



AYUNTAMIENTO DE LALUEZA

*El contenido de este documento ha sido sometido a un proceso de disociación de datos en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

ORDENANZA REGULADORA DEL ARRENDAMIENTO DE LOS INMUEBLES URBANOS DE LA PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE LALUEZA

TITULO I OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Artículo 1. Objeto.

La presente Ordenanza tiene por objeto regular los arrendamientos de los inmuebles urbanos, que se destinen a vivienda o a usos distintos del de vivienda, propiedad de este Ayuntamiento de Lalueza, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Determinación del precio atendiendo a criterios objetivos que tengan en cuenta la finalidad a que se destinan los bienes.
- b) Establecimiento del régimen jurídico aplicable a estos arrendamientos

Artículo 2. Arrendamiento de vivienda.

1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

2. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el Ayuntamiento.

Artículo 3. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.

2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren.

Artículo 4. Régimen aplicable.

Los arrendamientos regulados en la presente Ordenanza se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en la misma y a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 25 de noviembre de 1994.



AYUNTAMIENTO DE LALUEZA

TÍTULO II. NORMAS GENERALES.

Artículo 5. Cesión del contrato y subarriendo.

El contrato en ningún caso se podrá ceder o subarrendar por el arrendatario.

Artículo 6. Plazo de duración de los contratos y prórrogas.

1. La duración del arrendamiento será de un año. Llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al Ayuntamiento 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.

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

2. No procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se haga constar en el mismo, de forma expresa, que esta no operará si el Ayuntamiento acuerda la venta de la vivienda, en cuyo caso, preavisando con un mes de antelación a la fecha en que deba desalojarse el inmueble quedará rescindido el contrato, sin que ello origine en ningún caso derecho a indemnización de ninguna clase.

3. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, 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 Ayuntamiento con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

TITULO III DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Artículo 7. Conservación de la vivienda.

1. El Ayuntamiento está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad 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 1.563 y 1.564 del Código Civil.



AYUNTAMIENTO DE LALUEZA

2. Cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, el arrendatario estará obligado a soportarla, aunque le sea muy molesta o durante ella se vea privado de una parte de la vivienda.

Si la obra durase más de veinte días, habrá de disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado.

3. El arrendatario deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla el apartado 1 de este artículo, a cuyos solos efectos deberá facilitar al Ayuntamiento la verificación directa, por los técnicos municipales, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al Ayuntamiento, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave.

4. Las reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario.

Artículo 8. Obras de mejora.

1. El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el Ayuntamiento de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

2. El Ayuntamiento cuando se proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

Artículo 9. Obras del arrendatario.

1. El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del Ayuntamiento, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios a que se refiere el apartado 2 del artículo 2, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.

2. Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, si el Ayuntamiento que no ha autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna.



AYUNTAMIENTO DE LALUEZA

Si las obras han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el Ayuntamiento podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior.

3. Si el arrendatario pretendiera hacer obras de reforma para su propio interés, provecho, conveniencia o comodidad, deberá solicitarlo al Ayuntamiento y obtener el correspondiente permiso del mismo, corriendo con los gastos correspondientes a tales reformas, que quedarán a beneficio de la finca, por lo que el Ayuntamiento no tendrá que abonar cantidad alguna por tales conceptos.

Artículo 10. Gastos.

Serán de cuenta y cargo del arrendatario, en su caso, previa formalización de los oportunos contratos con las empresas suministradoras, los gastos derivados del suministro de energía eléctrica, agua etc...

TITULO IV RENTA

Artículo. 11. Determinación de la renta.

1. La renta será determinada por el Ayuntamiento de acuerdo con el siguiente criterio:

- a) Sobre el valor del bien, que figura en el anexo a esta ordenanza, se aplicará el seis por ciento, constituyendo el importe resultante la renta anual objetiva.
- b) Esta renta anual objetiva, en función de la finalidad del arrendamiento, será ponderada por los siguientes coeficientes:
 - Arrendamiento de viviendas con un carácter social, calificado así por el pleno, en función de los informes emitidos por los Servicios Sociales Municipales: 0,3.
 - Arrendamientos de viviendas a funcionarios que presten servicios en el municipio, en cualquiera de las Administraciones Públicas: 0,5.
 - Resto de arrendamientos de viviendas: 1.
 - Arrendamientos de locales en los que se ejerza una actividad empresarial o profesional lucrativa: 1,2.
 - Arrendamiento de uso agrícola: 0,3.

c) La renta mensual a satisfacer por el arrendatario será el resultado de dividir por doce la renta anual ponderada.

