

PLIEGO DE CONDICIONES PARA EL ARRENDAMIENTO DE LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE PROMOCION PUBLICA SITUADAS EN LA CALLE CASAS DE LOS MAESTROS.

PRIMERA.- OBJETO

El arrendamiento de los bienes inmuebles de naturaleza patrimonial, viviendas viviendas unifamiliares situadas en la Calle Casas de los Maestros, con sus correspondientes accesos y ordenación y calificadas definitivamente como VIVIENDAS DE PROTECCION PUBLICA CON GESTION PUBLICA Y REGIMEN GENERAL, expediente numero 34-NC-000004-2009-00. Los datos relativos a las viviendas resultan de la escritura de modificación y rehabilitación de la Declaración de Obra Nueva de fecha 25 de febrero de 2010, otorgada ante el notario del Ilustre Colegio de Castilla y León Doña María de las Mercedes García-Manrique y García Da Silva, con el número 139 de su protocolo.

En el anexo I se detallan las viviendas y datos registrales.

SEGUNDA.- DESTINO

Las viviendas se destinarán única y exclusivamente a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario y su familia.

TERCERA.- DURACIÓN

El arrendamiento tendrá una duración de dos años. Si ésta fuera inferior a cinco años, llegado el día de vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario, si ésta fuere posterior.

CUARTA.- RENTA

La renta anual fijada es de DOS MIL CUATROCIENTOS EUROS (2.400,00), a pagar en plazos mensuales de DOSCIENTOS EUROS (200,00) por adelantado en los siete primeros días de cada mes. El pago se hará mediante ingreso en la cuenta que designe el Ayuntamiento.

La renta tendrá la revisión anual del IPC conforme a lo dispuesto en Disposición Adicional Primera, 3.^º de la LAU 29/1994.

QUINTA.- 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 ordinarios y extraordinarios que la gire la Comunidad de Propietarios.

El arrendador correrá con los gastos del Impuestos sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

SEXTA.- FIANZA

A la firma del contrato el arrendatario entregará en metálico en concepto de fianza la cantidad de CUATROCIENTOS EUROS (400,00). Será devuelta a la terminación de este contrato una vez cumplidos por el arrendatario, a satisfacción del arrendador, las estipulaciones del mismo, a cuya responsabilidad queda afecta.

La fianza no será devuelta si el arrendatario rescinde el contrato antes de que llegue a su finalización, dentro de los dos primeros años.

SEPTIMA.- OBRAS

El inquilino no podrá efectuar obras en la vivienda sin permiso expreso y por escrito del arrendador; el arrendatario se obliga a realizar a su exclusiva costa, todas aquellas instalaciones y reparaciones que sean necesarias o convenientes realizar en el mismo, y sean necesarias para conservar la vivienda en perfectas condiciones para servir a su destino. Las partes se someten a lo establecido en el artº 21 LAU, en cuanto a las obras que deban realizarse para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad.

Cuando en la vivienda arrendada hayan de realizarse obras por cuenta del propietario, el arrendatario queda obligado a permitir la entrada en la vivienda arrendada al personal técnico y obrero encargado de realizarlas, siempre que sea dentro de las horas que habitualmente rijan en el trabajo.

También permitirá el acceso al propietario, al administrador de la comunidad y a los operarios enviados por cualquiera de ellos para la realización de inspecciones o comprobaciones que afecten al inmueble.

OCTAVA.- SUBARRIENDO

De igual manera es aplicable el artículo 8 de la Ley de arrendamientos urbanos, en cuanto a la prohibición de ceder o subarrendar total o parcialmente la vivienda.

NOVENA.- USO DE LA VIVIENDA

El arrendatario habrá de observar en cuanto al uso de la vivienda arrendada, y de los elementos y servicios comunes del edificio de que forma parte, las ordenanzas municipales y el reglamento de la Comunidad de Propietarios. El arrendatario recibirá la vivienda arrendada en correctas condiciones, y en normal funcionamiento todos los utensilios, enseres y servicios inherentes a la misma.

DECIMA.- RESOLUCION DEL CONTRATO.

En caso de que el inquilino abandone la vivienda antes del plazo convenido o se produzca el impago de una de las mensualidades pactadas o de cualquiera de los recibos o cuotas de las señaladas en las estipulaciones cuarta y quinta del presente contrato, el arrendador estará facultado para proceder a la resolución del contrato; en estos supuestos el inquilino deberá indemnizar al arrendador con la cantidad equivalente a dos mensualidades.

UNDECIMA.- DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES.

Para cualquier tipo de notificaciones, se fija como domicilio del arrendatario la vivienda objeto de arrendamiento.

DUODECIMA.- LEGISLACION APPLICABLE.

