

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

41

MORATA DE TAJUÑA

CONTRATACIÓN

El Pleno del Ayuntamiento de Morata de Tajuña, en sesión ordinaria celebrada el día 5 de julio de 2016, adoptó acuerdo sobre aprobación del pliego de bases para la adjudicación de cuatro viviendas municipales en régimen de alquiler, cuyo contenido íntegro se hace público para general conocimiento:

PLIEGO DE BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS MUNICIPALES EN RÉGIMEN DE ALQUILER DEL AYUNTAMIENTO DE MORATA DE TAJUÑA (MADRID)

1. *Objeto del pliego. Características de las viviendas a alquilar.*—Es objeto del presente pliego la regulación del procedimiento de selección para adjudicar, en régimen de alquiler, las siguientes cuatro viviendas de titularidad municipal.

CALLE	REF. CATASTRAL	PLANTA	PUERTA	PISO
PLAZA CLAUDIO VÁZQUEZ, 1	2834521VK6523S0003GZ	1	DR	1º DCHA
PLAZA CLAUDIO VÁZQUEZ, 3	2834516VK6523S0005XM	2	DR	2º DCHA
PLAZA CLAUDIO VÁZQUEZ, 3	2834516VK6523S0005XM	2	DR	3º DCHA
PLAZA CLAUDIO VÁZQUEZ, 2	2834515VK652350006FQ	3	DR	3º DCHA

Las características de cada vivienda objeto de adjudicación se describirán en el correspondiente contrato de arrendamiento y se cederán reuniendo los requisitos de dignidad y habitabilidad para su uso.

La formalización del contrato de arrendamiento se efectuará en función a la efectiva disponibilidad de la vivienda.

En el supuesto de que, durante la vigencia del presente pliego, quedase disponible alguna vivienda municipal, además de las que se ofertan en el presente pliego, se ofrecerá a los solicitantes en lista de espera por riguroso orden de la misma, formalizándose el correspondiente contrato de arrendamiento por el tiempo que reste para la finalización de la vigencia del resto de contratos, y previa aprobación plenaria.

2. *Condiciones para la admisión de solicitudes.*—Para ser persona beneficiaria de la adjudicación, deberán reunirse las siguientes condiciones generales a la fecha de terminación del plazo de presentación de solicitudes:

1.^a Ser mayores de edad o menores legalmente emancipados y que no se encuentren incapacitados para obligarse contractualmente, todo ello conforme a la legislación civil común.

2.^a Estar empadronado en el municipio de Morata de Tajuña durante un período no inferior a 5 años ininterrumpidos previos a la fecha de publicación del presente pliego.

3.^a Haber realizado escolarización efectiva de los menores miembros de la unidad familiar en edad escolar obligatoria (6 a 16 años).

4.^a Carecer de vivienda en propiedad o, en el supuesto de disponer de vivienda, encontrarse en alguna de las circunstancias de necesidad de vivienda establecidas en la cláusula 4 del presente pliego.

3. *Unidad familiar.*—1. A efectos del presente pliego, se considera como unidad familiar:

- Los cónyuges no separados legalmente, las uniones de hecho, los solteros, viudos, separados legalmente o divorciados.
- Los hijos menores de edad formarán parte de la unidad familiar solicitante siempre que se acredite ostentar la guardia y custodia legal de los mismos, con excepción de los hijos procedentes de matrimonios o uniones de hecho no disueltos, que se entenderán integrantes de la misma unidad familiar.
- A petición del solicitante, las personas solteras mayores de edad que convivan con sus padres durante al menos dos años inmediatamente anteriores a la fecha de la

solicitud podrán ser consideradas integrantes de la unidad familiar de estos, siempre que tengan menos de treinta y cinco años a la fecha de presentación de la solicitud.

2. Se considerarán, asimismo, como miembros de la unidad familiar del solicitante:
 - a) Los hermanos del solicitante, siempre que sean menores de edad o incapacitados total y permanentemente, cuando aquel sea mayor de edad y ostente la tutela legal.
 - b) Los ascendientes del solicitante, directos o por afinidad, si conviven con aquel, con una antigüedad al menos de dos años de forma ininterrumpida y carecen de vivienda o han sido privados de ella por causas ajenas a su voluntad.
 - c) Los menores de edad o incapacitados que convivan con el solicitante y estén sujetos a su tutela legal o a su guarda, mediante acogimiento familiar permanente o preadoptivo.
 - d) En los casos de personas discapacitadas cuya unidad familiar esté compuesta por un solo miembro, y que requiera ayuda de otra persona y se acredite debidamente dicha circunstancia, se considerará un miembro más a efectos de composición familiar.

