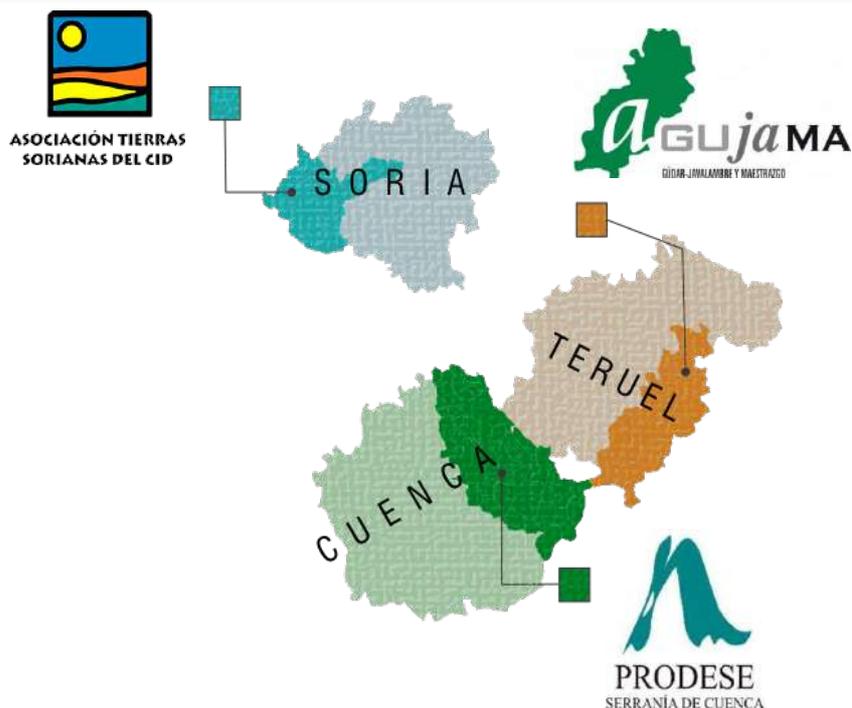




Manual práctico de intervención para la promoción y movilización de la vivienda rural
PRODUCTO 3 / Hoja de ruta de actuaciones en vivienda rural
(Actuación 3) GUÍA de procedimientos para la adjudicación de
viviendas municipales en arrendamiento







Contenidos

1. MODELO DE PLIEGO DE CONDICIONES PARA LAS CONVOCATORIAS DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA MUNICIPAL EN ARRENDAMIENTO	8
CLÁUSULA 1. CALIFICACIÓN Y OBJETO DE LA CONVOCATORIA	9
CLÁUSULA 2. PRECIO DE REFERENCIA INICIAL DE LICITACIÓN	9
CLÁUSULA 3. REQUISITOS ESTABLECIDOS PARA PARTICIPAR EN LA CONVOCATORIA	11
CLÁUSULA 4. CRITERIOS DE SELECCIÓN Y PUNTUACIÓN.....	12
CLÁUSULA 5. CONTENIDO DE LA PROPOSICIÓN	14
CLÁUSULA 6. PRESENTACIÓN Y PLAZO DE LA CONVOCATORIA.....	14
CLÁUSULA 7. MESA DE CONTRATACIÓN Y APERTURA DE OFERTAS	15
CLÁUSULA 8. LISTA DE RESERVA	16
CLÁUSULA 9. REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN Y FIANZA.....	16
CLÁUSULA 10. FIRMA Y ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.....	17
CLÁUSULA 11. RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO	17
CLÁUSULA 12. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO Y DEL ARRENDADOR	18
CLÁUSULA 13. OBRAS DE MEJORA	19
CLÁUSULA 14. DURACIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO	19
CLÁUSULA 15. CONFIDENCIALIDAD Y TRATAMIENTO DE DATOS.....	20
ANEXO I. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA	21
ANEXO II. OFERTA ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA	23
ANEXO III. FICHA DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA	24
2. FICHA RESUMEN DE CONDICIONES PARA EL ALQUILER: REQUISITOS Y CRITERIOS DE SELECCIÓN DE ARRENDATARIOS	26
3. SIMULADOR DE PRECIOS DE ALQUILER PÚBLICO MUNICIPAL	29
4. MODELO ORIENTATIVO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS	34
5. CONTRATO DE ALQUILER POR REFORMA DE VIVIENDA.....	46



Introducción

La presente **Guía para la adjudicación de viviendas municipales en arrendamiento** se ha elaborado en el marco del Proyecto “Agencia Supramunicipal de Vivienda en áreas rurales de Cuenca, Soria y Teruel”, financiado por MITECO¹ que Tierras Sorianas del Cid impulsa de manera conjunta con los territorios de AGUJAMA y PRODESE, contando para ello con la Asistencia técnica de SIR SL.



La Guía se concibe como un instrumento útil para los ayuntamientos que facilite los procedimientos de arrendamiento municipal, y conforma una de las tres actuaciones del Programa Comarcal de Alquiler Asequible:

- La **cesión temporal de viviendas de titularidad privada** a los ayuntamientos como fórmula eficaz para que los propietarios de viviendas desocupadas encuentren seguridad y puedan financiar los proyectos de acondicionamiento de sus viviendas para alquilar.

¹ ORDEN de 12 de diciembre de 2022 por la que se resuelve la convocatoria de subvenciones para la financiación de proyectos promovidos por entidades sin ánimo de lucro, para incentivar y desarrollar la participación social en proyectos que tengan como objetivo la transformación territorial, durante el ejercicio de 2022



- El **Plan de fomento del alquiler** constituye el vehículo para promocionar el alquiler, tanto público como privado, en el territorio. En el capítulo de Alquiler Municipal se incluyen instrumentos de apoyo técnico de HabitaRural y el desarrollo de una bolsa de alquiler municipal a través de la plataforma Web HabitaRural.

Objetivos de esta Guía:

- Contar con un documento técnico **adaptado al territorio**, en base a la puesta en común de los diversos pliegos técnicos de los Ayuntamientos de la zona² y, por tanto, abierto a nuevas propuestas o reformulaciones.
- Contribuir a **anar criterios** en los requisitos y perfil de los arrendatarios, coherentes con una Estrategia de vivienda y repoblación rural, que garanticen la eficacia y transparencia en los procesos de arrendamiento.
- Proporcionar **respuestas flexibles** en materia de arrendamiento, primando la opcionalidad de los Ayuntamientos, en términos de los requisitos y perfil de los arrendatarios, baremos en los concursos y precios, etc. Con ello se trata, que cada Ayuntamiento pueda implementar su propia iniciativa, sin que tenga que renunciar a una política de alquiler compartida con el resto de las corporaciones locales de la zona.
- Disponer de un **simulador de precios** de arrendamientos públicos para que los Ayuntamientos realicen sus cálculos en base a unos objetivos precisos.
- **Facilitar la divulgación**. Además del modelo de pliego técnico para las convocatorias administrativas, HabitaRural pone a disposición de los Ayuntamientos una Ficha resumen de las condiciones para alquiler, con los objetivos, requisitos y procedimientos a seguir. HabitaRural se ofrece a publicar dicha Ficha en su plataforma web, incorporando la información de las características de vivienda ofertada y las referencias y enlaces de las respectivas convocatorias municipales. Todo ello, asegurando la

² Los documentos proporcionados por los ayuntamientos de Calatañazor, Castillejo, Langa de Duero y Miño de San Esteban han sido los principales referentes del territorio. Asimismo, se ha considerado el reciente ACUERDO de la empresa pública "Sociedad pública de infraestructuras y medio ambiente de Castilla y León, S. A. (SOMACYL)" de 13 de junio de 2024, por el que se convoca el procedimiento para la selección de arrendatarios de viviendas «Camineros», situadas en Avenida de Valladolid, nº 39, en el término municipal de Soria.



confidencialidad y consentimiento en el tratamiento y cesión de datos personales.

- Identificar las **líneas de colaboración y asistencia de HabitaRural** al servicio de los Ayuntamientos de la zona, con especial énfasis en el desarrollo de un Registro de Demandantes de Alquiler Municipal, que a través de su inclusión en la plataforma web permita integrar la oferta del territorio y contribuya así a dinamizar el mercado de arrendamiento.

1

MODELO DE PLIEGO DE CONDICIONES PARA LAS CONVOCATORIAS DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA MUNICIPAL EN ARRENDAMIENTO



1. MODELO DE PLIEGO DE CONDICIONES PARA LAS CONVOCATORIAS DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA MUNICIPAL EN ARRENDAMIENTO

Consideraciones previas

A continuación, se ha redactado un Modelo para las convocatorias de arrendamiento municipal en los territorios rurales. Téngase en cuenta las siguientes notas:

- *En amarillo: se requiere completar la información específica del Pliego correspondiente.*
- *En verde: elementos opcionales que los Ayuntamientos pueden reflejar en sus convocatorias.*

El contrato de arrendamiento tiene como finalidad impulsar el alquiler público asequible como instrumento de dinamización socioeconómica del Municipio de_ *especificar denominación del municipio.*

Opcionalmente, las convocatorias de los Ayuntamientos, de acuerdo con sus preferencias, podrán añadir otros objetivos específicos, como son: potenciar el alquiler para los jóvenes y la creación de nuevos hogares en el municipio, el acceso a la vivienda de los trabajadores en la zona o incidir en alquiler con fines sociales y repobladores.

La convocatoria se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Soria y en el tablón de anuncios o página web del Ayuntamiento.

Opcionalmente, HabitaRural se ofrece para el mismo día de la comunicación de la convocatoria enviar un correo electrónico a todos los demandantes de vivienda inscritos en el Registro comarcal de Alquiler Municipal de su plataforma web. En dicho correo, se incluirá el Pliego o bases que se deben cumplir para poder optar a una vivienda en alquiler, y la elación de la documentación que se debe aportar.

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse al presente Pliego que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicional por el licitador del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

El Pliego incluye quince cláusulas, ordenadas a continuación:

- Cláusula 1. Calificación y objeto de la convocatoria
- Cláusula 2. Precio de referencia inicial de licitación
- Cláusula 3. Requisitos establecidos para participar en la convocatoria
- Cláusula 4. Criterios de selección y puntuación
- Cláusula 5. Contenido de la proposición:
- Cláusula 6. Presentación y plazo de la convocatoria
- Cláusula 7. Mesa de Contratación y Apertura de Ofertas
- Cláusula 8. Lista de reserva
- Cláusula 9. Requerimiento de documentación y fianza



- Cláusula 10. Firma y adjudicación del contrato
- Cláusula 11. Régimen jurídico del contrato
- Cláusula 12. Obligaciones del Arrendatario y del Arrendador
- Cláusula 13: Obras de mejora
- Cláusula 14. Duración y Extinción del Contrato
- Cláusula 15. Confidencialidad y tratamiento de datos

Cláusula 1. Calificación y objeto de la convocatoria

El contrato definido tiene la calificación de CONTRATO PRIVADO, tal y como establece el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

La forma de adjudicación del contrato de arrendamiento será el de CONCURSO, en el que cualquier interesado podrá presentar una oferta, de acuerdo con el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Teniendo en cuenta que, a fin de hacer efectivo el principio de igualdad en el acceso a la vivienda, quienes deseen acceder a una vivienda en arrendamiento deberán participar en un procedimiento de selección con sujeción a los principios de concurrencia, objetividad, publicidad y transparencia, por lo que se realiza la presente convocatoria a efectos de iniciar el mismo.

La adjudicación del contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios de valoración establecidos por el Ayuntamiento, especificados en la *Cláusula 4. Criterios de Selección y puntuación*.

El objeto de esta convocatoria consiste en ofertar en ARRENDAMIENTO LA VIVIENDA situada en... *especificar dirección de la vivienda*.

La vivienda se oferta con las siguientes características: *especificar brevemente las características de la vivienda en base: a su superficie, número de habitaciones, y hacer referencia a una información más extensa en un Anexo III con la Ficha de las características de la vivienda*³.

En el caso de que el concurso contenga varias viviendas, enumerarlas con su dirección y características correspondientes.

Cláusula 2. Precio de referencia inicial de licitación

A continuación, se especifican tres posibles referencias que los ayuntamientos pueden elegir para calcular el precio del alquiler:

³ Información para completar en la Ficha de vivienda: superficie, número de habitaciones, año de construcción y de la última reforma, certificado de eficiencia energética, si está amueblada, si cuenta con una cocina y baño equipados, tipo de calefacción, si dispone de garaje o aparcamiento, si cuenta con terraza o balcón exterior, si cuenta con un espacio anexo (jardín, patio o terreno). La Ficha podrá incorporar fotografías y planos.