En todo lo no previsto será de aplicación el Título II de la vigente Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y supletoriamente las disposiciones del Código Civil. Asimismo, las disposiciones legales vigentes en materia de vivienda y específicamente con el Real Decreto 52/2002 de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de vivienda y suelo de Castilla y León y sus modificaciones (Decreto 64/2006 de 14 de septiembre, Decreto 64/2009 de 27 de septiembre) y Real Decreto 2066/2008 de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Plan Estatal 2009/2012 modificado por el Decreto 1713/2010 de 17 de diciembre, así como el Texto Refundido de legislación de VPO, RD 31/78 de 31 de octubre y Reglamento de VPO decreto 2114/68 de 24 de julio.

DECIMOTERCERA.- OPCION DE COMPRA.

La propiedad concede al arrendatario una OPCIÓN DE COMPRA para adquirir la finca en los siguientes términos:

A.- Ambas partes acuerdan que el derecho de opción de compra que se concede, en virtud de la formalización del presente contrato, es gratuito.

B.- El plazo en que podrá ejercitarse el derecho de opción de compra, en sentido de adquirir la propiedad de la vivienda objeto del presente contrato, será el de vigencia del arrendamiento, de conformidad con lo establecido en la cláusula tercera del presente contrato, plazo en el que el arrendatario habrá de comunicar de forma fehaciente al arrendador su intención de ejercitarse el derecho de opción de compra en el sentido de adquirir la vivienda arrendada, transcurrido ese período, el derecho de opción de compra quedará extinguido.

C.- En el caso de que el arrendatario decidiera adquirir la propiedad de la finca, la compraventa se formalizará de conformidad con las siguientes condiciones:

C1.-La vivienda habrá de entregarse libre de cargas y gravámenes, así como al corriente del pago de todo tipo de impuestos y arbitrios.

C2.-El precio total de la compraventa será de 93.491,72 euros más el IVA aplicable en su momento, de los que **74.793,38** Euros (80% del valor sin I.V.A.) corresponden al préstamo cualificado ya existente concertado por el Ayuntamiento de Carrión de los Condes con la entidad bancaria CAJA DE AHORROS DE SALAMANCA Y SORIA, con fecha 26 de febrero de 2010, ante la Notaria Doña Mercedes García-Manrique y García-Da Silva debiendo el comprador subrogarse en el préstamo cualificado. El resto hasta completar el precio de la compraventa (20% del valor) se considerará como precio total de entrada.

C3.-Del precio de entrada se descontarán, en los porcentajes y condiciones que a continuación se detallan, los importes que hasta el momento de ejercicio de la opción de compra se hubiera pagado por el ARRENDATARIO en concepto de alquiler.

C4.- Si la opción de compra se hace efectiva durante el Primer año de vigencia del presente contrato se descontará del precio total de entrada de la vivienda la totalidad de las cantidades abonadas en concepto de alquiler (hasta la fecha de ejecución de la opción de compra) y se aplicará por el arrendador un Incentivo económico de 14.000 € que también se descontará del precio total de entrada.

C5.- Si la opción de compra se hace efectiva durante el Segundo año de vigencia del presente contrato se descontará del precio total de entrada de la vivienda la totalidad de las cantidades abonadas en concepto de alquiler (hasta la fecha de ejecución de la opción de compra) y se aplicará por el arrendador un Incentivo económico de 12.000 € que también se descontará del precio total de entrada.

C6.- Si la opción de compra se hace efectiva durante el Tercer año de vigencia del presente contrato se descontará del precio total de entrada de la vivienda la totalidad de las cantidades abonadas en concepto de alquiler (hasta la fecha de ejecución de la opción de compra) y se aplicará por el arrendador un Incentivo económico de 8.000 € que también se descontará del precio total de entrada.

C7.- Si la opción de compra se hace efectiva durante el Cuarto año de vigencia del presente contrato se descontará del precio total de entrada de la vivienda la totalidad de las cantidades abonadas en concepto de alquiler (hasta la fecha de ejecución de la opción de compra) y se aplicará por el arrendador un Incentivo económico de 6.000 € que también se descontará del precio total de entrada.

C8.-Para el caso de que la opción de compra se haga efectiva durante el Quinto año de

vigencia del presente contrato se descontará del precio de la vivienda la totalidad de las cantidades abonadas durante los dos primeros años más el 50% de las cantidades satisfechas durante el tercer año y el 50% de las cantidades pagadas durante el cuarto año y el 25% de las cantidades abonadas durante ese quinto año de arrendamiento (hasta la fecha de ejecución de la opción de compra). En este supuesto no será de aplicación ningún incentivo económico.

DECIMOCUARTA. REQUISITOS PARA PODER SER ADJUDICATARIOS DEL ARRENDAMIENTO.

Podrán ser adjudicatarios de una vivienda en arrendamiento, las persona física o jurídica que tenga plena capacidad de obrar y acredite los requisitos exigidos para poder acceder a una vivienda de promoción publica.