2. El pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes. En ningún caso podrá el Ayuntamiento exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

3. El pago se efectuará, mediante domiciliación bancaria, en cualquiera de las Entidades que operan en la localidad.



AYUNTAMIENTO DE LALUEZA

4. El Ayuntamiento queda obligado a entregar al arrendatario recibo del pago. El recibo deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago, y específicamente, la renta en vigor.

Artículo 12. Actualización de la renta.

1. Durante los cinco primeros años de duración del contrato la renta será actualizada por el Ayuntamiento en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando al valor del bien expresado en el artículo anterior 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.

2. A partir del sexto año de duración la actualización de la renta se hará en función de la nueva valoración de los bienes que se realice por los Servicios Técnicos Municipales, debiendo ser ésta aprobada por el Pleno del Ayuntamiento.

3. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquél en que el Ayuntamiento se lo notifique, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística, o haciendo referencia al «Boletín Oficial» en que se haya publicado. Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

Artículo 13. Elevación de renta por mejoras.

1. La realización por el Ayuntamiento 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 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 20 por 100 de la renta vigente en aquel momento.

2. Cuando la mejora afecte a varias fincas de un edificio en régimen de propiedad horizontal, el Ayuntamiento deberá repartir proporcionalmente entre todas ellas el capital invertido, aplicando, a tal efecto, las cuotas de participación que correspondan a cada una de aquéllas.

En el supuesto de edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, el capital invertido se repartirá proporcionalmente entre las fincas afectadas en función de la superficie de la finca arrendada.



AYUNTAMIENTO DE LALUEZA

3. La elevación de renta se producirá desde el mes siguiente a aquél en que, ya finalizadas las obras, el Ayuntamiento notifique por escrito al arrendatario la cuantía de aquélla, detallando los cálculos que conducen a su determinación y aportando copias de los documentos de los que resulte el coste de las obras realizadas. *(Véase art. 30 de esta Ley).*

Artículo 14. Gastos generales y de servicios individuales.

1. Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, serán a cargo del arrendatario.

En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie.

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

2. Durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado anterior, con excepción de los tributos, sólo podrá incrementarse anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquél en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el artículo 13.1.

3. Los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del arrendatario.

TITULO V SUSPENSION, RESOLUCION Y EXTINCION DEL CONTRATO

Artículo 15. Habitabilidad de la vivienda.

Cuando la ejecución en la vivienda arrendada de obras de conservación o de obras acordadas por una autoridad competente la hagan inhabitable, tendrá el arrendatario la opción de suspender el contrato o de desistir del mismo, sin indemnización alguna.

La suspensión del contrato supondrá, hasta la finalización de las obras, la paralización del plazo del contrato y la suspensión de la obligación de pago de la renta.



AYUNTAMIENTO DE LALUEZA

Artículo 16. Incumplimiento de obligaciones.

1. 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.

2. 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.
- c) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el Ayuntamiento.
- 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 viniere ocupando.

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

- a) La no realización por el Ayuntamiento de las reparaciones a que se refiere el artículo 21.
- b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el Ayuntamiento en la utilización de la vivienda.

Artículo 17. Extinción del arrendamiento.

El contrato de arrendamiento se extinguirá, además de por las restantes causas contempladas en el presente Título, por las siguientes:

- a) Por la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al Ayuntamiento.
- b) Por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.

TÍTULO VI PROCEDIMIENTO

Artículo 18. Competencia.

La competencia para dictar todos los actos derivados de la ejecución de la presente Ordenanza se atribuye a la Alcaldía, salvo aquellos que en esta norma o en otras disposiciones de superior rango se atribuyan al Pleno del Ayuntamiento.



AYUNTAMIENTO DE LALUEZA

Artículo 19. Selección de arrendatarios.

1. La adjudicación de los contratos de arrendamiento se hará de forma directa por la Alcaldía, no obstante, cuando lo hubiesen solicitado más de una persona, se procederá a seleccionar aquella que se considere más idónea, atendiendo los siguientes criterios:

a) Tendrán preferencia:

- En primer lugar, aquellas personas que hayan obtenido la calificación de "arrendamiento de vivienda con carácter social", de acuerdo con lo previsto en el artículo 11 de la presente Ordenanza.
- En segundo lugar, los funcionarios que presten servicios en el municipio, en cualquiera de las Administraciones Públicas.
- En tercer lugar, cualquier persona que solicite el arrendamiento siempre que sea para vivienda habitual.
- En cuarto lugar, las personas que soliciten el arrendamiento de locales para ejercer una actividad empresarial o profesional lucrativa.

b) En igualdad de condiciones respecto de las preferencias establecidas, la selección se realizará en proporción directa al número de familiares a cargo del solicitante e inversa a su situación económica.

c) Si atendiendo a este segundo criterio persistiese la igualdad se adjudicará al solicitante que sea vecino.

d) En último lugar, si continuase la igualdad, la adjudicación se realizará por sorteo.