- a) *Consideración como un bien patrimonial.* En base al RD 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, la vivienda se considera un bien patrimonial y, por ello, el arrendatario deberá satisfacer un canon no inferior al equivalente al 6 por ciento del valor de venta de dicho bien. Para lo cual, el ayuntamiento se encargará de realizar la tasación que determine el valor de venta del inmueble municipal, encargada a un técnico competente o recurriendo a herramientas de valoración online que ofrecen las administraciones públicas:
- La Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Castilla y León tiene un servicio on-line de valoración de bienes urbanos que utiliza un sistema de valores por precios medios de mercado (PMM)⁴.
 - La Dirección General de Catastro cuenta con un servicio online en el que se fija el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario y que se establecen como resultado del análisis de los precios de todas las compraventas de inmuebles que se realizan ante fedatario público⁵.
- b) *Consideración como alquiler asequible o alquiler de protección oficial.* Aunque las viviendas municipales en el ámbito territorial no adquieran este reconocimiento oficial, se recomienda a los ayuntamientos comprometidos en la implementación de una política de alquiler asequible recurrir a las disposiciones legales y precios de referencia establecidos por la administración autonómica en la materia⁶:
- Al respecto se tomarían como referencia los precios máximos de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, que se ha fijado a partir del módulo básico estatal vigente (758 €/m² de superficie útil) al que se le aplica un coeficiente por tipología y ámbito municipal (2,05 en el caso de las viviendas de protección pública en el medio rural en pequeños municipios) y un porcentaje para determinar el precio legal de referencia en cómputo anual (3,5%)⁷.
 - Sobre este precio de referencia, se aplicaría una serie de reducciones o incrementos en función de las características de la vivienda que se oferta y de los colectivos a los que va a ir dirigida (familias con hijos, jóvenes, población vulnerable, etc.).
- c) *Consideración como un alquiler equivalente al Programa Rehabilitare⁸.* En este programa los destinatarios de las viviendas deben ser preferentemente colectivos de especial

⁴ Véase: <https://tributos.jcyl.es/web/es/servicios-valoracion/servicio-online-valoracion-bienes.html>.

⁵ Véase: <https://www1.sedecatastro.gob.es/Accesos/SECAccvr.aspx>.

⁶ Concretamente: LEY 9/2010, de 30 de agosto, de derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León ORDEN; MAV/868/2022, de 11 de julio, por la que se actualizan los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León; y ORDEN MAV/1445/2023, de 15 de diciembre, por la que se actualizan los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León.

⁷ Precio máximo de referencia para el alquiler= 758 €/m² x Superficie útil x 2,05 x 3,5% = ___€/año.

⁸ Este programa promovido por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Castilla y León tiene como objetivo incrementar el parque público de alquiler social de la Comunidad y fijar población en el medio rural, a través de la recuperación de



protección, tal y como lo establece la Ley 9/2010, y la renta a abonar por el arrendatario no puede exceder de una tercera parte de sus ingresos ni de 3 €/m² útil de la vivienda una vez rehabilitada.

Atendiendo al procedimiento elegido, el precio de licitación se establece en ____ euros anuales, IVA excluido, importe sobre el que deberá repercutirse el 21 % de IVA (____ euros), lo que arroja un total de ____ euros anuales, y equivale a doce mensualidades de ____ euros.

El precio del arrendamiento no incluye los gastos generales del inmueble, servicios, tributos, cargas y demás responsabilidades no susceptibles de individualización, ni los gastos por servicios con que cuenta la vivienda arrendada y que se individualizan mediante aparatos contadores, siendo, todos ellos, de cuenta del arrendatario.

A partir del segundo año, la renta se actualizará cada año de vigencia del contrato de acuerdo con Índice de Precios al Consumo (IPC) de un año referido al mes de la firma del contrato, siendo exigible la renta actualizada al arrendatario a partir del mes siguiente a aquél en que dicha revisión se acuerde y notifique.

Cláusula 3. Requisitos establecidos para participar en la convocatoria

Los destinatarios o usuarios de la vivienda/s a la que se refiere la presente convocatoria, deberán ser personas físicas, unidades familiares o que constituyan o vayan a constituir una unidad de convivencia⁹ que cumplan los siguientes requisitos:

1. Ser persona física mayor de 18 años y disfrutar de plenas facultades civiles y no tener ningún tipo de limitación de capacidad civil para la celebración de contratos.
2. Poseer la nacionalidad española o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea, o contar con residencia legal en España si se tratara de personas extranjeras provenientes de países terceros (fuera de la UE).
3. No ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda en España, o que siendo titular de tales derechos no pueda ocupar la vivienda por causas que no le sean imputables, entendiéndose incluido que su puesto de trabajo se localice en una provincia diferente. No obstante, podrán ser titulares de otras viviendas las familias que necesiten una vivienda de mayor superficie por el aumento del número de sus miembros, así como las personas mayores de 65 años, las personas con movilidad reducida y las víctimas de violencia de género.

Opcional_ Ninguno de los miembros de la unidad familiar debe ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda en España, o que siendo titular de tales derechos no pueda ocupar la vivienda por causas que no le sean imputables, incluidas situaciones de proindiviso o aquellas otras en el que el puesto de trabajo se localice a más de 50 kilómetros de la vivienda. No obstante,

inmuebles en desuso que sean de titularidad municipal en municipios de menos de 5.000 habitantes. Véase: <https://vivienda.jcyl.es/web/es/programa-rehabitare.html>.

⁹ A los efectos del presente Pliego, se entiende por unidad familiar una unión formal o informal de dos personas (sin necesidad de relación afectiva o de pareja entre ellas. Asimismo, se consideran que forman la unidad familiar o de convivencia uno o dos adultos, así como los hijos de los que se tenga custodia completa o compartida en caso de separación o divorcio.



podrán ser titulares de otras viviendas las familias que necesiten una vivienda de mayor superficie por el aumento del número de sus miembros, las personas con movilidad reducida y las víctimas de violencia de género, cuando se trate de acceder a otra vivienda más adaptada a sus necesidades. En todos estos casos, la vivienda anterior deberá ser vendida o alquilada dentro del plazo de un año a contar desde la firma del contrato de alquiler de la vivienda nueva; este plazo podrá prorrogarse cuando la vivienda anterior no haya podido ser vendida o alquilada por causas no imputables al interesado.

4. La vivienda se destinará exclusivamente a residencia habitual y permanente de los arrendatarios. *Opcionalmente se puede incluir como requisito residir un número de días por año en el municipio, se sugiere una cifra en torno a 250 días.*
5. Constituir una unidad familiar o núcleo de convivencia de dos o más miembros, a excepción de personas mayores de 65 años y con movilidad reducida y las víctimas de violencia de género.
6. Tener medios económicos para realizar la contratación y no ser insolvente. No ser inferiores los ingresos familiares a, como mínimo tramo 1, ni exceder, como máximo 5 veces, el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)¹⁰.
7. Hallarse al corriente de las obligaciones con Hacienda, la Seguridad Social y el Ayuntamiento, así como no tener incompatibilidad para contratar con este Ayuntamiento.

Asimismo, no podrán presentarse a la convocatoria o se desestimarán las candidaturas en las siguientes circunstancias, tanto para el licitador como para cualquier miembro de la unidad familiar/núcleo de convivencia:

- Haber estado sujeto a procedimientos de desahucio o impago por causa imputable al interesado_ *opcionalmente se puede estipular un periodo de tiempo, por ejemplo, diez años a la fecha de la presente convocatoria sin haber estado sujeto a procedimientos de desahucio o impago.*
- Haber enajenado una vivienda protegida, ni haber ocupado una vivienda privada o protegida_ *opcionalmente también se sugiere especificar un periodo de diez años.*

Dentro del plazo de los 15 días naturales siguientes a la conclusión del plazo de presentación de solicitudes, el Ayuntamiento podrá requerir las subsanaciones y las aportaciones documentales que estime necesarias para comprobar que se cumplen los citados requisitos o no se incurre en las circunstancias exclusión.

Cláusula 4. Criterios de selección y puntuación

A continuación, se detallan los criterios seguidos en la valoración de las propuestas que se presenten en la convocatoria. Los documentos para valorar las puntuaciones de los criterios de selección se adjuntarán al ANEXO II que acompaña a estas bases.

¹⁰ Se debe aportar la última declaración de la renta, o en caso de que no se realice, contrato de trabajo con nominas para determinar los ingresos anuales, o certificado de ingresos en alguna forma con referencia anual.



1. Por unidad familiar o unidad de convivencia: 1 punto por cada miembro, con un máximo de 6 puntos y teniendo en cuenta el tamaño de la vivienda y número de habitaciones-dormitorio:
 - Máximo 2 miembros en viviendas de menos de 45 m² y 1 dormitorio;
 - Máximo de 3 miembros en viviendas de 45 a 70 m² y al menos 1 dormitorio;
 - Máximo de 4 miembros en viviendas de 70 a 90 m² y al menos 2 dormitorios;
 - Máximo de 6 miembros en viviendas de más de 90 m² y con 3 o más dormitorios.
2. Empadronamiento en el municipio con 2 años mínimos de antigüedad_ *opcionalmente se puede reducir a 12 meses*: 1 punto por cada ocupante de la vivienda, con un máximo 4 puntos y teniendo en cuenta el número máximo de miembros puntuables de acuerdo con los anteriores niveles de tamaño de la vivienda y número de habitaciones-dormitorio.
3. Acceso a la vivienda a los jóvenes hasta 40 años_ *opcional se puede limitar la edad hasta los 35 años inclusive, siguiendo el criterio manejado por la Junta de Castilla y León en las iniciativas de vivienda para jóvenes*: 1 punto, si se cumple este requisito, por cada uno de los miembros adultos que vayan a ocupar la vivienda, con un máximo de 2 puntos.
4. Presencia de menores de edad hasta 16 años: 1 punto por cada menor con un máximo de 4 puntos (dependiendo los supuestos anteriormente establecidos según tamaño de la vivienda y número de habitaciones) que tenga intención de residir en la vivienda y estén en edad escolar obligatoria o hasta los 16 años, y acudan a los centros formativos, colegios o institutos que les correspondan por residir en el municipio.
5. Trabajo o actividad económica en el municipio: 2 puntos si alguno de los miembros de la unidad familiar o de convivencia tiene su lugar de trabajo o desarrolla una actividad económica como autónomo o empresa con sede social en el municipio. *Opcionalmente otorgar 1 punto si la actividad profesional o empresarial se realiza en un radio de acción inferior a 30 km.*
6. Renta de la unidad familiar/núcleo de convivencia¹¹, de acuerdo con los siguientes niveles:
 - 2 puntos para una renta anual de hasta 14.400,00 euros en una unidad de 2 miembros y hasta 18.000,00 euros a partir 3 miembros.
 - 1 punto para una renta anual de hasta 18.400,00 euros en una unidad de 2 miembros y hasta 21.600,00 euros a partir 3 miembros.
7. Oferta económica: 3 puntos_ *opcionalmente rebajar a 2 puntos* si la oferta contempla un aumento del 20% sobre el precio base. Las ofertas por debajo de este porcentaje serán valoradas proporcionalmente en relación con el precio ofertado (por ejemplo, 1,5 puntos para un aumento del precio del 10%).

Opcionalmente, los Ayuntamientos que lo consideren oportuno, podrían tener en cuenta los colectivos con especiales necesidades o en situación de vulnerabilidad, en base a los criterios establecidos en la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, en su Artículo 5. Colectivos de especial

¹¹ Calculados a partir de IPREM 2024, 600 euros mensuales.



protección en el acceso a la vivienda de protección pública. De manera especial, se tendrá en cuenta las siguientes situaciones:

- Las familias, y en particular las familias numerosas, las familias monoparentales con hijos menores de edad a cargo.
- Las unidades familiares cuyos ingresos familiares máximos corregidos no superen 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
- Las personas dependientes o con discapacidad, así como las familias en las que convivan.
- Las víctimas de violencia de género.
- Las personas mayores de 65 años, así como las familias en las que convivan.
- Las personas con movilidad reducida y que, a causa de sus propias condiciones o de los elementos comunes del edificio, no tengan la consideración de accesibles, conforme a la normativa de accesibilidad.

Por cada uno de sus supuestos se puede otorgar 1 punto, estableciendo un máximo posible acumulado entre 2 y 3 puntos.

EN CASO DE EMPATE, SE ACUDIRÁ AL SORTEO. En el supuesto de que varios solicitantes hubieran obtenido la misma puntuación, y en convocatorias de más de 1 vivienda por no disponerse de viviendas suficientes para todos ellos, se realizará un sorteo previo.

Cláusula 5. Contenido de la proposición

Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en DOS SOBRES, firmados por el licitador, en los que se hará constar la denominación del SOBRE y la leyenda «Proposición para licitar a la contratación del arrendamiento del inmueble situado especificar la dirección».

