

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 2623/23

AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO DEL ARROYO

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS QUE HAN DE REGIR EL CONTRATO DE ALQUILER Y LA SELECCIÓN DE PERSONAS DEMANDANTES DE UNA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO DEL ARROYO

1. Objeto.

Es objeto del presente pliego la regulación del procedimiento de selección para adjudicar el alquiler de la vivienda de titularidad municipal, rehabilitada dentro del Programa "Rehabitare" de la Junta de Castilla y León, situada en la C/ Alberto Gonzalo Hernández, n.º 8, cuya referencia catastral es: 2388204UL4128N0001XI, de San Pedro del Arroyo.

El inmueble consta de cocina abierta al salón, tres dormitorios, y baño distribuidos en 82 m² útiles y carece de mobiliario, a excepción del instalado en la cocina (frigorífico, pila, cocina vitrocerámica, termo de agua, estufa de pellet y muebles bajos).

2. Colectivos con preferencia en la adjudicación.

Para ser persona beneficiaria de la adjudicación, deberán reunirse las siguientes condiciones generales a la fecha de terminación del plazo de presentación de solicitudes además de pertenecer a alguno de los colectivos de especial protección que figuran en el artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de Castilla y León:

- a. Ser mayor de 18 años con cargas familiares, siendo la unidad máxima de convivencia 4 personas.
- b. Hallarse al corriente de obligaciones tanto tributarias y con la Seguridad Social, como con la Tesorería municipal.
- c. Tener una renta mínima anual del 70 % de IPREM de 2023 (5.880,00 € en 14 pagas).
- d. Estar inscrita en el registro público de demandante de vivienda de protección pública de Castilla y León.

Considerando el carácter social de la vivienda se primará a los solicitantes con las rentas más bajas, y a las familias con menores a cargo en edad escolar infantil o primaria (0 a 12 años).

3. Solicitudes y plazo de presentación.

El plazo de presentación de solicitudes será de 10 días hábiles desde la publicación de la convocatoria en el Boletín de la Provincia de Ávila.

A la solicitud deberá adjuntarse la siguiente documentación:

- Fotocopia del DNI de cada uno de los miembros de la unidad de convivencia.
- Fotocopia del libro de familia.
- Certificado de empadronamiento de los miembros de la unidad de convivencia (se aportará de oficio por el Ayuntamiento para los empadronados en el municipio).

- Fotocopia de la declaración de la renta del último ejercicio o certificado negativo en caso de no realizarla.
- Certificado de pensiones, si procede.
- Certificado acreditativo de hallarse al corriente de obligaciones tanto tributarias y con la Seguridad Social, como con la Tesorería municipal (éste último se aportará de oficio por el Ayuntamiento).
- Certificado Catastral de Bienes Inmuebles o certificado negativo en el caso de no ser titular de ningún inmueble.
- Copia de la solicitud de inscripción en el registro público de demandante de vivienda de protección pública de Castilla y León.
- Otros certificados o sentencias judiciales que acrediten los requisitos del ANEXO I.

4. Propuesta de adjudicación y listado de personas demandantes.

Terminado el plazo de presentación de solicitudes, se elaborará un listado ordenado de los solicitantes conforme al baremo del Anexo I. A tal fin se constituirá una Comisión de valoración compuesta por el Sr. Alcalde, que actuará como Presidente, y el primer teniente de Alcalde. Actuará como Secretario un funcionario de la Corporación. Realizada la propuesta por la Comisión, la lista se aprobará por Resolución de Alcaldía.

Se procederá a comunicar a las personas demandantes por orden preferencial para la formalización de la adjudicación mediante el correspondiente contrato de arrendamiento. Las personas seleccionadas, en el plazo de diez días naturales contados desde la notificación de la adjudicación a su favor, deberán aceptar formalmente la adjudicación y comprometerse a formalizar el contrato en el plazo que se señale.

Para la formalización del contrato se solicitará:

- El pago de la fianza, según se indica en las presentes bases.
- Domiciliación bancaria.

Una vez formalizado el contrato de arrendamiento se procederá a la entrega de llaves, debiendo ocuparse la vivienda en el plazo de un mes a contar desde la entrega de éstas. En caso de incumplimiento de ésta última condición se rescindirá el contrato.

5. Importe del arrendamiento y fianza.

El precio del arrendamiento se fijará dependiendo de la renta según se expone a continuación y será pagadero por meses anticipados, dentro de los cinco primeros días de cada mes.