3. A los efectos de la aplicación de este pliego se considerará la composición familiar del solicitante acreditada el último día del plazo de presentación de solicitudes, aunque con posterioridad esta cambie por cualquier razón.

4. *Baremo para la formación del listado de personas demandantes de viviendas municipales en régimen de alquiler.*—Para la adjudicación, las solicitudes se ordenarán conforme el siguiente baremo:

4.1. Necesidad de vivienda:

4.1.1. Habitar una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad como chabolas, construcciones similares o edificios en ruina declarada o no residenciales: 70 puntos.

4.1.2. Carecer de una vivienda por encontrarse en alguna de las siguientes condiciones (solo una de las dos situaciones):

4.1.2.1. Alojamiento en establecimiento público: 100 puntos.

4.1.2.2. Alojamiento en cuartos realquilados, en hospedaje o en convivencia con otros familiares u otra familia: 100 puntos.

4.1.3. Haber presentado y tener en vigor solicitud de vivienda en la Comunidad de Madrid: 100 puntos.

4.1.4. Encontrarse pendiente expediente de desahucio judicial o administrativo por tener ejecutado el desahucio en un plazo no superior a seis meses con anterioridad a la solicitud: 100 puntos.

4.1.5. Encontrarse en situación de lanzamiento inminente por de la vivienda por expiración del plazo comprendido en el contrato de arrendamiento: 100 puntos.

4.1.6. Ocupar alojamiento provisional como consecuencia de una operación de remodelación u otra emergencia y que implique pérdida definitiva de la vivienda: 100 puntos.

4.1.7. Habitar una vivienda a título de inquilino con una renta anual igual al siguiente porcentaje del IPREM anual, considerado en doce mensualidades: (año 2014: 532,51 euros mensuales).

4.1.7.1. Cuando la renta del alquiler suponga hasta un 20 por 100 del IPREM: 50 puntos.

4.1.7.2. Cuando la renta del alquiler suponga hasta un 50 por 100 del IPREM: 80 puntos.

4.1.7.3. Cuando la renta del alquiler suponga hasta un 100 por 100 o superior del IPREM: 100 puntos.

4.2. Circunstancias personales y familiares:

4.2.1. Residir en el municipio donde se encuentra ubicada la vivienda, en función del tiempo que se lleve empadronado, dando 10 puntos por cada año completo empadronado en el municipio hasta un máximo de 150 puntos. No teniendo en cuenta los 5 años exigidos como condición descrita en el apartado 2.

4.2.2. Por cada familiar con discapacidad, según el grado:

4.2.2.1. Del 33 por 100 al 65 por 100: 15 puntos.

4.2.2.2. Del 66 por 100 al 75 por 100: 25 puntos.

4.2.2.3. Del 75 por 100 al 100 por 100: 30 puntos.

4.2.3. Por cada miembro de la unidad familiar: 20 puntos.

4.2.4. Mujeres con cargas familiares no compartidas que hayan realizado el requerimiento judicial oportuno: 50 puntos.

4.2.5) Víctimas de violencia de género debidamente acreditado documentalmen-
te: 50 puntos.

4.2.6. Personas separadas, divorciadas, solteras o viudas: 20 puntos.

4.3. Circunstancias económicas:

Cociente de dividir los ingresos familiares totales entre el número de miembros de la
unidad familiar.

Cociente por miembro del IPREM de 2015 (anual en doce mensualidades).

— Hasta 0,20 veces el IPREM: 150 puntos.

— De 0,21 a 0,30: 110 puntos.

— De 0,31 a 0,40: 95 puntos.

— De 0,41 a 0,50: 80 puntos.

— De 0,51 a 0,70: 65 puntos.

— De 0,71 a 0,90: 50 puntos.

* El hecho de no presentarse toda la documentación al respecto conlleva la exclusión
de la solicitud.

4.4. En caso de empate entre solicitudes se atenderá al mayor número de componen-
tes de la unidad familiar; de persistir el empate, se adjudicará a aquella solicitud en cuya
unidad familiar se acredite mayor número de discapacitados; y, de persistir el empate, se
atenderá al número de orden de registro de entrada.