Los dos sobres se corresponden con:

SOBRE «A»: Documentación Administrativa. Se recoge en el ANEXO I

SOBRE «B»: Proposición Económica y Documentación Cuantificable. Se recoge en el ANEXO II.

Los documentos incluidos en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas, conforme a la Legislación en vigor.

Cláusula 6. Presentación y plazo de la convocatoria

Se posibilitarán tres cauces para presentar las ofertas:

- o De forma electrónica en el correo habilitado a tal fin por el Ayuntamiento especificar.
- o De manera presencial en el Ayuntamiento especificar dirección, así como en los lugares establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- o Por correo certificado, con justificante la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos.

Opcionalmente, el Ayuntamiento podrá exigir una FIANZA provisional (en torno a 500 euros)



como requisito para participar en la convocatoria, a ingresar en la cuenta indicada por la corporación. En el caso de no ser seleccionado como la mejor oferta, de acuerdo con los criterios de este pliego, se devolverá una vez firmado contrato con alguno de los licitadores

Los interesados dispondrán de un plazo máximo para presentar sus solicitudes y la documentación correspondiente, que concluirá a los quince días naturales, a contar desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Soria.

Cuando sea preciso solicitar la información adicional o complementaria a que se refiere el artículo 138 de la LCSP, la Administración contratante deberá facilitarla, al menos, seis días antes de que finalice el plazo fijado para la presentación de ofertas, siempre que dicha petición se presente con una antelación mínima de doce días respecto de aquella fecha. Dicha solicitud se efectuará al número de fax o a la dirección de correo electrónico previsto en el anuncio de licitación.

Cláusula 7. Mesa de Contratación y Apertura de Ofertas

La Mesa de contratación¹² dispuesta por el Ayuntamiento será el órgano competente para efectuar la valoración de las ofertas y calificar la documentación administrativa.

La Mesa¹³ estará compuesta como mínimo tres personas, con las siguientes atribuciones: alcalde del Municipio que actuará de Presidente, un concejal como Vocal y un funcionario de la corporación como Secretario.

La Mesa de Contratación se constituirá el DÍA hábil que acuda el Secretario, siguiente tras la finalización del plazo de presentación de las ofertas. No obstante, dependerá día y hora de la disponibilidad de sus miembros.

Se procederá a la apertura de los sobres «A» y calificará la documentación administrativa contenida en los mismos.

Posteriormente, procederá a la apertura y examen de los sobres “B”, que contienen las ofertas económicas y los documentos que permitan a la Mesa de Contratación valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación.

Opcionalmente_ Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo no superior a diez días para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observadas en la documentación presentada.

Tras la lectura de dichas proposiciones, la Mesa podrá solicitar cuantos informes técnicos considere precisos, para la valoración de estas con arreglo a los criterios y a las ponderaciones establecidas en este Pliego, suspendiendo en su caso, si lo considera justificado, los plazos de contratación.

A la vista de la valoración de los criterios la Mesa de Contratación propondrá al adjudicatario del contrato de arrendamiento (o contratos en el caso de más de una vivienda).

¹² Actuará conforme a lo previsto en el artículo 326 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 y en el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, desarrollando las funciones que en estos se establecen.

¹³ De acuerdo con lo establecido en el punto 7 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017.



Cláusula 8. Lista de reserva

La Lista de reserva estará compuesta por todas aquellas personas que no hayan sido seleccionadas como arrendatario, pero cumplan los requisitos. Los solicitantes tendrán un número de orden, que servirá para la adjudicación, en el orden de clasificación de solicitantes que resulte, de aquellas viviendas a las que se renuncie por los arrendatarios inicialmente seleccionados. Dicha Lista se expondrá en el tablón de anuncios y/o web del Ayuntamiento correspondiente_ **especificar el enlace web**. La lista de reserva tendrá un periodo de validez de dos años desde la fecha de celebración del último sorteo. Los integrantes de la lista de reserva podrán seguir participando en los sorteos que se celebren en el citado período de validez.

En el caso que la convocatoria del Ayuntamiento haya más de una vivienda ofertada en alquiler, a adjudicación concreta de las viviendas se realizará por sorteo entre aquellos incluidos en la lista principal. A estos efectos, cada vivienda dispone de un número de orden. Los sorteos serán públicos. A los integrantes se les notificará simultáneamente, por correo certificado y por correo electrónico, el resultado del sorteo. En el plazo de diez días hábiles contados desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar esta notificación, el interesado deberá comunicarle al Ayuntamiento su aceptación o renuncia, mediante escrito dirigido. Si el inicialmente seleccionado comunicase su renuncia, o no hiciera comunicación alguna en el plazo dispuesto anteriormente, entrará en la lista principal, ocupando el último lugar, el primer interesado que figurase en la lista de reserva, y así sucesivamente cada vez que resulte renunciada una vivienda.

En consenso con los Ayuntamientos, se puede explorar mecanismos para que HabitaRural se encargue de la coordinación de las listas de reserva generadas en las convocatorias, integradas en un Registro de arrendatarios de vivienda pública municipal, así como se ocupe de su difusión. Al respecto, la plataforma web de HabitaRural contaría con un servicio de actualización de los listados de viviendas que estuvieran pendientes de arrendamiento, con indicación de los datos identificativos, características y precios de renta actualizados.

Cláusula 9. Requerimiento de documentación y fianza

El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de QUINCE DIAS hábiles_ **opcional reducir el periodo a 10 días hábiles**, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos.

Deberá justificar cualquier circunstancia que a criterio de este Ayuntamiento no haya quedado debidamente justificado referente a la puntuación o a los requisitos exigidos en todo el pliego, sea la condición de la actividad económica o cualquier otra.

Deberá constituir la FIANZA de UNA MENSUALIDAD de la renta a ingresar en la siguiente cuenta_ **especificar el IBAN...** que este Ayuntamiento tiene abierta en_ **especificar la entidad bancaria**. La indicada fianza será devuelta a la finalización del uso, descontando el valor de los daños o roturas causados en la vivienda.

Opcional_ En el caso que el Ayuntamiento haya solicitado una FIANZA provisional (Cláusula 6), en la FIANZA definitiva se podrá solicitar compensar con la cantidad ya ingresada como fianza provisional. De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado al licitador –o posteriormente no formalizarse la firma del contrato–, el Ayuntamiento exigirá el



importe en concepto de penalidad, que se podrá hacer efectivo con la garantía de la fianza provisional. No obstante, si se entiende que no ha existido perjuicio para el Ayuntamiento, y que no ha existido ni negligencia o mala fe por el licitador, el Ayuntamiento podrá devolver el total de la fianza provisional al desistido acudiendo al siguiente licitador.

Opcional_ La Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) permite pactar dos mensualidades (artículo 36 de la LAU), aunque ello requiere recogerse en el contrato a través de una Cláusula de garantía adicional del alquiler. Esta cantidad la custodiará el arrendador, es decir, no tendrá que depositarla en ninguna entidad.

Cláusula 10. Firma y adjudicación del contrato

Una vez aceptada la vivienda y recibida la documentación solicitada, el Ayuntamiento requerirá al seleccionado, mediante notificación fehaciente, para la firma del contrato de arrendamiento. Dicha firma deberá realizarse dentro del plazo de quince días hábiles contados desde el siguiente al de la referida notificación y se llevará a cabo en la vivienda designada.

No obstante, si la firma del contrato de arrendamiento no se produjera por causas imputables al seleccionado en los plazos señalados, perderá tal condición y se procederá a convocar al siguiente licitador por orden de la Lista de reserva.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 62.1 de la LCSP, la unidad encargada de la tramitación y seguimiento del expediente será el Secretario municipal, con correo electrónico especificar email.

En el mismo día de la firma del contrato, se realizará el ACTA DE ESTADO con un reportaje fotográfico firmado por ambas partes, y donde el arrendatario se compromete con responsabilidad solidaria a abandonar la vivienda al menos con el estado de inicio.

Opcional_ En caso de no realizarse este Acta, se tendrá en cuenta el reportaje o relación de estado que realice el Ayuntamiento.

Cláusula 11. Régimen jurídico del contrato

Las condiciones del contrato de arrendamiento, así como sus posibles prórrogas, se regirán por lo dispuesto por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y la legislación estatal y autonómica de vivienda.

Este contrato tiene 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 Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio y la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014; 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.

Cláusula 12. Obligaciones del Arrendatario y del Arrendador

La firma del contrato por el ARRENDATARIO implica aceptación incondicionada de todos los derechos y obligaciones que deriven del mismo, de la legislación civil aplicable en materia de arrendamiento para uso de vivienda, así como de la legislación administrativa dictada al mismo efecto, y del procedimiento que mediante este acuerdo se convoca.

Al respecto, el arrendatario estará obligado a:

- 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. Si fuera a desocuparla por periodo superior a 2 meses, el arrendatario deberá previamente comunicar por escrito dicha circunstancia al Ayuntamiento y explicar las razones de la desocupación.
- Abonar la renta, que asciende al precio final de licitación, antes del día 10 de cada mes.
- Abonar los gastos derivados del suministro de agua, gas, electricidad y calefacción, que serán abonados junto con la renta o directamente a las empresas suministradoras. No obstante, el Ayuntamiento realizará las instalaciones y acometidas adecuadas con los respectivos contadores individualizados.
- Se compromete a no llevar a cabo ninguna actividad delictiva, perjudicial u ofensiva a la moral o buenas costumbres, comprometiéndose a realizar actividades que entrañen molestias, ruidos o focos de suciedad o insanos. Si se corrobora alguna de estas actividades conllevará el inmediato desalojo de la citada vivienda.
- Se comprometen todos los usuarios habitantes de la casa, al cumplimiento de estas condiciones.

El incumplimiento de estas obligaciones será causa de resolución del contrato de arrendamiento.

Las reparaciones y deterioros imputables al arrendatario se registrarán conforme a lo dispuesto en los arts. 1.563 y 1.564 del Código Civil. En todo lo no previsto expresamente en los pliegos de condiciones y en la normativa de protección oficial, será de aplicación lo previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Por su parte el Ayuntamiento, en calidad de ARRENDADOR, estará obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en las condiciones de utilización para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.

Opcional_ Se recomienda que los Ayuntamientos suscriban pólizas de seguros que respondan a los daños que puedan producirse.



Cláusula 13. Obras de mejora

Se trata de una cláusula opcional, a valorar o consensuar con los Ayuntamientos.

El arrendatario podrá llevar a cabo las obras que considere necesarias para la adecuación de la vivienda a sus necesidades, siempre que cuente con la autorización expresa y escrita de la parte arrendadora. Esta autorización se concede sin perjuicio de la obligación de la parte arrendataria de obtener las autorizaciones y licencias que sean necesarias a tal efecto.

El presupuesto de la obra, que el arrendatario considere necesaria, tendrá que ser aceptado por la parte arrendadora y, una vez se cumpla este requisito, la obligación del pago de la renta podrá reemplazarse hasta completar el coste de la reforma.

En el Anexo IV se incluye las posibilidades de reformar las viviendas públicas a cambio de una reducción del pago de la renta o descuentos en el alquiler mensual.

Cláusula 14. Duración y Extinción del Contrato

La **DURACIÓN** del contrato de arrendamiento se fija en **UN AÑO**, con carácter **PRORROGABLE**. Llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración de **7 años**¹⁴, 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 las prórrogas, su voluntad de no renovarlo (Art. 9 LAU).

Transcurridos esos cinco primeros años (7 si el arrendador es persona jurídica), si ninguna de las partes hubiese notificado su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará por plazos anuales hasta un máximo de tres años más (prórroga tácita Art. 10 LAU).

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

El contrato se **EXTINGUIRÁ** por cumplimiento o resolución. A estos efectos, serán de aplicación además de lo contenido en el presente pliego de cláusulas administrativas particulares, el Código Civil y demás disposiciones de derecho privado que sean de aplicación.

Se considerará causa de resolución del contrato la falta del pago del precio, en los plazos y forma establecidos en el presente Pliego.

La aplicación de las causas de resolución, sus efectos, así como el procedimiento correspondiente y la indemnización por daños y perjuicios que proceda, se ajustarán a lo dispuesto en las disposiciones de derecho privado (Código Civil) de aplicación con las salvedades establecidas en este pliego.

La expulsión o desalojo se realizará con la mera puesta en conocimiento a uno de los usuarios de la vivienda, en la forma que sea.

Se establece un plazo de desalojo de cinco días. Si en los cinco días no se realiza la retirada de ropa y enseres de los usuarios, podrá ser realizada por el propio Ayuntamiento con el cambio de cerradura incluso de puerta, descontando todos esos gastos de la fianza.