2. Para la selección, establecida en el punto anterior, se formará una Comisión cuyos miembros serán designados por la Alcaldía, debiendo formar parte de la misma, en todo caso, un Concejal de cada Grupo político con representación en el Pleno de la Corporación.

Artículo 20. Fianzas.

1. A la celebración del contrato será obligatoria prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

2. Durante los cinco primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el Ayuntamiento podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

3. El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario al final del arriendo, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.



AYUNTAMIENTO DE LALUEZA

Artículo 21. Formalización del arrendamiento.

Los contratos de arrendamiento se formalizarán por escrito en documento administrativo, en el que se hará constar la identidad de los contratantes, la identificación de la finca arrendada, la duración pactada, la renta inicial del contrato y las demás cláusulas que se estipulen de conformidad con las determinaciones de esta Ordenanza.

Disposición adicional.

Los preceptos que establece la presente Ordenanza se entienden sin perjuicio de las intervenciones que correspondan a otros organismos de la Administración en la esfera de sus respectivas competencias.

Disposición derogatoria.

Queda derogadas cuantas otras normas, de igual o inferior rango, se opongan o contradigan o resulten incompatibles con las disposiciones de esta Ordenanza.

Disposición final.

La presente Ordenanza entrará en vigor el mismo día de la publicación íntegra y completa en el Boletín Oficial de la Provincia.



AYUNTAMIENTO DE LALUEZA

VALORACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE LA PROPIEDAD MUNICIPAL

Finca	Sup. Const. Aprox. En m2	Arrendatario actual	Valor unitario SUELO	Valor unitario CONSTRUCCIÓN ACTUAL
1. Plaza Mayor, 8 Bajo	140		4.000	30.000
2. Plaza Mayor, 8 1º	126		4.000	30.000
3. Plaza Mayor, 9 Entlo.	80		4.000	34.000
4. Plaza Mayor, 9 1º Dcha.	109		4.000	34.000
5. Plaza Mayo, 9 1º Izqda.	86		4.000	34.000
6. c/ San Lorenzo, 2	120		4.000	30.000
7. c/ San Lorenzo, 4	188		8.000	40.000
8. c/ Ballerías, 12 (local)	67		2.000	20.000
9. c/ Ballerías, 12 (Herrería)	133		6.000	10.000
10. Plaza San Lorenzo, 5	125		2.000	30.000
11. Plaza San Lorenzo, 6	125		2.000	30.000
12. Plaza San Lorenzo (Botiquín)	15		2.000	30.000
13. C/ Escuelas, 33 (1)	157		2.000	13.000
14. C/ Escuelas, 33 (2)	115		2.000	13.000
15. C/ Escuelas, 33 (3)	242		2.000	15.000
16. C/ Escuelas, 33 (4)	294		2.000	15.000
17. C/ Escuelas, 33 (5)	224		2.000	16.000
18. Paseo Comenge, 65 (A)	108		2.000	16.000
19. Paseo Comenge, 65 (B)	328		2.000	16.000

Lalueza a, 2 de julio de 2.001

El Arquitecto Técnico Municipal,

BOTIQUINES DE SLF Y MARCEN

Valoraciones de ambos locales		Precio mes
SLF (2001) ...	2.884,84 €	21,03 €
M (2005) ...	1.584	11,55 €

Ponderando habitantes		Precio mes
SLF	... 415	21,03
M	... 88 (21%)	4,42 €

Ponderando el horario apertura		Precio mes
SLF	415 hab < 7,5 horas	
M	88 hab < 1,5 (21%)	0,93 €

Valoraciones de ambos locales		Precio mes
SLF (2001)	... 2.884,84 €	21,03 €
M (2005)	... 1.584	11,55 €

Ponderando habitantes		Precio mes
SLF	21,03 ... 415	
M	11,55 ... 88 (21%)	2,43 €

Ponderando el horario apertura		Precio mes
SLF	415 hab < 7,5 horas	
M	88 hab 2,43 < 1,5 (21%)	0,51 €