AYUNTAMIENTO DE
HORCAJUELO DE LA SIERRA

BASES PARA LA ADJUDICACIÓN EN RÉGIMEN DE ALQUILER DE UNA VIVIENDA EN LA PLAZA COMUNIDAD DE MADRID Nº 9, HORCAJUELO DE LA SIERRA.

CLÁUSULA PRIMERA.- Objeto y Calificación.

El objeto de las presentes bases es establecer las normas reguladoras del procedimiento para la adjudicación de UNA VIVIENDA SITUADA EN PLAZA COMUNIDAD DE MADRID Nº 9 destinada a alquiler, titularidad del Ayuntamiento de Horcajuelo de la Sierra, con la finalidad de atender situaciones de necesidad de vivienda.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el presente contrato tiene la naturaleza de contrato privado. La persona arrendataria se determinará a través del presente procedimiento, formalizándose posteriormente el correspondiente contrato de arrendamiento.

El inmueble tiene 109 m2 con la siguiente distribución:

- En planta baja: salón-cocina y aseo
- En planta superior: 3 habitaciones, baño y balcón.

CLÁUSULA SEGUNDA.- Régimen legal

1. El régimen de adjudicación de la vivienda referida es de alquiler, debiendo destinarse a domicilio habitual y permanente del adjudicatario, debiendo empadronarse en la vivienda. En ningún caso, podrá destinarse la vivienda a segunda residencia o a cualquier otro uso o actividad comercial.

2. El contrato se celebra al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y se somete al régimen jurídico previsto en ella, con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de la vivienda pública.

3. La duración del contrato es de un año, prorrogable según lo previsto en el art. 9 de la citada Ley de Arrendamientos urbanos.

4. Teniendo en cuenta que la duración del presente contrato es de 7 años, incluyendo el plazo inicial más las posibles prórrogas y su cuantía (42.000 euros), el órgano competente para contratar es el Pleno Municipal (Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2.017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Publico).

CLÁUSULA TERCERA.– Requisitos de los solicitantes

La persona o unidad familiar interesada en la vivienda deberá **formalizar la solicitud a través del Registro del Ayuntamiento de Horcajuelo de la Sierra**, en quienes concurran los siguientes requisitos:

a) Ser mayor de edad o menor con emancipación concedida y no tener incapacidad de obrar para obligarse contractualmente de acuerdo con el Código Civil.

b) La persona y la unidad familiar solicitante deberá comprometerse a residencia efectiva en el municipio.

   Unidad Familiar: a efectos de las presentes bases, componen la unidad familiar las siguientes personas:

   1. La persona solicitante.

   2. Cónyuge o persona con quien mantenga análoga relación de afectividad, conforme al marco legal vigente y que conviva con el solicitante.

   3. Ascendientes o descendientes en primer grado convivientes.

c) Disponer de unos ingresos familiares anuales mínimos de 20.000 euros brutos.

d) Que ni el interesado ni ninguno de los miembros de la unidad familiar, sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. A estos efectos, no se considerará que se es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute cuando recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50 por 100 y se haya adquirido la misma a título de herencia.

e) No tener deuda alguna con el Ayuntamiento de Horcajuelo de la Sierra ni con cualquier otra administración pública.

CLÁUSULA CUARTA.– Periodo de Presentación y Admisión de Solicitudes.

Las solicitudes podrán ser entregadas en el Registro General del Ayuntamiento de Horcajuelo de la Sierra de manera presencial (Plaza San Antonio 1, de lunes a viernes de 9:00 a 14:00 horas) o por comparecencia en la sede electrónica de la web municipal (https://horcajuelodelasierra.es/)

El plazo de presentación de solicitudes será de **15 días naturales** a contar desde el día siguiente de la publicación de las presentes bases en la página web municipal.

CLÁUSULA QUINTA.- Documentación a Presentar.

A) PARA ACREDITAR LOS INGRESOS DE LA UNIDAD FAMILIAR: Se presentará copia de la última declaración del **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas** de quienes integren la unidad familiar del último ejercicio. En caso de no tener obligación de presentarla se aportará el procedente certificado negativo de Hacienda, así como una declaración responsable de los ingresos anuales con indicación de su procedencia.