¹⁴ Para los contratos firmados a partir del 6 de marzo de 2019, si el plazo pactado fuera inferior a siete –al equipararse el Ayuntamiento a una persona jurídica– el contrato se prorrogará automáticamente hasta llegar a 7 años.



Si el arrendatario, quisiera desistir del contrato recuperando la fianza, deberá realizarlo estando al corriente de pagos u cualquier obligación para con el Ayuntamiento. Deberá realizarlo al menos con un mes de antelación a la finalización del contrato.

La devolución de la fianza se realizará una vez entregadas las llaves y habiendo dejado libre y expedita la vivienda y comprobado el estado idóneo, sin deudas pendientes, desperfectos, daños ni averías de la misma.

En ese caso, el Ayuntamiento en menos de cuatro días devolverá en la cuenta que fije el desistido la fianza íntegra o con el descuento de los daños o deudas con el Ayuntamiento.

Con la finalización del contrato, abandono o desistimiento, se deberá procurar realizar acta donde se comprobará el acta de inicio comparándolo con el estado de finalización del contrato, determinando las diferencias y así las responsabilidades del arrendatario, daños, averías o desperfectos ocasionados.

Cláusula 15. Confidencialidad y tratamiento de datos

El adjudicatario (como encargado del tratamiento de datos) y resto de personas, se comprometen en cumplimiento de los principios de integridad y confidencialidad deben tratar los datos personales a los que tengan acceso de forma que garanticen una seguridad adecuada incluida la protección contra el tratamiento no autorizado o ilícito y contra su pérdida, destrucción o daño accidental, mediante la aplicación de medidas técnicas u organizativas apropiadas de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento 2016/679 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (Reglamento general de protección de datos). Esta obligación es complementaria de los deberes de secreto profesional y subsistirá, aunque haya finalizado el contrato con el responsable del tratamiento de los datos (Ayuntamiento).

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento general de protección de datos, los licitadores quedan informados de que los datos de carácter personales que, en su caso, sean recogidos a través de la presentación de su oferta y demás documentación necesaria para proceder a la contratación serán tratados por este Ayuntamiento con la finalidad de garantizar el adecuado mantenimiento, cumplimiento y control del desarrollo del contrato.

En relación con el tratamiento de datos personales de los licitadores, quedan informados de los siguientes datos:

En _____, a ____ de _____ de 2024.

Firma del Alcalde,

Fdo.: _____»



ANEXO I. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

a) Datos del solicitante de la vivienda municipal en régimen de alquiler

Nombre y apellidos: _____

Domicilio: _____

Localidad: _____ Provincia: _____

NIF/NIE: _____ Teléfono /s: _____

Correo electrónico: _____

Estado civil: _____ Fecha de Nacimiento: _____

b) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del licitador, y en su caso, la representación

Los que comparezcan o firmen ofertas en nombre de otro, acreditarán la representación de cualquier modo adecuado en Derecho.

Igualmente, la persona con poder a efectos de representación deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.

c) Una declaración responsable de no estar incurso en la prohibición de contratar y que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, incluidas las posibles obligaciones para con el Ayuntamiento, y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

MODELO DE DECLARACIÓN JURADA DEL RESPONSABLE

_____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____,
_____, n.º ____, con NIF n.º _____, en representación de _____,
con NIF n.º _____, a efectos de su participación en la licitación
_____, ante _____

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

PRIMERO. Que se dispone a participar en la contratación del arrendamiento del inmueble_ Especificar dirección de la vivienda.

SEGUNDO. Que cumple con todos los requisitos previos exigidos por el pliego de cláusulas administrativas particulares para ser adjudicatario, en concreto:

- Que no está incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.]
- Estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.
- Que está al corriente con el Ayuntamiento, sin que exista deuda u obligación pendiente con este.



- Que se somete a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador. (En el caso de empresas extranjeras)
- Que la dirección de correo electrónico en que efectuar notificaciones es _____.

TERCERO. Que cumple con todas las condiciones establecidas en este pliego bajo responsabilidad de no ser así de incurrir en responsabilidades penales y civiles, y así:

1. Que en la vivienda van a residir _____ personas.
2. La vivienda en licitación, en caso de adjudicatario, será DOMICILIO HABITUAL, residencia permanente de la unidad familiar / núcleo de convivencia
3. No ser titular, ni el solicitante, ni ninguno de los integrantes de la unidad familiar/convivencia, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional.
4. No es insolvente, y tiene medios económicos para realizar la contratación.
5. No ha sido desahuciado de una vivienda ni privada ni protegida o de titularidad pública o privada por causa imputable al interesado.
6. No ha ocupado vivienda ni pública ni privada en los 10 años anteriores a la fecha de la presente convocatoria del procedimiento de selección.
7. Ser conocedor y cumplir los requisitos establecidos en el pliego y las bases aprobadas por el Ayuntamiento.
8. Que todos los datos aportados junto con la solicitud son ciertos.

Todas estas condiciones son tanto para el licitador como para cualquier miembro de la unidad familiar.

CUARTO. Que se compromete a empadronar¹⁵ a todos los miembros de la unidad familiar/núcleo de convivencia de adjudicación de la vivienda, tanto progenitores, como menores de dieciséis años, por ser la vivienda principal y permanente, domicilio habitual de la unidad familiar.

Que se compromete a acreditar la posesión y validez de los documentos a que se hace referencia en el apartado segundo de esta declaración, en caso de que sea propuesto como adjudicatario del contrato o en cualquier momento en que sea requerido para ello.

Y para que conste, firmo la presente declaración.

En _____, a ___ de _____ de 2024.

Firma del declarante,

Fdo.: _____

¹⁵ Dicho empadronamiento, se podría acompañar de la exigencia de contar con la tarjeta sanitaria de la Zona Básica de Salud a que pertenezca el municipio, o que los menores estén escolarizados en el ámbito educativo del municipio.



ANEXO II. OFERTA ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

a) Oferta económica

Se presentará conforme al siguiente modelo:

«_____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, con NIF n.º _____, en representación de la Entidad _____, con NIF n.º _____, enterado del expediente para el arrendamiento del bien inmueble *VIVIENDA EN CALLE EL BURGO NUM 47*, mediante concurso anunciado en el perfil de contratante, hago constar que conozco el pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación y ofertando por el bien la cantidad de _____ euros.

b) Documentación técnica

Se adjuntarán los documentos que permitan valorar las puntuaciones de acuerdo con los criterios de selección fijados en la *Cláusula 4. Criterios de selección y puntuación*, concretamente:

- Fotocopia del DNI de cada uno de los miembros de la unidad de convivencia.
- Fotocopia del libro de familia
- Certificado histórico de empadronamiento del solicitante.
- Documentos que acrediten una situación de dependencia, discapacidad o víctima de violencia de género.
- Fotocopia de la declaración de la renta del último ejercicio o certificado negativo en caso de no realizarla, del solicitante y demás miembros de la unidad familiar.
- Información del Servicio de Índices del Registro de la Propiedad, sobre titularidades, de cada uno de los miembros de la unidad de convivencia. O nota negativa simple registral.
- Certificado acreditativo de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, de la Seguridad Social y la Tesorería Municipal.
- Copia del contrato de trabajo que acredite la residencia de la empresa en el Municipio o a menos de 30 km_ *opcional 50 km del municipio*.
- Alta de autónomo, con facturación o demostrando actividad a menos de 30 kilómetros_ *opcional 50 km del municipio*.
- Actividad agricultura, ganadera a menos de 30 km del municipio_ *opcional 50 km del municipio*.
- Acreditar una actividad económica generadora de actividad e ingresos, a menos de 30 km del municipio_ *opcional 50 km del municipio*.
- Teletrabajo. Justificación de esta circunstancia y que es factible realizarlo en el municipio).
- Documentación adicional que se considere necesaria.

En el caso de que alguna solicitud fuera incorrecta o se omitiera la presentación de algún documento, se otorgará un plazo de 15 días para la subsanación de los errores u omisiones apreciados.



ANEXO III. FICHA DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

Elaboración de una sencilla ficha con las características principales de la vivienda oferta, que facilite su divulgación:

Superficie en m ²		Número de habitaciones	
Año de construcción		Año última reforma	
Certificado eficiencia energética		Letra	
Amueblada		Cocina y baño equipados	
Tipo de calefacción		Garaje / aparcamiento	
Terraza / balcón		Jardín / patio / terreno	

Aportar información específica

Contestar SI / NO

Se recomienda que la Ficha se acompañe fotografías y planos de la vivienda.

2

FICHA RESUMEN DE CONDICIONES PARA EL ALQUILER: REQUISITOS Y CRITERIOS SELECCIÓN DE ARRENDATARIOS



2. FICHA RESUMEN DE CONDICIONES PARA EL ALQUILER: REQUISITOS Y CRITERIOS DE SELECCIÓN DE ARRENDATARIOS

La ficha tiene la finalidad de agilizar la recepción de los contenidos claves de las convocatorias de alquiler municipal. Lo normal es que los candidatos no estén familiarizados con los términos técnico-administrativos o que los Pliegos de las convocatorias resulten excesivamente tediosos por su extensión y complejidad. Por ello, proporcionar un documento de síntesis con la información más útil y precisa facilita la difusión de las convocatorias.

La ficha se centra en los requisitos necesarios para participar en las convocatorias y los criterios de puntuación de las candidaturas en un concurso abierto, así como una guía de los pasos a seguir.

NOTAS:

En amarillo completar la información específica del Ayuntamiento por cada Pliego.

En gris aspectos opcionales que los Ayuntamientos pueden reflejar en sus convocatorias.

<p>Objetivo</p>	<p>El Ayuntamiento_ especificar denominación del municipio oferta en concurso público el ARRENDAMIENTO LA VIVIENDA situada en_ dirección de la vivienda.</p> <p>Especificar brevemente las características de la vivienda en base: superficie, número de habitaciones, año de construcción y de la última reforma, si está amueblada y certificado de eficiencia energética.</p> <p><i>En el caso de que el concurso contenga varias viviendas, enumerarlas con su dirección y características correspondientes.</i></p>
<p>Precio del alquiler</p>	<p>El precio inicial propuesto para el alquiler es de: especificar cantidades en euros anuales y euros por mes.</p> <p>NOTA: El precio definitivo se establecerá en el momento de la adjudicación del contrato, en base a los resultados de una baremación de las características de la vivienda y condiciones del licitador.</p>
<p>Comprueba que reúnes los requisitos</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. La vivienda se destinará exclusivamente a residencia habitual y permanente de los arrendatarios. 2. No ser propietarios de otra vivienda¹⁶ en territorio nacional. 3. Tener medios económicos para realizar la contratación y no ser insolvente. 4. Hallarse al corriente de las obligaciones con Hacienda, la Seguridad Social y el Ayuntamiento. 5. No haber estado sujeto a procedimientos de desahucio o impago por causa imputable al interesado, o no haber ocupado una vivienda privada o protegida.

¹⁶ Salvo las siguientes circunstancias: la vivienda se encuentre en otra provincia diferente a su puesto de trabajo, se necesite una vivienda de mayor superficie por el aumento del número de sus miembros, así como los casos de personas mayores de 65 años y con movilidad reducida y las víctimas de violencia de género que precisen cambiar de domicilio.