5. *Solicitudes y adjudicación.*—El plazo de presentación de solicitudes será de un
mes. El inicio del expediente y la consiguiente convocatoria se publicarán en el BOLETÍN
OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID. Asimismo, con el fin de asegurar la transparencia
y el acceso público a la información, la presente convocatoria se publicará en el tablón de
anuncios del Ayuntamiento, así como en su página web: www.ayuntamientodemorata.com

A las solicitudes, que se formalizarán en el modelo facilitado al efecto por el Ayun-
tamiento, deberán adjuntarse (también conforme a modelo aprobado por el Ayuntamiento)
declaración o declaraciones donde se especificarán los datos personales y de la unidad fa-
miliar, los relativos al cumplimiento de las condiciones generales de admisión contempla-
das en los pliegos así como la siguiente documentación:

5.1. Datos sobre la identidad del solicitante y miembros de la unidad familiar:

— Fotocopia documento nacional de identidad, o tarjeta de identidad de extranjeros
que acredite contar con autorización de residencia en vigor, del solicitante y de to-
dos los miembros de la unidad familiar mayores de 16 años.

— Fotocopias del/de los libros de familia completos o certificado de nacimiento si no
se dispone de libro de familia.

— Sentencia de separación o divorcio y convenio regulador.

— Acuerdo del organismo correspondiente en materia de acogimiento o tutela.

5.2. Datos acreditativos sobre la necesidad de vivienda:

— Documento acreditativo de la situación que se alega en la solicitud.

— Informe técnico municipal especificando la situación de la vivienda en caso de
alegar deficiencias técnicas

— Contrato de alquiler y 3 últimos recibos de los pagos efectuados de las últimas men-
sualidades; o en su defecto informe del propietario en el que acredite la justifica-
ción de los pagos o el fraccionamiento de los mismos acordado por ambas partes.

— Contrato de alquiler o, en su caso, escrito del propietario argumentando la cesión
de la vivienda, o, en su caso, documentación acreditativa de la propiedad de la vi-
vienda, conforme a normativa, a los efectos de acreditar el requisito de no encon-
trarse ocupando una vivienda o inmueble sin título para ello.

— Cualquier otro documento que acredite la situación en la que se encuentra la uni-
dad familiar.

5.3. Circunstancias personales y familiares:

— Certificado de empadronamiento de todos los miembros de la unidad familiar con
indicación de antigüedad del solicitante.

— Certificación del grado de discapacidad.

— Cualquier documentación acreditativa de encontrarse afectada por situación esti-
pulada en cualquier apartado del punto 4.2 de las presentes bases.

5.4. Situación económica:

Acreditación de la situación económica mediante la siguiente documentación:

- Declaración de la Renta del ejercicio 2014 de todos los miembros de la unidad familiar obligados a presentarla o, en su caso, los correspondientes datos fiscales o certificados tributarios. En caso de no haber realizado declaración, deberá presentarse certificado tributario de rentas.
- Vida laboral de todos los miembros de la unidad familiar mayores de 16 años, expedido por la Tesorería General de la Seguridad Social.
- Nóminas o certificados de empresa que acredite los ingresos obtenidos por rendimientos de trabajo.
- Certificado de pensiones o prestaciones (en el caso que la vida laboral indicase la percepción de dichos ingresos).
- Certificado actualizado de las prestaciones (prestaciones o subsidios del INEM, Incapacidad Temporal, Protección Familiar por hijo a cargo, etc.).

En el caso de que alguna solicitud fuera incorrecta o se omitiera la presentación de algún documento, se otorgará un plazo de 10 días hábiles para la subsanación de los errores u omisiones apreciados.

6. *Formación de listado de personas demandantes de viviendas sociales en régimen de alquiler.*—Terminado el plazo de presentación de solicitudes, se constituirá una Comisión de Valoración para la valoración de los criterios de adjudicación de las viviendas al objeto de determinar el listado de personas beneficiarias.

La Comisión de Valoración estará compuesta de la siguiente manera, de conformidad con el principio de proporcionalidad y la constitución de las correspondientes Comisiones Informativas:

- Presidencia: El Sr. Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Morata de Tajuña, sin perjuicio de la posibilidad de su delegación.
- Grupo Socialista: Tres vocales.
- Grupo IUCM-Los Verdes: Un vocal.
- Grupo Popular: Tres vocales.
- Un técnico de servicios sociales, con voz pero sin voto.
- Secretaría: el Secretario General de la Corporación o funcionario en quien delegue, con voz pero sin voto.