B) Certificado de empadronamiento de la unidad familiar con una antigüedad máxima de 15 días.

C) En su caso, documento acreditativo de necesidad de vivienda en Horcajuelo de la Sierra por motivos laborales.

D) Declaración jurada de que ni el interesado ni ninguno de los miembros de la unidad familiar, sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional.

CLÁUSULA SEXTA. Baremo para la formación del listado provisional.

El listado provisional para adjudicar la vivienda se formará conforme a la puntuación de los siguientes criterios:

1. EMPADRONAMIENTO EN EL MUNICIPIO (HASTA 12 PUNTOS):
    - 12 puntos: en caso de que el solicitante esté empadronado en Horcajuelo de la Sierra con una antigüedad de más de 8 años.
    - 8 puntos: en caso de que el solicitante esté empadronado en Horcajuelo de la Sierra con una antigüedad de más de 5 años.
    - 3 puntos: en caso de que el solicitante esté empadronado en Horcajuelo de la Sierra con una antigüedad de menos de 5 años.

2. TRABAJADOR EN LOS MUNICIPIOS DE LA SIERRA DEL RINCÓN (HASTA 5 PUNTOS):
    - Por tener contrato de trabajo vigente en centro de trabajo ubicado en Horcajuelo de la Sierra o ser autónomo con domicilio fiscal en Horcajuelo de la Sierra: 5 puntos.
    - Por tener vigente contrato de trabajo en centro de trabajo ubicado en otro municipio integrado en la Sierra del Rincón o ser autónomo con domicilio fiscal en cualquier otro municipio integrado en la Sierra del Rincón: 3 puntos.

3. NÚMERO DE MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR (HASTA 4 PUNTOS):

    Se otorgará 1 punto por cada miembro de la unidad familiar que vaya a residir en la vivienda, sin incluir al solicitante y con un máximo de 4 puntos-5 personas.

4. DESCENDIENTES MENORES DE 18 AÑOS Y ASCENDIENTES MAYORES DE 65 AÑOS (HASTA 3 PUNTOS):

    Por cada descendiente menor de 18 años o ascendiente mayor de 65 años que acrediten vivir con el solicitante: 1 punto por cada uno, con un máximo de 3 puntos.

CLÁUSULA SÉPTIMA.- Listado Provisional.

Se creará una comisión de valoración que verificará el cumplimiento de los requisitos necesarios para acceder a la vivienda de alquiler, que estará formada por:

- Alcaldesa-Presidenta
- Secretario del Ayuntamiento
- Funcionario o trabajador laboral del ayuntamiento.

Finalizado el plazo de presentación de solicitudes, la comisión de valoración procederá a su examen, elaborando una lista provisional con la puntuación obtenida por aplicación del baremo recogido anteriormente, que deberá contener:

a. Los solicitantes excluidos por no cumplir los requisitos necesarios, con mención expresa de la causa de exclusión.

b. Los solicitantes admitidos y ordenados según la puntuación obtenida.

c. El solicitante propuesto como adjudicatario de la vivienda.

Se publicará en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Horcajuelo de Sierra el listado provisional y se abrirá un plazo de diez días naturales durante el que se podrán presentar reclamaciones por los interesados.

CLÁUSULA OCTAVA. Listado definitivo y efectos de la adjudicación.

Una vez transcurrido el citado plazo de 10 días y resueltas las reclamaciones, el Pleno, aprobará la lista definitiva que se publicará en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

El listado definitivo ordenará las solicitudes admitidas de acuerdo con la prioridad resultante de la aplicación del baremo, estableciendo quién es el adjudicatario de la vivienda. La lista definitiva incluirá asimismo los solicitantes excluidos, así como la causa de su exclusión.

Asimismo, se formulará una lista de reserva, con una duración de dos años que estará integrada por los solicitantes admitidos, que no hayan resultado adjudicatarios, con la finalidad de sustituir al adjudicatario en caso de que no formalice en plazo el contrato de arrendamiento o en caso de desistimiento antes de los dos siguientes a la adjudicación.