<p>Criterios que vamos a valorar en el concurso</p>	<p>1 punto por cada miembro de la familia o núcleo de convivencia (hasta un máximo de 6 puntos).</p> <p>1 punto por cada miembro que lleve empadronado más de 2 años en el municipio_ <i>opcionalmente se puede reducir a 12 meses</i> (hasta un máximo de 4 puntos).</p> <p>1 punto por cada miembro que tenga menos de 40 años_ <i>opcionalmente hasta 35 años</i> que vaya a crear un nuevo hogar (hasta un máximo de 2 puntos).</p> <p>1 punto por cada menor de edad de 16 años que vaya a residir en la vivienda y estudie en la zona (hasta un máximo de 4 puntos).</p> <p>2 puntos si alguno de los miembros tiene su lugar de trabajo o actividad económica en el municipio.</p> <p>2 puntos para una renta anual de hasta 14.400,00 euros en una unidad de 2 miembros y hasta 18.000,00 euros a partir 3 miembros.</p> <p>1 punto para una renta anual de hasta 18.400,00 euros en una unidad de 2 miembros y hasta 21.600,00 euros a partir 3 miembros.</p> <p><i>Opcional: 1 punto por cada miembro en situación de discapacidad, dependencia o víctima de violencia de género (hasta un máximo de 2 puntos).</i></p>
<p>Presenta tu candidatura</p>	<p>Tienes quince días naturales a contar desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Soria, y lo puedes hacer de tres maneras:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Por correo electrónico <i>_ especificar email del Ayuntamiento.</i> ○ Directamente en el Ayuntamiento_ <i>especificar dirección,</i> o en los registros públicos habilitados por la Administraciones Públicas. ○ Por correo certificado, con justificante la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos.
<p>Pasos para adjudicar la vivienda</p>	<p>La Mesa de contratación del Ayuntamiento valorará las ofertas. Se constituirá el día siguiente tras la finalización del plazo de presentación de las ofertas, momento que tendrá lugar la apertura de los sobres de los candidatos.</p> <p>Se propondrá como adjudicatario del contrato de arrendamiento al candidato que mayor puntuación obtenga en los criterios de evaluación, que tendrá QUINCE DIAS hábiles_ <i>opcional reducir el periodo a 10 días hábiles</i> para presentar la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos.</p> <p>La adjudicación del contrato tendrá lugar tras el pago de la fianza (equivalente a una mensualidad) o la garantía adicional (dos mensualidades) y la firma, que implica la aceptación incondicionada de todos los derechos y obligaciones que deriven del mismo.</p> <p>La DURACIÓN del contrato de arrendamiento se fija en UN AÑO, con carácter PRORROGABLE. Llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración de siete años.</p>
<p>Para más información...</p>	<p>En el siguiente enlace te puedes descargar toda la documentación de la convocatoria_ <i>especificar dirección online.</i></p> <p>También puedes acudir al Ayuntamiento_ <i>especificar dirección</i> y consultarnos en_ <i>especificar teléfono de contacto.</i></p>

3

**SIMULADOR DE PRECIOS DE ALQUILER
PÚBLICO MUNICIPAL**



3. SIMULADOR DE PRECIOS DE ALQUILER PÚBLICO MUNICIPAL

La herramienta Excel del Simulador tiene como objetivo proporcionar una metodología para calcular los precios de arrendamiento, que facilite una respuesta compartida por parte de Ayuntamientos de la zona (frente a las divergencias actuales o falta de criterios comunes).

En las siguientes tablas se puede apreciar las diversas variables consideradas para el cálculo del precio de un arrendamiento público, tomando como referencia una vivienda de 70 metros cuadrados.

Como punta de partida, en la Tabla A se considera el precio máximo mensual, resultado de aplicar la normativa estatal y autonómica por medio de la siguiente fórmula:

$$\text{Precio máximo mensual} = (((\text{Módulo básico estatal} * \text{Coeficiente precio máximo en ámbito}) * \text{superficie útil de la vivienda}) * \% \text{ sobre precio máximo de venta}) / 12 \text{ meses.}$$

En las Notas de más adelante se especifica el significado de cada concepto y las referencias normativas.

Para el ejemplo de una vivienda de 70 metros cuadrados, el precio máximo de partida son 317,25 euros mensuales.

A / Precio máximo de referencia en un alquiler público		
Referencias	Unidades	Cifras referencia
Módulo básico estatal (1)	Euros	758
Coeficiente precio máximo en ámbito 3 (2)	Coeficiente	2,05
Superficie útil vivienda	m2	70,00
% sobre precio máximo venta (3)	%	3,5%
Tiempo	Meses	12
Precio máximo €	Mensual	317,25

Referencia móvil. Basta con cambiar la superficie de la vivienda, para que se modifiquen las variables del cálculo

Referencias estándar



El precio final varía en función de la aplicación de los posibles descuentos o recargos, derivados de las características de los moradores y estado y dotaciones de la vivienda.

La Tabla B recoge los ocho criterios considerados en la reducción del precio máximo de partido. Cada criterio supone un descuento del 10%, aunque se fija un máximo posible descuento del 60%. Como se puede observar, las variables tenidas en cuenta se relacionan con el perfil de las unidades familiares o núcleo de convivencia que optan a un alquiler¹⁷, así como, alguna carencia o deficiencia observada en la vivienda que justifica una reducción de precio.

En el ejemplo de una vivienda de 70 metros cuadrados, el descuento máximo posible sería de 190,35 euros, es decir, un alquiler mensual de 126,90 euros.

B / Criterios de reducción (hasta un 60% máximo de reducción del precio de alquiler)		
VARIABLES CONSIDERADAS		% Reducción
Por cada miembro de la unidad familiar / núcleo de convivencia a partir de dos, hasta un máximo de seis (4)		-10,0%
Por cada miembro de la unidad familiar / núcleo de convivencia que lleve empadronado más de 2 años en el municipio, hasta un máximo de cuatro (4)		-10,0%
Por cada miembro de la unidad familiar / núcleo de convivencia que tenga menos de 36 años que vaya a crear un nuevo hogar, hasta un máximo de dos (4)		-10,0%
Por cada miembro de la unidad familiar / núcleo de convivencia menor de edad que resida en la vivienda y estudie en la zona, hasta un máximo de cuatro (4)		-10,0%
Por cada miembro de la unidad familiar/núcleo de convivencia que trabaje o desarrolle una actividad económica en el municipio, hasta un máximo de dos (4)		-10,0%
Población en riesgo de vulnerabilidad económica (5)		-10,0%
Vivienda sin equipar la cocina y/o el baño		-10,0%
Vivienda que precisa una reforma por calificación energética deficiente (D, E, F...) y dificultades de accesibilidad		-10,0%
<i>Opcional_ Por cada miembro de la unidad familiar / núcleo de convivencia mayor dependiente, con discapacidad y víctimas de violencia de género, hasta un máximo de dos (4)</i>		-10,0%
Total % máximo de reducción	Vivienda m2	-60,0%
Descuento máximo para una vivienda de un tamaño de:	70,00	190,35
Precio en € de referencia de una vivienda de alquiler público, aplicando el máximo de reducción		126,90

¹⁷ Aluden directamente a los criterios de selección de las propuestas para la adjudicación de viviendas municipales en arrendamientos contenidos en la Cláusula 4 del Modelo de pliego para las convocatorias de los Ayuntamientos (apartado 1).



La Tabla C hace alusión a los criterios que suponen un incremento del precio del arrendamiento. El mayor incremento (30%) se justifica cuando la vivienda sea de obra nueva o se haya reformado recientemente (y, en paralelo, obtenga una certificación energética alta). En menor medida, otros factores tenidos en cuenta para valorar una subida de precio son que la vivienda esté amueblada, accesibilidad exterior o su capacidad (más de 2 habitaciones-dormitorio). Se ha fijado un 50% como tope máximo de aumento de precio.

En el ejemplo de una vivienda de 70 metros cuadrados, el incremento máximo posible sería de 158,63 euros, es decir, un alquiler mensual de 475,88 euros.

C/ Criterios de incremento (hasta un 50% máximo a añadir al precio de alquiler)		
Variables consideradas en la vivienda	% Incremento	
En el caso de que la vivienda sea de obra nueva o reformado recientemente (y obtenga una certificación energética en las letras A, B y C)	+30,0%	
Por disponer de mobiliario general en salón-comedor y habitaciones	+15,0%	
Por adaptaciones o mejoras de accesibilidad exterior	+10,0%	
Por contar con más de 2 habitaciones-dormitorios	+10,0%	
Por contar con los siguientes extras: patio, jardín, terreno anexo o local disponible	+10,0%	
Total % máximo de incremento de valoración	Vivienda m2	+50,0%
Incremento máximo para una vivienda de un tamaño de:	70,00	158,63
Precio en € de referencia de una vivienda de alquiler público, sin reducciones y aplicando el máximo de incremento de valoración	475,88	

Teniendo en cuenta la diversidad de circunstancias, lo normal es que en el precio final se combinen o reequilibren los factores que restan o suman. En este sentido, aplicando los descuentos e incrementos máximos considerados, el precio final para una vivienda de 70 metros cuadrados se ha marcado en 285,53 euros, un 10% más barata que el precio inicial aplicando la normativa.

D/ Precio total aplicado		
Total precio menos reducciones y más incrementos	Vivienda m2	Euros
Precio en € de referencia de una vivienda de alquiler público, menos reducciones y más incrementos, de un tamaño de:	70,00	285,53



NOTAS de referencia para los cálculos del Simulador de precios:

(1) Módulo básico estatal aprobado por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 que asciende a 758 euros.

(2) Coeficiente de precios máximos de venta, adjudicación o precio legal de referencia para el alquiler, por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de protección pública en el medio rural para el ámbito 3º (resto de municipios). Establecido en la Orden MAV/1445/2023, de 15 de diciembre, por la que se actualizan los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León.

(3) Precio legal de referencia en cómputo anual para el alquiler de las viviendas será el resultante de aplicar el 3,5 % al precio máximo de venta en primera transmisión que correspondería a la vivienda protegida que se alquile. Establecido en ORDEN MAV/868/2022, de 11 de julio, por la que se actualizan los ámbitos municipales y los coeficientes para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y de referencia para el alquiler en Castilla y León.

(4) Con un máximo de miembros considerados en función de la superficie de la vivienda y número de habitaciones dormitorio:

- máximo 2 miembros en viviendas de menos de 45 m² y 1 dormitorio;
- máximo de 3 miembros en viviendas de 45 a 70 m² y al menos 1 dormitorio;
- máximo de 4 miembros en viviendas de 70 a 90 m² y al menos 2 dormitorios;
- máximo de 6 miembros en viviendas de más de 90 m² y con 3 o más dormitorios.

(5) A partir de los siguientes supuestos: unidad familiar/núcleo de convivencia dependiente de un Ingreso Mínimo Vital; los ingresos del conjunto de un hogar con dos o más miembros es inferior a un Salario Mínimo Interprofesional (1.134 euros) o el alquiler supone más de un 40% del total de la renta familiar.

4

MODELO ORIENTATIVO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS



4. MODELO ORIENTATIVO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

En _____ a _____ de ____ de 2____.

REUNIDOS

DE UNA PARTE, COMO ARRENDADOR: D/Dña _____ en calidad de Alcalde/sa-Presidente/a del Ayuntamiento de _____ exceptuado de reseñar sus circunstancias personales por comparecer por razón del cargo que ocupa y facultado para la firma de este documento.

Y DE LA OTRA, COMO ARRENDATARIO/A/OS/AS, _____ mayores de edad, con domicilio a estos efectos en _____, Calle _____ y con D.N.I. no _____ respectivamente.

INTERVIENEN

El primero, en su calidad de Alcalde/sa-Presidente/a del Ayuntamiento de _____, en nombre y representación del mismo.

El/a segundo/a en su propio nombre y representación.

Ambas partes en la calidad con la que actúan, se reconocen recíprocamente capacidad jurídica para contratar y obligarse y en especial para el otorgamiento del presente Contrato de arrendamiento de vivienda, y en su virtud,

EXPONEN

I.- Que el Ayuntamiento de _____ es propietario de la vivienda municipal identificada como ____ sita en la Calle _____ de _____, con Referencia catastral _____,

II.- Que en razón a lo expuesto ambas partes formalizan el presente Contrato de arrendamiento con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES



PRIMERA. Objeto

El Ayuntamiento de _____ cede en arrendamiento la vivienda que a continuación se describe, con todos los elementos, servicios e instalaciones, como cuerpo cierto y asumiendo todas las obligaciones dimanantes del presente Contrato.

SEGUNDA. Descripción de la vivienda

Dicha vivienda tiene las características siguientes: (definirlas)

Opcional

Si procede, indicar que en el Anexo III se detalla el inventario del equipamiento y/o mobiliario de que consta la vivienda.

La vivienda está inscrita en el Inventario de Bienes Municipales con el nº _____ y con la calificación jurídica de propios.

La vivienda de referencia consta de los requisitos precisos para declararla edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario/a. Tal estado de la vivienda ha sido comprobado por el arrendatario/a manifestando éste/a su plena conformidad.

Opcional

A tal efecto, en el Anexo II al final del presente contrato se recoge el correspondiente Informe de habitabilidad de la vivienda arrendada.

TERCERA. Certificado de Eficiencia Energética

A los efectos legales oportunos, se hace constar que a la firma del presente Contrato el arrendador ha entregado al arrendatario/a una copia del certificado de eficiencia energética correspondiente al inmueble arrendado.

Se adjunta la fotocopia del certificado como Anexo I al final del presente contrato.

CUARTA. Duración

El presente Contrato tendrá una duración de SIETE (7) AÑOS, comenzando a regir el día ___ de ___ de 2___ y por ello quedará extinguido el día ___ de ___ de 2___.

Llegado el día del vencimiento del Contrato, si la unidad convivencial sigue cumpliendo los requisitos exigidos para continuar en el arrendamiento, se podrá renovar el Contrato, actualizando la renta anual hasta la máxima inicial que le corresponde en aplicación de lo establecido en el acuerdo plenario ___ o regulación municipal que lo sustituya.

QUINTA. Desistimiento

El/la arrendatario/a podrá desistir del Contrato, en cualquier momento de su vigencia, siempre que dé el correspondiente preaviso al arrendador con una antelación mínima de dos meses.



