al arrendatario de la vivienda a arrendar es el sorteo de entre las personas solicitantes propuestas por la Mesa de Contratación por reunir los requisitos previstos en la cláusula 5 del presente Pliego. Para ello, la Mesa de



Contratación , tras la finalización del plazo de presentación de solicitudes, procederá a la apertura de los sobres presentados por los solicitantes y declarará admitidos al procedimiento a las personas que reúnan los requisitos referidos en la cláusula 5 del presente Pliego. Si alguno no acreditara alguno de los requisitos y fuera subsanable, le concederá un plazo máximo de tres días hábiles para subsanar. La Mesa de Contratación declarará excluidos del procedimiento a los que no reúnan los requisitos.

En la fecha que se anuncie en el perfil del contratante y en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento, se procederá a realizar el sorteo público de entre las personas admitidas al procedimiento.

Mediante el sorteo se obtendrán tres personas, por orden. La primera será la adjudicataria. De no poder resultar adjudicataria, se pasará a la segunda y de no poder resultar tampoco esta persona, se pasará a la tercera.

Tras el sorteo, la Alcaldía requerirá a la primera persona que se ha obtenido en el sorteo para que constituya, en el plazo máximo de diez días hábiles a contar desde la notificación de este requerimiento la garantía definitiva exigida en la cláusula 9 del presente Pliego, así como acreditación de estar al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social. Si no constituyera la garantía se pasará a la siguiente persona resultante del sorteo.

Constituida la garantía definitiva, la Alcaldía dictará resolución adjudicando el contrato de arrendamiento a favor de la persona que resultó del sorteo y que constituyó la garantía definitiva, con la que se formalizará el contrato en el plazo máximo de quince días hábiles.

9.- GARANTIA PROVISIONAL Y DEFINITIVA.

No se establece garantía provisional.

Será obligatoria la exigencia y prestación de garantía definitiva, en metálico, en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas.

La garantía definitiva se devolverá a la finalización del contrato si el bien se encuentra en perfecto estado de uso, tal y como se le entregó y está al corriente del pago de las





mensualidades del arrendamiento. En otros casos (falta de pago, daños en inmueble, etc) se incautará en la cantidad que resulte procedente.

Asimismo, se incautará si el arrendatario rescinde el contrato de arrendamiento antes de su vencimiento.

Se revisará conforme al art. 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.

10.- CUOTAS POR ENGANCHES Y SUMINISTROS.

El arrendatario se obliga a satisfacer el pago de las cuotas o recibos por enganches y suministros de agua, electricidad, gas, teléfono, etc, a los respectivos suministradores, así como los recibos de la Comunidad de Propietarios, y limpieza de los elementos comunes.

11.- OBRAS EN LA VIVIENDA Y/O SUS ANEJOS.

El arrendatario no podrá realizar obras en la vivienda sin permiso expreso y por escrito del arrendador y, en todo caso, con sujeción a lo establecido en el art. 23 de la Ley 29/1994, de 24 noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Para las obras de conservación de la vivienda y/o sus anejos se estará a lo establecido en el art. 21 de la Ley 29/1994, de 24 noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Para las obras de mejora se estará a lo establecido en el art. 22 de la Ley 29/1994, de 24 noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

12.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.

- 1.- Abonar mensualmente la renta y demás estipulaciones establecidas en el contrato.
- 2.- Destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente.
- 3.- Mantenimiento de la vivienda en condiciones adecuadas de higiene y salubridad.
- 4.- Comunicar cualquier variación en el número de personas que se alojan en la vivienda y razones.





- 5.- Respetar en todo momento las normas de convivencia vecinal y las estipuladas en la comunidad de propietarios.
- 6.- Mantenerse al corriente en los pagos de impuestos, tasas y sanciones del Ayuntamiento, así como los pagos a la comunidad de propietarios.
- 7.- Autorizar al Ayuntamiento a la realización de la inspección necesaria para determinar las condiciones de habitabilidad de la vivienda, etc.
- 8.- Comunicar por escrito cualquier cambio en los datos aportados para la adjudicación de la vivienda.

13.- REGIMEN JURIDICO DEL CONTRATO

La presente contratación tiene carácter privado. Su preparación y adjudicación se regirán por lo establecido en el presente 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, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, demás normativa de carácter administrativo, incluida la normativa de contratación; Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos urbanos, así como la normativa sectorial autonómica de vivienda en vigor (Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y Orden FYM/764/2013, de 17 de septiembre, por el que se establecen los criterios para la determinación de los ingresos familiares en actuaciones en materia de vivienda en Castilla y León)

ANEXO





MODELO DE SOLICITUD

D./D^a....., con
DNI/NIE....., domicilio a efecto de notificaciones
en....., municipio de....., provincia
de....., C.P....., teléfono de
contacto.....

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

PRIMERO.- Que conoce y acepta el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y de Prescripciones Técnicas para la licitación del arrendamiento de la vivienda de protección pública sita en C/ Uruguay, 36, puerta 26.

SEGUNDO.- Que reúne los requisitos para poder acceder a una vivienda pública previstos en el art. 63 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto , en la redacción dada por la Ley 10/2013, de 16 diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda.

TERCERO.- Que no esta incurso en causa de prohibición para contratar de las previstas en el art. 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

CUARTO.- Que se compromete a suscribir y pagar una póliza de hogar durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento.

SOLICITA:

Participar en el procedimiento de licitación del arrendamiento de la vivienda de protección pública sita en C/ Uruguay, 36 puerta 26, para lo que aporto:

.....
.....
.....
.....

En....., ade.....de 2020

El/la solicitante,

Fdo:.....

AL SR. ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE CUÉLLAR