El Ayuntamiento notificará la adjudicación a quien hubiera resultado adjudicatario. En ese momento, el adjudicatario dispondrá de un plazo de diez días hábiles para comunicar su aceptación, entregar la fianza y firmar el contrato.

CLÁUSULA NOVENA. Condiciones para el arrendatario.

RENTA: Se establece la siguiente renta para la vivienda sita en Plaza Comunidad de Madrid nº 9: 500 euros mensuales.

PLAZO DE ARRENDAMIENTO: El plazo de arrendamiento es de 1 año, prorrogable según determinaciones del art. 9 de la Ley de Arrendamientos urbanos en vigor.

FIANZA Y SEGURO DE IMPAGO: El adjudicatario, antes de la formalización del contrato, deberá:

- Prestar una fianza correspondiente a un mes de renta, que deberá depositarse en la cuenta corriente que se facilite por parte del Ayuntamiento.
- Contratar una póliza de seguro de impago.

USO DE VIVIENDA: Es obligatorio utilizar el inmueble para destinarlo a vivienda habitual y residencia efectiva en el municipio del adjudicatario y su familia, siendo causa de resolución del contrato la falta de utilización de la vivienda durante al menos cinco días por semana. Deberá utilizar la vivienda y los enseres que se le entregan con la diligencia de un buen padre familia, corriendo con los gastos de mantenimiento y reparación de los elementos entregados.

Queda expresamente prohibido el traspaso, cesión o subarriendo total o parcial del inmueble objeto del contrato, así como el empadronamiento de personas ajenas a la unidad familiar salvo que estén autorizadas por el arrendador.

ABONO DE RENTA: La renta se abonará por mes adelantado, en el plazo de los 7 primeros días del mes. De no efectuarse el ingreso de la renta en dicho periodo se podrá instar la resolución del contrato, corriendo el arrendatario con el pago de las costas generadas por tal motivo.

GASTOS DE SUMINISTRO: El arrendatario deberá abonar los gastos derivados del suministro de agua, electricidad y gas directamente a las empresas suministradoras. Vendrá igualmente obligado al pago de la tasa por la recogida de basuras vigentes durante el arrendamiento.

POLIZA DE SEGUROS: El arrendatario está obligado a suscribir una póliza de seguro de responsabilidad civil que responda de los daños que puedan producirse en la vivienda.

OBRAS EN EL INMUEBLE: El arrendatario, no podrá realizar obras en el inmueble, salvo previa autorización expresa y por escrito del arrendador. De efectuarse dichas obras, quedarán a beneficio del inmueble y en todo caso, deberán restituirse las obras no consentidas en cuanto sean requeridas por el Ayuntamiento y antes de la finalización del arrendamiento.

NORMAS DE CONVIVENCIA VECINAL: El arrendatario deberá respetar las normas de convivencia determinadas en el inmueble, respetando en todo caso las horas destinadas al descanso habitual de los vecinos del inmueble. De producirse una reiterada vulneración (3 casos) de dichas normas el Ayuntamiento procederá a la resolución del contrato y el desahucio de los vecinos infractores.

EMPADRONAMIENTO: el arrendatario y los demás componentes de la unidad familiar están obligados a empadronarse en el municipio de Horcajuelo de la Sierra y mantener dicho empadronamiento durante la toda la vigencia del contrato de arrendamiento.

RENUNCIA AL ARRENDAMIENTO: El arrendatario deberá comunicar al Ayuntamiento con una antelación mínima de dos meses su deseo de abandonar la vivienda, no pudiéndose compensar la fianza con el pago de las rentas.

CLÁUSULA DÉCIMA. Actualización de la Renta.

La renta se actualizará cada año aplicando la última anualidad del Índice de Garantía de Competitividad, a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia para la revisión el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato. No obstante, este incremento no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo**.**

CLÁUSULA VIGÉSIMA. Inventario y mobiliario de las viviendas.

Las viviendas no se entregarán amuebladas, contando únicamente con el siguiente inventario aproximado:

Baño y Aseo: compuesto por sanitarios, grifería y mampara de ducha.
Caldera de pellet y termo eléctrico.
Cocina:

- Campana extractora
- Fregadero con grifería
- Vitrocerámica de dos fuegos
- Horno
- Encimera
- Muebles