SEXTA. Renta

La parte arrendataria satisfará al Ayuntamiento de _____ la renta anual de _____ (_____-€) que se abonará por mensualidades anticipadas, a contar desde la presente fecha de arrendamiento, dentro de los siete primeros días de cada mes, siendo el importe de cada una de ellas de _____ (_____-€).

El/la arrendatario/a se obliga a constituir como domicilio de pago, y a notificarlo al arrendador, la cuenta corriente o libreta de entidad bancaria o de ahorro donde se han de girar para su cobro las cuotas mensuales, así como las cuotas de comunidad que correspondan.

El pago se realizará mediante (3 opciones) ...

Opción 1	El pago se realizará mediante transferencia bancaria a favor del arrendador en la cuenta que a nombre de éste última y con el IBAN _____ existe en la entidad bancaria _____. Dicho pago se acreditará de manera suficiente mediante el oportuno resguardo del ingreso o transferencia realizados, sin necesidad de expedir recibo alguno por parte de la arrendadora.
Opción 2	El pago se realizará mediante domiciliación bancaria, por el que el arrendatario/a da autorización al Ayuntamiento de _____ a cargar automáticamente los pagos mensuales del arrendamiento de la vivienda en su cuenta que con el IBAN _____ existe en la entidad bancaria _____.
Opción 3	Incluir las dos modalidades de pago anteriores.

SÉPTIMA. Revisión de la renta

La renta se actualizará anualmente, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia de Contrato, conforme a la variación del Índice General Nacional de Precios al Consumo (el IPC general) en el período de los 12 meses anteriores a la fecha de celebración del Contrato. Para la primera actualización se toma como mes de referencia el último índice publicado a la fecha de celebración del Contrato. Las sucesivas actualizaciones a partir de la primera se realizarán sobre la renta anteriormente actualizada. La renta actualizada será exigible a la arrendatario/a a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado. Se acuerda que la actualización conforme al IPC nunca afectará negativamente a la renta por lo que la renta no podrá disminuir respecto al año anterior. Si la variación experimentada por el IPC fuera negativa, la renta permanecerá igual, sin actualizarse.

Se establece que la renta se devengará a partir de la fecha de entrada en vigor del presente Contrato. El/la arrendatario/a paga al arrendador el importe de la renta correspondiente a los días que quedan para finalizar el mes en curso, que el arrendador declara haber recibido a su entera satisfacción, sirviendo el presente Contrato como recibo de pago.

En cualquier momento durante la duración del arrendamiento se podrán comprobar los ingresos de la unidad convivencial. Si se constatasen mayores ingresos que los considerados para la determinación de la renta inicial, podrá adecuarse la renta al porcentaje correspondiente a los ingresos comprobados.

OCTAVA. Fianza



Con anterioridad a este acto se ha justificado el ingreso, en concepto FIANZA, de la cantidad equivalente al importe de UNA MENSUALIDAD de renta _____ (_____ -€), por ser preceptivo a tenor de lo dispuesto en el Artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Tal fianza tiene por objeto garantizar el cumplimiento por el/la arrendatario/a las obligaciones arrendaticias y será devuelta a la finalización del arriendo siempre que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de las rentas y demás conceptos asumidos y la vivienda esté en estado de conservación y uso similares a cuando fue arrendada.

Opcional	Ampliar a DOS MENSUALIDADES. La Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) permite pactar dos mensualidades (artículo 36 de la LAU), aunque ello requiere recogerse en el contrato a través de una Cláusula de garantía adicional del alquiler. Esta cantidad la custodiará el arrendador, es decir, no tendrá que depositarla en ninguna entidad.
----------	---

NOVENA. Seguros

El/la arrendatario/a se obliga a conservar diligentemente la vivienda, instalaciones y servicios (especialmente las de electricidad y calefacción, con las revisiones periódicas que resulten obligatorias), siendo de su cuenta y cargo las reparaciones que sean necesarias a tal fin que se deben como consecuencia del uso normal.

Opcional	El/la arrendatario/a se obliga a suscribir una póliza de seguros de riesgos del hogar que cubra el contenido de la vivienda hasta un importe de diez mil euros (10.000 €), su responsabilidad civil hasta un importe máximo de 160.000 euros designando como beneficiario de la póliza al Ayuntamiento de _____, debiendo de presentar en el plazo de un mes justificante de haber cumplimentado la referida póliza. <i>Estas cifras son orientativas para una vivienda nueva o recientemente reformada, en torno a 80 metros cuadrados, y con un equipamiento básico (cocina y baño).</i> <i>Para viviendas en peor estado que precisen una reforma o mejoras (de obra menor) y/o que carezcan de los equipamientos básicos, estas cifras se reducirán significativamente o incluso se recomienda que se descarte la obligatoriedad de suscribir la póliza de seguro de riesgo del hogar por parte del arrendatario/a.</i>
Opcional	El Ayuntamiento de _____ cuenta con una póliza de seguros de riesgo del hogar para la vivienda arrendada, contratado a la entidad aseguradora de _____, con referencia numérica de _____, cuyo coste anual de _____ euros será repercutido al arrendatario/a de forma proporcional en las doce mensualidades del pago del alquiler.
Opcional	El Ayuntamiento de _____ ha suscrito una póliza de seguro de protección de alquiler, contratado a la entidad aseguradora de _____, con referencia numérica de _____, cuyo coste anual de _____ euros será repercutido al arrendatario/a de forma proporcional en las doce mensualidades del pago del alquiler. El seguro garantiza al Ayuntamiento propietario de la vivienda arrendada la pérdida real y efectiva de alquileres por parte del inquilino, así como, los daños que éste pueda causar a la vivienda y la defensa jurídica en los procesos relacionados con el contrato de arrendamiento.

DÉCIMA. Gastos generales y de servicios individuales



El precio del arrendamiento no incluye los gastos generales del inmueble ni los gastos por servicios con que cuenta la vivienda arrendada.

1) La parte arrendataria se obliga a abonar directamente:

- a) La contratación y el coste de los servicios o suministros de electricidad, teléfono, agua, etc., propios de la vivienda arrendada.
- b) Los gastos de agua y saneamiento, y tasa de recogida de basuras.

2) Los gastos generales como mantenimiento de caldera/calefacción, ascensores, servicios de administrador, revisiones de instalaciones generales, alumbrado y limpieza de los elementos comunes, serán abonados por la parte arrendataria al Ayuntamiento de _____.

El pago de todos estos gastos deberá domiciliarse obligatoriamente en la cuenta bancaria aportada por el arrendatario, con IBAN de _____.

Opcional	Para asegurarse un correcto mantenimiento de algunos equipamientos básicos, como es el caso de la instalación de calefacción, el Ayuntamiento puede asumir directamente la contratación de servicios de mantenimiento y repercutir el gasto al arrendatario/a.
----------	--

La falta de pago y el retraso en el pago de la renta y en el resto de las cantidades debidas se consideran causas expresas de resolución del presente contrato y habilitan al arrendador para ejercitar la acción del desahucio. El/la arrendatario/a se obliga en tal caso a restituir inmediatamente el inmueble al arrendador. Expresamente se acuerda que la renta adeudada y no satisfecha generará un interés de demora anual equivalente al interés legal del dinero más dos puntos. Todos los gastos derivados de una reclamación judicial o extrajudicial por incumplimiento serán por cuenta de la parte deudora.

UNDÉCIMA. Obligaciones de la parte arrendataria

1) Ocupar la vivienda en el plazo de UN MES a contar desde la entrega de llaves, acreditando su residencia en ella mediante la presentación del correspondiente Certificado Municipal de Empadronamiento.

En el caso de residir en la vivienda otras personas además de las que intervienen en calidad de parte arrendataria, tanto en el momento inicial del arrendamiento como posteriormente, la parte arrendataria se compromete a aportar el certificado de empadronamiento de estas personas en el plazo de UN MES a partir de que empiecen a residir en la vivienda.

Opcional	El/la arrendatario se compromete a no superar el número máximo de personas que pueden residir en la vivienda establecido en pliego de licitación o expediente de contratación.
----------	--

2) Destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente.

Opcional	Destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente, no pudiendo utilizar simultáneamente por cualquier título ninguna otra vivienda.
Opcional	Destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente, no pudiendo utilizar simultáneamente por cualquier título ninguna otra vivienda situada a menos de 50 kilómetros de distancia respecto a la localidad de la vivienda arrendada.
Opcional	Destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente, no pudiendo utilizar simultáneamente por cualquier título ninguna otra vivienda situada a menos de 30 kilómetros de distancia respecto a la localidad de la vivienda arrendada.



- 3) Cumplir las normas establecidas para regular el Régimen de Propiedad Horizontal y observar en todo momento las normas estatales, autonómicas y municipales en lo relativo a la transmisión de ruidos, producción de olores y demás afecciones a las relaciones de vecindad.
- 4) Mantener la vivienda en buen estado de conservación policía e higiene, realizando por su cuenta y a sus expensas las reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario y como consecuencia de los deterioros causados en el piso por él mismo o por las personas que residan en su compañía,
- 5) El/la arrendatario/a declara expresamente que cumplirá y respetará lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales.

Del mismo modo, en la vivienda, el/la arrendatario/a no podrá:

- Tener o manipular materiales explosivos, inflamables, incómodos, insalubres, nocivos o peligrosos.
- Desarrollar actividades no permitidas explícitamente por la normativa municipal vigente.
- Arrojar objetos a patios.
- Tener animales que puedan perjudicar la convivencia comunitaria y la conservación de la vivienda.

Opcional	- Colocar antenas parabólicas o de cualquier otro receptor de señales de televisión y radio individuales en balcones, fachadas y tejados del edificio, salvo autorización por escrito del arrendador el cual se reserva la posibilidad de autorizar, si lo considera conveniente, la instalación de receptores de señales colectivas, estableciendo en su caso, las condiciones que le parezcan oportunas.
Opcional	- Tener ropa u otros objetos en las ventanas y terrazas, tanto exteriores como interiores, ni en ninguna parte del edificio, salvo en los lugares especialmente dedicados al efecto.
Opcional	- Instalar aire acondicionado sin el permiso por escrito del arrendador.

El incumplimiento de estas obligaciones dará derecho al arrendador a promover la resolución del Contrato de arrendamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil.

DUODÉCIMA. Mantenimiento y reparaciones

El arrendador se obliga a realizar las reparaciones que fueran necesarias en el inmueble para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad para el uso convenido, salvo las derivadas de la negligencia o culpa o debido al desgaste ocasionado por el uso ordinario del inmueble por parte del arrendatario/a o sus ocupantes, incluidas las de los electrodomésticos y demás instalaciones del inmueble, que serán responsabilidad del arrendatario/a.

La sustitución de los elementos entregados debida a la antigüedad de los mismos será sufragada por el arrendador, salvo que el deterioro se deba al mal uso del arrendatario/a.

El/la arrendatario/a será el/la único responsable de cuantos daños, tanto físicos como materiales puedan ocasionarse a terceros, como consecuencia, directa e indirecta de su habitabilidad en el inmueble, eximiendo de toda responsabilidad al arrendador, incluso por daños derivados de instalaciones para servicios o suministros.

El/la arrendatario/a reconoce que se le entrega la vivienda descrita en buen estado de conservación y en perfectas condiciones de habitabilidad, viniendo obligado/a a conservarlo en dicha forma hasta finalizar la relación arrendaticia, siendo de su cargo la conservación y las reparaciones por



obstrucción de cañerías y desagües y por desperfectos o averías en alumbrado, enchufes, persianas, sanitarios, griferías, llaves y demás válvulas, pintura y decoración, ventanas, puertas, así como el mantenimiento y correcto funcionamiento de los electrodomésticos y/o muebles del Inmueble.

En el caso de que el/la arrendatario/a decidiera colocar mobiliario, cuadros u otro tipo de elementos decorativos, de tal manera que su anclaje a la pared o techo o su uso dañara o deteriorara el buen estado de conservación de éstos, el arrendador tendrá el derecho, a la finalización del Contrato, de contratar los servicios necesarios para la reparación de dicho deterioro y su recuperación al estado en que se encontraban a la fecha de inicio el contrato, con cargo a la fianza, según lo indicado en el párrafo anterior.

El/la arrendador/a deberá permitir al arrendador o a sus mandatarios el libre acceso a las diversas dependencias de la vivienda para el oportuno control y ejercicio de sus funciones dominicales.

Finalizado el contrato de arrendamiento, habrá de devolverse la vivienda libre de muebles y enseres del arrendador/a. Los muebles que no hayan sido retirados en el momento de la entrega de la vivienda quedarán en beneficio del arrendador, sin que quepa el pago de cantidad alguna por tal concepto.

