



## **AYUNTAMIENTO DE ONÍS**

PRINCIPADO DE ASTURIAS

**PLIEGOS DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR LA ADJUDICACIÓN, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, DEL ARRENDAMIENTO DE LA ANTIGUA ESCUELA DE GAMONEDO.**

### **PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.**

Constituye el objeto del presente contrato administrativo el arrendamiento de la antigua Escuela de Gamonedo.

La ejecución del contrato se realizará conforme al presente pliego y al pliego de cláusulas administrativas particulares.

### **SEGUNDA.- EJECUCIÓN DEL CONTRATO.**

El contrato se ejecutará, en todo lo relativo a derechos y obligaciones de las partes, de acuerdo con las cláusulas de este pliego, y subsidiariamente, por los Títulos I, II y IV de la Ley de Arrendamiento Urbanos, en su redacción dada por la Ley 4/2013, y las restantes normas de derecho civil.

En caso de prórroga del contrato la renta mensual se actualizara de acuerdo al incremento de los precios al consumo, índice publicado por el INE.

Queda expresamente excluido el art 25 de la citada Ley de Arrendamientos Urbanos.

#### **2.1 Obras y mejoras:**

-El arrendador 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. La obligación de reparación tiene su límite en la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador.

-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.

-El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones referidas, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador.

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

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



## **AYUNTAMIENTO DE ONÍS**

PRINCIPADO DE ASTURIAS

-El arrendador que 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.

-El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

-El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios. En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

-Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya 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.

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

-El Ayuntamiento entregará al arrendatario el local con los servicios de agua y luz eléctrica.

-Al tiempo de la formalización del contrato, el Ayuntamiento entregará al arrendatario un Inventario de los bienes que forman parte del local, con la descripción de sus características y reportaje fotográfico.

-El arrendatario debe conservar el equipamiento y mobiliario con la diligencia propia de un buen padre de familia.

-El arrendatario deberá reemplazar, al tiempo de extinción del contrato el mobiliario que hayan dejado de servir por su culpa o negligencia por otros de igual valor y análogas características, previa expresa aprobación por el Ayuntamiento.

### **2.4 Extinción:**

Son causas de extinción del contrato el incumplimiento de las cláusulas particulares de este pliego así como las determinadas en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Extinguido el contrato, el Ayuntamiento de Onís recuperará el bien; el adjudicatario cesará en la utilización del mismo, ostentando la Administración municipal la potestad de acordar y ejercitar por sí el lanzamiento.

Un mes antes de que expire el plazo del contrato, el Ayuntamiento de Onís designará un Técnico, que vigilará la conservación de los bienes y el material e informará al



## **AYUNTAMIENTO DE ONIS**

### **PRINCIPADO DE ASTURIAS**

Ayuntamiento sobre las reparaciones y reposiciones necesarias para mantenerlos en condiciones de uso adecuado.

A la finalización del contrato revertirá al Ayuntamiento, en perfecto estado de conservación, las instalaciones, mobiliario, material, útiles y enseres que, en su caso, se reciba de la Administración en el momento de iniciar el arrendamiento, a cuyo efecto suscribirá con un representante del Ayuntamiento acta de Inventario que recoja con detalle el estado del mismo. Se incluirá en la reversión aquellas obras y/o mejoras realizadas conforme se indica en los pliegos.

El adjudicatario estará obligado a entregar las llaves al Ayuntamiento Onís en el plazo de 8 días desde la fecha de finalización del contrato.

#### **2.5 Gastos:**

Serán de cargo del contratista:

- Los de escritura notarial cuando sea solicitada por él.
- Los gastos de publicación de la convocatoria de la licitación.
- Los tributos estatales y locales que graven el contrato.
- Todos los que por disposición legal le sean imputables.
- Consumos de agua y luz eléctrica.

Diligencia que pongo yo, el Secretario,  
Para hacer constar que estos Pliegos han  
sido aprobados por Decreto de Alcaldía  
261/13, de 25 de septiembre.