1. La capacidad de obrar del licitador se acreditará:

- a) Si se trata de una persona física, mediante la fotocopia compulsada del documento nacional de identidad.
- b) Si se trata de una persona jurídica, mediante la fotocopia compulsada del CIF y la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

2. Son requisitos exigibles para poder ser arrendatario de las viviendas, los siguientes:

- a) Estar inscrito en el Registro de Demandantes de Vivienda donde se acredita que cumple los requisitos para acceder a una vivienda de protección pública.
- b) Tener la unidad familiar ingresos corregidos superiores a 1,5 veces el IPREM.
- c) Tener la unidad familiar ingresos corregidos inferiores a 6,5 veces el IPREM.
- d) Destinar la vivienda a domicilio familiar y permanente.
- e) No ser titular de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de otra vivienda de protección pública y no ser titular de una vivienda libre.

DECIMOQUINTA.- PRESENTACION DE SOLICITUDES.-

Las solicitudes se presentarán en el Ayuntamiento, en horario de atención al público, en el modelo normalizado que se les facilitará en las oficinas municipales. Junto con la misma se acompañará la documentación que acredite los requisitos establecidos en la cláusula anterior.

La presentación de la solicitud de arrendamiento supone la aceptación incondicionada por el licitador de las cláusulas del presente Pliego.

DECIMOSEXTA.- ADJUDICACION.

Recibida la documentación solicitada, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato.

DECIMOSEPTIMA.- VISADO DEL CONTRATO..

El contrato de arrendamiento será visado por el Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León.

DECIMOCTAVA.-

El contrato que se formalice tendrá carácter privado, su preparación y adjudicación se regirá por lo establecido en este 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; el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; los principios extraídos de la legislación contenida en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre y sus disposiciones de desarrollo, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por las Normas de Derecho privado.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

Anexo I

VIVIENDA: Urbana. Parcela señalada con el número 4. Casa sita en el casco municipal de Carrión de los Condes, en la Calle de los Maestros nº 6.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Carrión de los Condes al Tomo 1843, Libro 128, Folio 178, Finca 12476.

REFERENCIA CATASTRAL: 7891912UM6879S 0001TS

VIVIENDA: Urbana. Parcela señalada con el número 5. Casa sita en el casco municipal de Carrión de los Condes, en la Calle de los Maestros nº 8.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Carrión de los Condes al Tomo 1843, Libro 128, Folio 179, Finca 12477.

REFERENCIA CATASTRAL: 7891913UM6879S 0001FS

VIVIENDA: Urbana. Parcela señalada con el número 6. Casa sita en el casco municipal de Carrión de los Condes, en la Calle de los Maestros nº 10.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Carrión de los Condes al Tomo 1843, Libro 128, Folio 180, Finca 12478.

REFERENCIA CATASTRAL: 7891914UM6879S 0001MS

VIVIENDA: Parcela señalada con el número 7. Casa sita en el casco municipal de Carrión de los Condes, en la Calle de los Maestros nº 12.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Carrión de los Condes al Tomo 1843, Libro 128, Folio 181, Finca 12479.

REFERENCIA CATASTRAL: 7891915UM6879S 0001OS

VIVIENDA: Urbana. Parcela señalada con el número 8. Casa sita en el casco municipal de Carrión de los Condes, en la Calle de los Maestros nº 14.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Carrión de los Condes al Tomo 1843, Libro 128, Folio 182, Finca 12480.

REFERENCIA CATASTRAL: 7891916UM6879S 0001KS

VIVIENDA: Urbana. Parcela señalada con el número 9. Casa sita en el casco municipal de Carrión de los Condes, en la Calle de los Maestros nº 16.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Carrión de los Condes al Tomo 1843, Libro 128, Folio 183, Finca 12481.

REFERENCIA CATASTRAL: 7891917UM6879S 0001RS

VIVIENDA: Urbana. Parcela señalada con el número 10. Casa sita en el casco municipal de Carrión de los Condes, en la Calle de los Maestros nº 18.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Carrión de los Condes al Tomo 1843, Libro 128, Folio 184, Finca 12482.

REFERENCIA CATASTRAL: 7891918UM6879S 0001DS

VIVIENDA: Urbana. Parcela señalada con el número 11. Casa sita en el casco municipal de Carrión de los Condes, en la Calle de los Maestros nº 22.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Carrión de los Condes al Tomo 1843, Libro 128, Folio 185, Finca 12483.

REFERENCIA CATASTRAL: 7891920UM6879S 0001RS.

VIVIENDA. Urbana. Parcela señalada con el número 12. Casa sita en el casco municipal de Carrión de los Condes, en la Calle de los Maestros nº 24.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Carrión de los Condes al Tomo 1843, Libro 128, Folio 186, Finca 12484.

REFERENCIA CATASTRAL: 7891921UM6879S 0001DS.

En Carrión de los Condes a ____ de febrero de 2013.

El Alcalde,

Fdo. : Francisco Javier Villafruela Fierro.