La Comisión de Valoración podrá actuar asistida de personal técnico, sin perjuicio de que si resultara preciso se encargarán los estudios e informes de valoración que se estimen necesarios para la valoración de las solicitudes.

Examinadas las solicitudes presentadas, efectuadas las subsanaciones necesarias, y las comprobaciones de oficio, se procederá a la aprobación de la correspondiente lista provisional de personas admitidas y excluidas para ser beneficiarias de viviendas municipales en régimen de alquiler.

Realizada propuesta por la Comisión de Valoración, la lista provisional se aprobará por Resolución de Alcaldía.

La lista provisional quedará expuesta en tablón de anuncios del Ayuntamiento así como en su página web www.ayuntamientodemorata.com durante diez días hábiles, para que las personas interesadas, si lo estimaran conveniente, interpongan las reclamaciones que consideren oportunas.

La lista provisional contendrá los datos relativos a la identificación de las personas solicitantes, lista y orden preferencial y, en su caso, causa de exclusión.

Tras responder las alegaciones que pudieran interponerse y en su caso corregir la lista provisional, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento aprobará la lista definitiva de personas admitidas y excluidas.

La lista definitiva contendrá los datos relativos a la identificación de los solicitantes, incluido el DNI, lista y orden y, en su caso, causa de exclusión.

Contra la lista definitiva de personas admitidas y excluidas y orden de las mismas se podrá interponer recurso de reposición en el plazo de un mes desde el día siguiente a su notificación o directamente ante la jurisdicción contencioso-administrativa en la forma y plazos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En función a la disponibilidad de viviendas municipales, por la Alcaldía se procederá a comunicar a los beneficiarios por el orden establecido en la lista aprobada por Pleno para la formalización de la adjudicación mediante el correspondiente contrato de arrendamiento. Las personas seleccionadas, en el plazo de diez días naturales contados desde la notifi-

cación de la adjudicación a su favor, deberán aceptar formalmente la adjudicación y comprometerse a formalizar el contrato en el plazo que se señale.

La formalización del contrato se efectuará en documento administrativo, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público. El arrendatario podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos.

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

Cada vez que se produjera una vacante en la vivienda alquilada, el Ayuntamiento podrá adjudicarla entre los solicitantes en lista de espera. Antes de su nueva adjudicación, el Ayuntamiento podrá supervisar los datos de las unidades familiares en lista de espera, para comprobar la vigencia de los requisitos determinantes para ser beneficiarios de viviendas municipales.

Quienes accedan a las viviendas en alquiler a través de la lista de espera, lo harán subrogándose en el contrato del arrendatario que dejara vacante la vivienda, y por el período restante para la finalización del contrato.

7. *Duración de los contratos.*—Los contratos de alquiler que se otorguen se realizarán por un período de un año, contado desde la formalización del mismo, y podrán ser prorrogados anualmente, hasta la actualización de estas bases por el Pleno municipal, con un máximo de cuatro años siendo preceptiva la presentación de la documentación con una antelación de tres meses que justifiquen las circunstancias que dieron lugar al acceso a la vivienda no han variado sustancialmente; salvo que la parte arrendataria hubiera comunicado al Ayuntamiento, con al menos treinta días de antelación, como mínimo, a la fecha de terminación del contrato o de su prórroga, su voluntad de no renovarlo. Para la validez de la prórroga las personas arrendatarias deberán cumplir y acreditar todos los requisitos exigidos como beneficiarias de las viviendas municipales.

Una vez expirado el plazo del contrato, las personas arrendatarias pondrán la vivienda a disposición del Ayuntamiento, sin necesidad de requerimiento alguno. Con antelación suficiente al vencimiento del contrato, el Ayuntamiento de Morata de Tajuña pondrá en marcha un nuevo procedimiento para volver a adjudicar las viviendas municipales en régimen de alquiler.

8. *Renta mensual inicial, revisiones y forma de pago.*—El canon del arrendamiento, se fija como renta mensual la cantidad de cuarenta y cinco euros (45 euros) mensuales, más veinte euros (20 euros) en concepto de consumo de agua y treinta y cinco euros (35 euros) en concepto de consumo de energía eléctrica haciendo un total de cien euros (100 euros) mensuales, pagaderos por meses anticipados, dentro de los cinco primeros días de cada mes en la cuenta que el Ayuntamiento designe para tal fin. El extracto del abono realizado que la entidad bancaria entregue al arrendatario tendrá la consideración de recibo a efectos de acreditar el pago de la renta.