DECIMOTERCERA. Obras

Con la excepción de las reparaciones previstas en la estipulación anterior, el/la arrendatario/a no podrá realizar en la vivienda obras que modifiquen su configuración o la de cualquiera de sus accesorios, o que provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad de la misma, sin el permiso de la parte arrendadora expresado por escrito. La contravención de esta estipulación será causa de resolución del presente contrato y el arrendador podrá exigir la reposición de la vivienda al estado anterior.

Las obras autorizadas se realizarán a expensas del arrendatario/a y, al término del contrato, quedarán a beneficio de la propiedad sin generar derecho a indemnización alguna. Todas las obras que hayan de realizarse en la vivienda como consecuencia del uso ordinario de la vivienda serán por cuenta del/ de la arrendatario/a salvo las que legalmente le correspondan al arrendador.

Opcional

En circunstancias especiales, como es el caso de viviendas que precisen realizar alguna reforma significativa para garantizar su plena habitabilidad, se recomienda que el Ayuntamiento incluya la posibilidad de que el/la arrendatario/a realice la reforma a cambio de no pagar la renta durante un periodo de tiempo acordado o por una rebaja mensual, en base a la en Ley 29/94 de Arrendamientos Urbanos (LAU).

A tal efecto, el Ayuntamiento y el/la arrendatario deberán establecer un acuerdo por escrito, anexo al contrato de alquiler, donde conste de forma clara y específica los siguientes aspectos:

- El tipo de obras que se van a acometer, cuánto costarán (presupuesto total de la reforma) y el plazo de ejecución para realizarlas.
- El acuerdo alcanzado atenderá al valor de las obras de la reforma que se va a realizar y el montante de las mensualidades en el pago de las rentas de alquiler

El compromiso del inquilino deberá entenderse como una obligación de resultado, deberá asumir todas las acciones necesarias y los costes para alcanzar el objetivo pactado.

El incumplimiento de la reforma en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato del alquiler.

Al finalizar el arrendamiento, el inquilino no podrá exigir ninguna compensación económica por las obras realizadas.



El arrendador está obligado a realizar todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo que aquellas sean consecuencia de un deterioro imputable al arrendatario/a, sus dependientes o visitantes, por acción, omisión o negligencia.

De acuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos, en cualquier momento desde el inicio de la vigencia del presente contrato de arrendamiento y previo acuerdo entre arrendador y arrendatario/a, podrán realizarse obras de mejora en la vivienda arrendada e incrementarse la renta del contrato, sin que ello implique la interrupción del periodo de prórroga obligatoria o de prórroga tácita a que se refiere la LAU.

La realización por la parte arrendadora de obras de mejora transcurridos cinco años de duración del Contrato le dará derecho a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora (descontadas las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra) el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento.

Finalizado el contrato de arrendamiento, habrá de devolverse la vivienda en su estado originario, salvo los supuestos de las obras autorizadas.

DECIMOCUARTA. Aportación de documentos y datos

El/la arrendatario/a deberá aportar al Ayuntamiento de _____ o a la entidad delegada cuanta documentación y datos sean necesarios para verificar y actualizar, en su caso, el nivel de ingresos a efectos de aplicación de las estipulaciones pactadas.

Sin perjuicio de lo anterior el/la arrendatario/a autoriza al arrendador o a la entidad delegada de éste para obtener la citada documentación de los organismos e instituciones competentes.

DECIMOQUINTA. Autorización para tratamientos de datos

De conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999 del 13 de diciembre sobre protección de datos de carácter personal, el/la arrendatario/a declara que los datos personales de las personas físicas intervinientes son ciertos y otorga su consentimiento expreso para que puedan ser tratados de forma automatizada.

Esta información podrá ser cedida a otras entidades con el objeto de facilitar las diferentes operaciones que vayan a llevarse a cabo durante la vigencia del Contrato de arrendamiento.

El/la arrendatario/a podrá ejercer en cualquier momento el derecho de acceso, rectificación y cancelación de la autorización del uso de dichos datos de carácter personal. Para ello lo comunicará por escrito dirigido al Ayuntamiento.

DECIMOSEXTA. Causas de resolución del Contrato

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del Contrato dará derecho a la otra parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del Contrato de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil.

El arrendador podrá resolver el Contrato por las siguientes causas:



- 1) La falta de abono de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- 2) La falta de pago de la fianza o de su actualización.
- 3) El incumplimiento, siquiera parcial, de las obligaciones del arrendatario/a descritas en el presente clausulado.
- 4) El incumplimiento de la obligación de aportar la documentación reseñada.
- 5) La cesión o subarriendo total o parcial de la vivienda sin el consentimiento escrito del arrendador.
- 6) El incumplimiento de cualquier otra obligación asumida por el arrendatario.

El/la arrendatario/a podrá resolver el Contrato por cualquiera de las causas establecidas en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.

DECIMOSÉPTIMA. Gastos de formalización del Contrato

Todos los gastos e impuestos que se deriven de la formalización del presente Contrato serán de cuenta del arrendatario/a.

DECIMOCTAVA. Jurisdicción

Las partes se someten al procedimiento administrativo oportuno y en su caso a la Jurisdicción Contencioso Administrativa, para la resolución de cualquier cuestión litigiosa que pudiera derivarse de la interpretación o del cumplimiento de lo dispuesto en el presente Contrato.

DECIMONOVENA. Comunicaciones

Todas las notificaciones, requerimientos, peticiones y otras comunicaciones que hayan de efectuarse en relación con el presente Contrato deberán realizarse por escrito y se entenderá que han sido debidamente recibidas cuando hayan sido entregadas en mano o bien remitidas por correo certificado a las direcciones que figuran en el encabezamiento del presente Contrato, o a las direcciones que cualquiera de las partes comunique a la otra por escrito en la forma prevista en esta estipulación.

A fin de facilitar las comunicaciones entre las partes se designan las siguientes direcciones de correo electrónico, siempre que se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido y quede constancia fehaciente de la remisión y recepción íntegras y del momento en que se hicieron.

Email del Ayuntamiento de _____ como arrendador:

Email del arrendatario/a:

VIGÉSIMA. Finalización del Contrato

Llegada la fecha de terminación del presente Contrato y, en su caso la de cualquiera de sus prórrogas, el/la arrendatario/a deberá abandonar el Inmueble sin que sea necesario para ello requerimiento alguno por parte del arrendador.



El/la arrendatario/a se compromete desde ahora y para entonces a devolver el inmueble y las llaves del mismo en la fecha de terminación del presente Contrato entregándolo en perfecto estado, sin más deterioros que los que se hubiesen producido por el mero paso del tiempo y el uso ordinario, libre de los enseres personales del arrendatario y totalmente desocupado.

El/la arrendatario/a se obliga expresamente a reparar cualquier desperfecto antes de su devolución al arrendador. El retraso en el desalojo del inmueble por parte del arrendatario/a devengará a favor del arrendador, en concepto de penalización por cada día de retraso, un importe igual al doble de la renta diaria que estuviera vigente en ese momento. Todo ello, sin perjuicio de la obligación del arrendatario/a de abandonar el inmueble de inmediato.

(OPCIONAL) Legislación aplicable

La vivienda objeto del arrendamiento estará sujeta tanto a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas de protección oficial del Real Decreto-Ley 31/1978, y demás disposiciones que lo desarrollen, como a la normativa autonómica relativa a régimen jurídico y su correspondiente desarrollo.

En lo no especialmente pactado en este Contrato de arrendamiento será de aplicación la legislación estatal y autonómica sobre viviendas de protección oficial, la ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, (Modificada por la Ley 4/2013 de 4 de junio) y la legislación común en cuanto supletoria de la especial de viviendas de protección oficial.

(OPCIONAL) Inventario de inmuebles

El/la arrendatario/a reconoce la veracidad y certeza del inventario que del mobiliario de la vivienda se relaciona en el Anexo III de este Contrato, y se compromete a devolver la posesión de la vivienda y todo el mobiliario cuando corresponda, en su integridad y en perfecto estado de conservación. Asimismo, reconoce que la vivienda se encuentra completamente reformada y que cuenta con el mobiliario y equipamiento necesario y en perfecto estado de uso. Se conviene la afección de la fianza que se ha entregado previo a la firma como garantía del cumplimiento de esta obligación, y además se compromete a entregar al arrendatario el importe de los daños causados que sobrepasen esta cuantía.

(OPCIONAL) Entidades delegadas por el Ayuntamiento para la gestión de su parque de viviendas en alquiler

El Ayuntamiento tiene encomendada al servicio de HabitaRural de la Asociación de Tierras Sorianas del Cid, la gestión de su parque de viviendas en alquiler a los efectos de incrementar la eficacia y eficiencia de dicha labor.

El/La arrendatario/a, se compromete a colaborar con dicha entidad en el curso de su relación arrendaticia en todas las funciones que le han sido atribuidas a la misma por el Ayuntamiento de _____.

Y en prueba de conformidad, los contratantes suscriben el presente documento en triplicado ejemplar quedando una copia para cada parte y la tercera para conocimiento y efectos.



En prueba de total conformidad, las partes firman el presente Contrato, que se extiende por duplicado, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

El/la alcalde, como arrendador

El/la arrendatario/a

Fdo.:

Fdo.:

ANEXOS

Anexo I. Certificado de Eficiencia Energética (obligatorio)

Anexo II. Informe de habitabilidad (opcional)

Anexo III. Inventario del equipamiento y mobiliario de la vivienda (opcional)

5

**CONTRATO DE ALQUILER POR REFORMA
DE VIVIENDA**



5. CONTRATO DE ALQUILER POR REFORMA DE VIVIENDA

La reforma por renta es una opción contemplada en la Ley 29/94 de Arrendamientos Urbanos (LAU).

Permite al arrendatario pagar las facturas de las obras en lugar de la renta mensual, concretamente en el artículo 17.5, estipula “...que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas”.

Apartado 5 en el artículo 17 LAU, en el que contempla expresamente esta posibilidad:

“5. En los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento y resultará aplicable lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 23.”

No se trata de no pagar renta durante un período, ni un derecho, sino de que la renta se pague en especie, mediante la realización de obras. Es decir, la obligación de pagar se sustituye por la de hacer obras. El período será el necesario para compensar la renta con las obras y hay una obligación de resultado.

Este tipo de acuerdos suelen solicitarlos el arrendador, que quiere que se haga una inversión en su inmueble que mejore su habitabilidad y puesta en el mercado.

Esta modalidad de contrato podría ser una posibilidad para reformar las viviendas municipales para su arrendamiento.

Con este acuerdo el propietario de la vivienda renuncia a cobrar las rentas por el alquiler durante el número de mensualidades necesarias para alcanzar la cantidad de dinero invertido por el inquilino en las obras de reforma. A modo de ejemplo, para una cuota mensual de alquiler de 600 euros, y un compromiso del inquilino de realizar unas obras con un coste de 6.000 euros, no tendrá que abonar la renta durante diez meses.

El propietario y el inquilino deberán establecer un acuerdo por escrito, que conste de forma clara y específica los siguientes aspectos:

- El tipo de obras que se van a acometer, cuánto costarán (presupuesto total de la reforma) y el plazo de ejecución para realizarlas.



- El acuerdo alcanzado atenderá al valor de las obras de la reforma que se va a realizar y a la renta mensual del alquiler. El pago de la renta se sustituye a por las obras que va a realizar el inquilino, así que deberán detallarse en un contrato con características propias de un acuerdo contractual de alquiler y de otro por realización de obras.
- El compromiso del inquilino deberá entenderse como una obligación de resultado, deberá asumir todas las acciones necesarias y los costes para alcanzar el objetivo pactado.
- El incumplimiento de la reforma en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato del alquiler.
- Al finalizar el arrendamiento, el inquilino no podrá exigir ninguna compensación económica por las obras realizadas.

Para evitar los problemas que pueden surgir sobre la interpretación de las obras, entendemos que el contrato debe incluir, al menos, los siguientes puntos:

1. Planos detallados del resultado.
2. Presupuesto de ejecución.
3. Memoria de las calidades.
4. Plazo para ejecución.
5. Obtención de las licencias pertinente
6. Quién asume posibles desviaciones de precio

Todo lo anterior es necesario para definir correctamente la obligación, de lo contrario, es muy probable que las partes no se pongan de acuerdo una vez hechas las obras. Hay que tener en cuenta que:

- a) La obligación del arrendatario es, al menos respecto de las obras, una obligación de resultado: tiene que terminar determinadas obras.
- b) Al término de arrendamiento, por la causa que sea, el arrendatario no puede pedir que se le abonen el coste de las obras realizadas, ya que estaría pidiendo que le devolvieran el pago de la renta.
- c) Por último, y precisamente porque la realización de las obras constituye el pago en especie de la renta, el incumplimiento es causa de desahucio.