- Rentas comprendidas entre el 70 % del IPREM 2023 (5.880,00 €) y el IPREM 2023 (8.400,00 €), el importe del alquiler será de 100,00 € mensuales.
- Rentas comprendidas entre el IPREM 2023 (8.400,00 €) y 1,5 veces el IPREM 2023 (12.600,0 €) será de 130,00 € mensuales.
- Rentas superiores a 1,5 veces el IPREM 2023 y que no superen dos veces dicho índice (16.800,00 €), será de 150,00 € mensuales.
- Resto de rentas que superen dicha cuantía la renta será de 164,00 € mensuales.

En cualquier caso, la renta a abonar por el arrendatario no podrá exceder de una tercera parte de sus ingresos ni de 2 euros por m² útil de la vivienda una vez rehabilitada.

La fianza a depositar será el equivalente a dos mensualidades de renta para responder a los daños que puedan causarse a la vivienda. La indicada fianza será devuelta a la finalización del uso, descontado el valor de los daños o roturas causados en la vivienda.

El precio del arrendamiento no incluye los impuestos y gastos que se deriven de los servicios o suministros con los que cuente la vivienda (luz, agua, recogida de basura, teléfono y en general todos los susceptibles de ser individualizados en relación con la vivienda) que serán por cuenta del arrendatario.

El pago del arrendamiento se realizará mediante domiciliación bancaria a favor del Ayuntamiento de San Pedro del Arroyo cuya cuenta de abono se indicará en el contrato.

El impago de la renta será causa de desahucio, debiendo dejarse la vivienda vacía y a disposición del Ayuntamiento en el plazo de quince días desde el vencimiento de plazo de pago.

6. Duración del contrato.

El contrato de arrendamiento se realizará por un periodo de un año desde la formalización del arrendamiento en documento administrativo, pudiendo ser prorrogado por periodos de un año. Llegado el día de vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al Ayuntamiento, con treinta días de antelación, su voluntad de no renovarlo.

Para la validez de las distintas prórrogas las personas arrendatarias deberán cumplir con los requisitos exigidos como beneficiarias de viviendas sociales. Una vez expirado el plazo del contrato, las personas arrendatarias pondrán la vivienda a disposición del Ayuntamiento sin necesidad de requerimiento alguno.

7. Condiciones del alquiler y uso de la vivienda arrendada.

La vivienda objeto de los presentes pliegos estará sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas de la normativa particular del régimen de protección oficial o promoción pública.

La persona arrendataria estará obligada a ocupar la vivienda y a destinarla a su residencia habitual y permanente, no pudiendo mantenerla habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados. El incumplimiento de la obligación de ocupar la vivienda será causa de resolución del contrato de arrendamiento.

Cualquier daño o rotura será reparado o repuesto por cada usuario. Las reparaciones en la vivienda que sean necesarias para conservarla en condiciones de habitabilidad correrán a cargo del Ayuntamiento con excepción de los deterioros imputables al arrendatario conforme a lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

Una vez al año, a previa solicitud del Ayuntamiento, podrá revisarse la casa a los solos efectos de comprobar el uso del mobiliario y las condiciones de la casa y proceder a los reparos del párrafo anterior.

El contrato de arrendamiento podrá ser resuelto de forma unilateral por el Ayuntamiento, previa motivación e informe que pudiera corresponder, por un mal uso de la vivienda, deterioro intencionado de la misma, falta de higiene y limpieza tanto de zonas comunes como de la vivienda, molestias a los vecinos o molestias a los usuarios del resto de viviendas.

8. Normativa supletoria.

En todo lo no expresamente previsto en el presente pliego de condiciones será de aplicación la Ley de Arrendamientos Urbanos.

ANEXO**CRITERIOS DE VALORACIÓN**

El presente anexo indica los criterios que tendrá en cuenta la Comisión de Valoración para elaborar la lista de candidatos en orden de adjudicación.

Para acreditar las condiciones del presente anexo deberán presentarse los certificados correspondientes en el plazo indicado en el punto 30 del pliego de cláusulas administrativas que han de regir el contrato de alquiler y la selección de personas demandantes de una vivienda en régimen de alquiler social en el municipio de San Pedro del Arroyo.

- 2 puntos por estar empadronado en el municipio de San Pedro del Arroyo.
- 2 puntos por cada hijo en edad escolar infantil o primaria (0 a 12 años).
- 1 punto por presentar un grado de discapacidad de más de un 33 %.
- 2 puntos por presentar un grado de discapacidad de más de un 66 %.
- 2 puntos por víctima de violencia de género.
- 2 puntos por personas jóvenes (menor de 35 años) para promover su emancipación.
- 2 puntos si la/s persona/s han sido objeto de desahucio de su vivienda habitual.
- 3 puntos a las personas sin hogar.

En el caso de que, tras la correspondiente suma de puntuación de los criterios de valoración, se obtenga un empate, se desempatará en favor del que acredite la renta más baja y, en caso de empate, se sorteará entre los empatados con máxima puntuación para resolver la adjudicación.