El canon del arrendamiento experimentará con carácter anual, desde la fecha del contrato, la variación porcentual experimentada por el índice general nacional del sistema de índices de precios de consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado, conforme dispone el artículo 18 de la Ley 29/1994, de 14 de noviembre.

Será obligatorio contratar por el arrendatario un seguro de hogar por la vivienda adjudicada, que se deberá presentar en el Ayuntamiento en el plazo de 10 días desde la formalización del contrato de arrendamiento.

El precio del arrendamiento incluye los gastos generales del inmueble, servicios, tributos, cargas y demás responsabilidades no susceptibles de individualización, así como los gastos por servicios con que cuenta la vivienda arrendada y que se individualizan mediante aparatos contadores (energía eléctrica y agua). Estos gastos están incluidos en el precio del arrendamiento, en base al informe de los servicios técnicos municipales. Los gastos (de agua y energía eléctrica) que excedan del 20 por 100 de la cuantía anual establecida por los servicios técnicos municipales serán a costa del arrendatario, cuyo control y supervisión recaerá en los servicios técnicos en el primer trimestre del año.

El impago de renta será causa de resolución del contrato.

9. *Condiciones de alquiler y uso de la vivienda arrendada.*—La persona arrendataria estará obligado a ocupar la vivienda y a destinarla a su residencia habitual y permanen-

te, no pudiendo mantenerla habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados. Si fuera a desocuparla por período superior a dos meses, el arrendatario deberá previamente comunicar por escrito dicha circunstancia al Ayuntamiento y explicar las razones de la desocupación.

El incumplimiento de la obligación de ocupar la vivienda será causa de resolución del contrato de arrendamiento.

El Ayuntamiento eximirá a los arrendatarios de la obligación de prestar fianza pero tendrá derecho a acceder a la vivienda para revisar periódicamente sus condiciones de conservación y habitabilidad, avisando con antelación a los arrendatarios del día y hora en que pretenda hacer la inspección.

El arrendatario deberá destinar el inmueble objeto del contrato como vivienda propia y de su unidad familiar.

El arrendatario no podrá, a su vez, ceder o subarrendar parcialmente el inmueble que se le adjudica, bajo ninguna condición o interpretación que pretendiera aplicar.

El arrendatario utilizará la vivienda con arreglo a los usos permitidos, estando obligado a conservarla en perfecto estado, realizando por su cuenta, con la autorización de los técnicos municipales, las reparaciones necesarias, respondiendo de los deterioros que puedan producirse, y se obliga a devolver la vivienda en el mismo estado en que la ha recibido, al terminar el contrato. Las obras, reparaciones y mejoras realizadas en la vivienda serán de propiedad municipal a la terminación del contrato y sin que por ello deba abonarse indemnización ni cantidad alguna al arrendatario.

En todo lo no previsto expresamente en los pliegos de condiciones, será de aplicación lo previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

10. *Incumplimiento de condiciones.*—El incumplimiento de las condiciones a que se refiere el presente pliego, la falsedad de los datos relativos a las circunstancias susceptibles de baremación, dará lugar a la resolución del contrato y nueva adjudicación de la vivienda entre los solicitantes que figuren en la lista de espera.

11. *Causas de resolución.*—Son causas de resolución de los contratos que se formalicen el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones estipuladas en el presente pliego.

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

Asimismo, el cambio de circunstancias que motivaron la adjudicación de los contratos será causa de resolución de los mismos.

Además, el Ayuntamiento podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- 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) El subarriendo o la cesión inconsentidos.
- c) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de este sea necesario.
- d) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- e) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viviera ocupando.

Del mismo modo, el arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

- La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el artículo 21 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre.

12. *Régimen jurídico.*—La presente contratación tiene naturaleza jurídica privada, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.1.p) del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, los contratos de arrendamiento están excluidos del ámbito de aplicación de dicha norma.

En consecuencia, se regulará por sus normas especiales, aplicándose los principios del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

Morata de Tajuña, a 18 de julio de 2016.—El alcalde, Ángel M. Sánchez Sacristán.

(01/26.924/16)