En cuanto a la fiscalidad, el arrendador, aunque no reciba dinero por alquilar el piso, se está beneficiando de las obras que hace su arrendatario¹⁸, por lo que debe tributar en el IRPF por la renta derivada de la sustitución: está teniendo unos ingresos en especie.

Otra fórmula posible es la **modalidad de renta mixta** o pago en una parte económica y otra parte en obras.

Ambos acuerdos pueden llevarse a cabo al inicio del alquiler o después. Aunque lo más habitual es que el acuerdo se establezca con la firma del contrato de arrendamiento.

Estos acuerdos benefician a ambas partes:

- Para los propietarios, facilita dar salida a inmuebles antiguos, degradados, que no cumplen las condiciones de habitabilidad y que de otra forma estarían vacíos. Y el valor de la vivienda se incrementa gracias a las obras de reforma.
- Por su parte, los inquilinos pueden acceder a un inmueble renovado a sus necesidades, financiado su inversión con la renta del alquiler.

La reforma por renta de alquiler al pactarse por escrito entre el arrendador y arrendatario es un **documento con validez jurídica**. Es decir, su incumplimiento puede derivar en un proceso judicial. Por ello, es tan importante que en el contrato se especifiquen qué tipo de obras se van a hacer, en cuánto tiempo, con qué presupuesto y en qué plazos se va a sustituir el pago de la renta por el coste de la reforma.

¹⁸ La Agencia Tributaria excluye a las personas que viven de alquiler de la deducción en el IRPF por realizar obras de rehabilitación en el inmueble que reduzcan el consumo energético. Estas deducciones son exclusivas para los contribuyentes propietarios de la vivienda. Es decir, únicamente el propietario de la vivienda cuyo inquilino haya realizado obras de mejora, puede aplicar la deducción por alquiler de vivienda con mejoras en eficiencia energética. Para aplicar esta deducción en la declaración de la renta es necesario presentar el modelo 100 (formulario para la declaración de los rendimientos de capital inmobiliario), detallando los ingresos por el alquiler de la vivienda, así como las obras realizadas por el inquilino y el coste de las mismas.



Modelo CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON COMPENSACIÓN DE RENTAS A CAMBIO DE REFORMAS

Notas

-El modelo ha sido confeccionado en febrero de 2024 y se encuentra actualizado a la última modificación Ley de Arrendamientos Urbanos 25/05/2023.

-En el modelo se incluyen partes:

- a) **En azul** para completar con la información particular.
- b) **En Verde** con comentarios para eliminar una vez leído y aplicados si es preciso. No incluir en el contrato.

Nota fiscal:

En este contrato vamos a establecer una compensación de la renta durante un determinado número de meses a cambio de las obras a realizar por la persona que esté alquilada (de manera directa o contratándolas y pagándolas).

En estos contratos hay que tener en cuenta que, aunque no existe un pago en metálico durante los meses que duran las obras, sí que hay un "pago en especie" de cuantía igual a las propias obras que deberá ser declarado a hacienda en las correspondientes declaraciones de las partes.

[poner localidad, día, mes y año]

REUNIDOS

D/Dª [nombre de las personas PROPIETARIAS] mayor de edad, con DNI [poner número DNI] y, domicilio [poner domicilio y si se quiere email o teléfono para tenerlo siempre guardado en el contrato], actuando en su propio nombre y derecho como **PARTE ARRENDADORA**.

Y, D/Dª [nombre de las personas INQUILINAS] mayor de edad, con DNI [poner número DNI] y, domicilio [poner domicilio y si se quiere email o teléfono para tenerlo siempre guardado en el contrato], actuando en su propio nombre y derecho como **PARTE ARRENDATARIA**.

*nota: si la vivienda es propiedad de una persona jurídica (sociedad) se pondrá que actúa "en nombre y representación de X sociedad como administrador..."

Y reconociéndose ambas partes la capacidad necesaria para el otorgamiento del presente contrato de alquiler a cuyo efecto.

EXPONEN

I. Que la parte arrendadora es dueña de pleno dominio, del siguiente inmueble sito en el término municipal de [poner localidad]:

Dirección: [poner localidad y dirección de la vivienda que se alquila]:

Referencia catastral: [poner referencia catastral de la vivienda que se alquila]



Modelo CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON COMPENSACIÓN DE RENTAS A CAMBIO DE REFORMAS

II. Que el contrato de alquiler de la vivienda descrita se regirá por las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. - OBJETO Y DESTINO. -

La parte arrendadora concede en alquiler a la parte arrendataria como vivienda habitual para sí y su familia, la vivienda descrita en este contrato, libre de cargas y ocupantes, con las características y circunstancias que el inquilino declara conocer y acepta, manifestando recibir la finca en condiciones óptimas de uso y habitabilidad.

La vivienda se entrega [poner "SI" o "NO" según corresponda] amueblada.

SEGUNDA. - DURACIÓN

La del presente contrato será de [poner los años que dura el contrato] a contar desde la firma del contrato.

Nota: Según el artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se puede poner el plazo que se acuerde pero si este es inferior a 5 años (o a 7 si la vivienda es de una persona jurídica -sociedad, asociación...-) una vez acabado el plazo que se dio, se entenderá prorrogado automáticamente si así lo quiere la parte arrendataria, hasta que se cumpla el plazo mínimo de 5 años (o 7 años si es persona jurídica).

TERCERA. - PRÓRROGA

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Nota: este párrafo es copia literal del artículo 10.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y por tanto no se puede suprimir. Explica que, si pasados los primeros 5 años ninguna parte comunica a la otra su voluntad de no renovarlo, se ampliará hasta un máximo de 3 años más. En este caso la parte arrendataria podrá decidir en cada uno de los tres años si quiere continuar o no.

CUARTA. - RENTA

La parte arrendataria satisfará a la arrendadora como precio del alquiler la cantidad de [poner la cantidad escrita] € anuales, repartidas en doce mensualidades a razón de [poner la cantidad escrita] € mensuales, las cuales deberán ser satisfechas por meses anticipados dentro de los siete primeros días de cada mes.



Modelo CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON COMPENSACIÓN DE RENTAS A CAMBIO DE REFORMAS

El pago se realizará mediante transferencia bancaria a la siguiente cuenta y el recibo bancario acreditará el pago.

Titular: [poner el nombre del titular de la cuenta]

Cta/cte: [entidad] [poner número de cuenta]

QUINTA. - CARENCIA POR OBRAS

Las partes pactan expresamente la compensación de parte de la renta anual del arrendamiento por las obras que el arrendatario realizará en la vivienda, que se detallan a continuación:

[Adjuntar proyecto y presupuesto de reforma]

[Nota: Si la descripción de las obras es compleja y/o requiere planos o documentos explicativos, incluir un anexo al final del contrato con las obras a realizar y firmarlo por las partes en todas sus hojas]

Las citadas obras se presupuestan en [poner cantidad en letra] € incluidos, impuestos, licencias y cualquier otro gasto que derive directamente de la obra.

Como consecuencia de la realización de la obra descrita, la parte arrendataria no pagará renta alguna durante [poner número de meses] meses, plazo que comenzará el próximo mes de [poner mes desde el que comienza la carencia].

Las obras descritas quedarán en beneficio de la parte arrendadora, sin que exista ningún derecho de compensación o indemnización a la parte arrendataria por el coste de las obras ni por las molestias soportadas en la ejecución de las mismas.

El plazo máximo de ejecución de las obras será de [poner número de meses] meses autorizando expresamente la parte arrendataria a la visita de las mismas durante el periodo que duren las obras y posteriormente a su finalización, por parte de la parte arrendadora.

La parte arrendataria queda obligada a comunicar a la parte arrendadora la fecha de inicio de las obras y la finalización de las mismas. Al finalizar la obra, se entregará a la parte arrendadora copia de todos los documentos legales y técnicos (licencia, proyecto, tasas, certificado de fin de obra...) de la obra.

SEXTA.- ACTUALIZACION DE RENTA. -

NOTA: En este contrato puede pactarse lo que convenga con respecto a la actualización, sugerimos dos versiones para poner una de ellas

[opción a) no actualización los 5 primeros años] La renta no se actualizará los primeros cinco años de contrato. A partir del quinto año, se actualizará anualmente con referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el último mes publicado en la fecha de actualización del contrato. La comunicación de la actualización se hará por escrito mediante cualquier tipo de comunicación antes de que sea aplicada.

[opción b) actualización desde el primer año] La renta se actualizará anualmente aplicando la variación porcentual



Modelo CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON COMPENSACIÓN DE RENTAS A CAMBIO DE REFORMAS

experimentada por el Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el último mes publicado en la fecha de actualización del contrato. La comunicación de la actualización se hará por escrito mediante cualquier tipo de comunicación antes de que sea aplicada.

SEPTIMA. - OBRAS DE CONSERVACION. -

La parte arrendataria recibe la vivienda arrendada en buen estado de conservación de puertas, ventanas, cerraduras, cristales y servicios e instalaciones en general, para devolverla al propietario en las mismas condiciones que la recibe, siendo por cuenta del inquilino las reparaciones que exija el desgaste por el uso negligente de la vivienda.

El estado del mobiliario y objeto existentes en la vivienda se acredita mediante el anexo fotográfico adjuntado al contrato que servirá como inventario de bienes.

Nota. Se aconseja realizar un inventario de todos los bienes si se entrega la vivienda amueblada o al menos adjuntar al contrato y firmar en todas las hojas varias páginas donde se impriman fotografías de la vivienda en el momento en el que se entrega la vivienda.

La parte arrendataria se obliga a efectuar por su cuenta y a su cargo aquellas reparaciones originadas por averías, roturas o deficiencias en general debidas al uso negligente del objeto de este contrato.

La parte arrendadora está obligada a realizar, sin derecho por ello a elevar la renta, el mantenimiento general de las instalaciones y todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido.

OCTAVA. - PROHIBICIONES. PROHIBICIÓN DE SUBARRIENDO -

Quedan rigurosamente prohibidas en la vivienda que se alquila, todas las actividades, comportamientos y actuaciones de los inquilinos y personas que con ellos convivan, que resulten ruidosas, molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.

De igual modo, en ningún caso, podrá ceder o subarrendar, total o parcialmente, lo cedido en arrendamiento.

NOVENA. - RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

El incumplimiento de las obligaciones expresadas en este contrato por la parte arrendadora o la parte arrendataria dará derecho a exigir su cumplimiento o promover la resolución del contrato.

Además, la parte arrendadora podrá resolver el contrato por:

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- c) El subarriendo o cesión del contrato por la parte arrendataria.
- d) Causar daños de manera dolosa a la finca por la parte arrendataria o hacer obras no consentidas



Modelo CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON COMPENSACIÓN DE RENTAS A CAMBIO DE REFORMAS

- e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- f) Cuando la vivienda deje de estar destinada a vivienda habitual y permanente

DÉCIMA. - FIANZA. -

Se establece fianza por el importe de una mensualidad que asciende a [poner la cantidad de una mensualidad] la cual será devuelta a la terminación del contrato, una vez finiquitadas las obligaciones del arrendatario, a cuya responsabilidad queda afecta a tenor de lo establecido en el artículo 36 de la LAU y la cual deberá ser depositada a favor del Organismo Administrativo o Registro de Fianzas correspondiente al lugar de emplazamiento del inmueble.

Esta cantidad nunca serán consideradas como pago de ningún mes de renta por parte del arrendatario.

UNDÉCIMA. - GASTOS. -

Serán a cuenta de la parte arrendataria el gasto por consumo, instalación, contratación o ampliación de los servicios y suministros de agua, luz, gas, calefacción y teléfono, así como cualquier otro susceptible de ser individualizado por medio de contador.

El arrendatario, dispondrá de un plazo de 72 horas, para hacer el cambio de titularidad de los mismos, excepto que se pacte lo contrario con la parte arrendadora. A la terminación del contrato, la parte arrendataria, deberá dejar los suministros de agua, gas, y electricidad de alta, debiendo la parte arrendadora, hacer el cambio de titularidad, en un plazo de 72 horas. Si estos se dieran de baja por la parte arrendataria, deberán asumir los costes de alta, boletines etc descontándose de la fianza.

DUODÉCIMA. - DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE. -

La parte arrendataria renuncia expresamente a los derechos de adquisición preferentes (tanteo y retracto) que pudieran corresponderle en caso de venta de la vivienda arrendada.

Las partes firman aceptan el presente contrato, en el municipio y fecha arriba mencionados, así como sus correspondientes anexos y sus efectos jurídicos y se comprometen a su cumplimiento de buena fe.

PARTE ARRENDADORA

PARTE ARRENDATARIA

2

NOTAS

