

BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DE 16 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN LOCAL EN RÉGIMEN DE ALQUILER PARA JÓVENES DE HASTA 35 AÑOS EN ALAMEDA SERRALTA 2.

El presente documento tiene por objeto establecer las bases de adjudicación, por el procedimiento de sorteo, de las 16 viviendas de protección local en régimen de alquiler de Alameda Serralta 2.

PRIMERO.- Requisitos de acceso

- 1.- **Tener de 18 años a 35 años** a fecha de inicio del plazo de presentación de solicitudes.
- 2.- Estar **empadronado** en el municipio de Barakaldo con una antigüedad de al menos 2 años a la apertura del plazo de inscripción en el presente sorteo.
- 3.- **Ingresos** anuales ponderados de la unidad convivencial entre una cuantía mínima de 12.000 euros y máxima de 35.000 euros.

En el caso de discapacitados con movilidad reducida de carácter permanente, así definidos en la Orden que regule las circunstancias de necesidad de vivienda, o de discapacitados psíquicos, declarados como tales en base a lo dispuesto en los capítulos 15 y 16 del anexo 1.A del Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de minusvalía, no se exigirá acreditar ingresos mínimos.

Asimismo no se exigirá el cumplimiento del requisito de ingresos mínimos a aquellas mujeres que acrediten la condición de víctimas de violencia de género, tal y como se exige en la Orden de 4 de octubre de 2006, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas de acción positiva en materia de vivienda para mujeres víctimas de violencia de género.

En cuanto a la procedencia, computo y ponderación de los ingresos, se estará a lo dispuesto al efecto en el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, quedando sujeto a las posibles modificaciones o derogaciones que le pudieran afectar.

- 4.- Todos los miembros de la unidad convivencial deberán **carecer de vivienda en propiedad, derecho de superficie o usufructo**, durante los dos años inmediatamente anteriores a la apertura del plazo de inscripción en el presente sorteo.

No se considerará unidad convivencial la creada por razones de amistad o conveniencia, debiendo ser cotitulares del contrato de arrendamiento todos los integrantes de la unidad convivencial mayores de edad, con excepción de los descendientes en línea directa.

Se consideran excepciones a la carencia de vivienda las recogidas en el artículo 9 de la Ordenanza reguladora de Vivienda de Protección Local del Ayuntamiento de Barakaldo.

SEGUNDO.- Documentación a aportar

Las solicitudes se presentaran en el modelo que se facilitará en las dependencias de la Sociedad de Gestión Urbanística Eretza, S.A. situadas en c/ El Castañal nº 8, bajo izq. Junto con la documentación que a continuación se detalla:

1. Fotocopia del D.N.I., Pasaporte o tarjeta de residente de las personas de la unidad convivencial mayores de 14 años.
2. Fotocopia del libro de familia, si existen hijos menores de 14 años.
3. Declaración del Impuesto sobre la renta de las Personas Físicas correspondiente al último año fiscal.
Quienes no tengan obligación de presentarla, deberán aportar certificación de la Hacienda Foral de no haberse efectuado dicha declaración, referida a todos los miembros de la unidad de convivencia mayores de edad. En este supuesto se presentará, además, la siguiente documentación:
 - Informe de vida laboral.
 - Trabajadores por cuenta ajena: Nóminas o certificados de empresa del ejercicio correspondiente, ajustados a los requisitos de la reglamentación laboral vigente.
 - Trabajadores por cuenta propia: Certificación de la cotización anual a la Seguridad Social en la que conste la base anual sobre la que se calculen las cuotas y declaración personal de ingresos.
 - Situación de desempleo, parados: Certificación del INEM acreditativa de las prestaciones recibidas, o en su caso, de no recibir prestación alguna en el período.
 - Perceptores de Ayudas Sociales: Certificación de la prestación económica percibida.
4. Volante de empadronamiento individual y/o familiar.
5. Certificado negativo de bienes inmuebles expedido por la Hacienda Foral de Bizkaia.

Nota: Eretza, S.A. se reserva el derecho de recavar de los solicitantes cualquier otra documentación que considere necesario.

La solicitud puede presentarse a título individual por personas solteras o separadas legalmente con sentencia firme. En el caso de personas unidas por matrimonio u otra forma de relación permanente análoga a la conyugal, la solicitud debe presentarse de forma conjunta.

No podrá presentarse más de una solicitud por persona. En caso contrario, se entenderá válida la primera presentada, excepto en el caso en que una de ellas sea individual y otra conjunta, en la que se tendrá por presentada la conjunta.

Los solicitantes de vivienda tendrán la obligación de comunicar a la Sociedad de Gestión Urbanística Eretza, S.A. cualquier modificación de los datos consignados en la solicitud en el plazo máximo de diez días hábiles desde que se produzca dicha circunstancia. La falta de comunicación de las aludidas modificaciones podrá dar lugar a la desestimación de la solicitud.

TERCERO.- Plazo de presentación de las solicitudes

El plazo de presentación de solicitudes será del 18 de enero de 2012 al 17 de Febrero de 2012, en horario de 9:00 a 13:00 horas de lunes a viernes.

CUARTO.- Criterios de adjudicación

Las solicitudes se clasificarán en DOS cupos:

- a) Unidades convivenciales de más de 3 miembros: participarán en el sorteo de las viviendas de 3 dormitorios.
- b) Resto de unidades convivenciales: participarán en el sorteo del resto de viviendas.

QUINTO.- Procedimiento de Adjudicación de las viviendas en régimen de alquiler

Las viviendas se adjudicaran mediante sorteo público ante Notario que se celebrará en el lugar, fecha y hora que se anunciará en la página Web de la Sociedad de Gestión Urbanística Eretza, S.A.

Presentadas las solicitudes, la Sociedad de Gestión Urbanística Eretza, S.A. procederá a seleccionar a aquellos solicitantes que cumplan con los requisitos exigidos en las presentes Bases.

Estudiadas las solicitudes, se publicará la relación de solicitudes que requieran subsanación en las dependencias de la Sociedad de Gestión Urbanística Eretza, S.A. y en su página Web, concediéndose un plazo de 5 días hábiles para efectuar subsanaciones.

Si transcurrido dicho plazo la solicitud no se ha cumplimentado o la documentación requerida no ha sido aportada, o bien, si de la misma se deduce falsedad en los datos o incumplimiento de las condiciones y requisitos establecidos, la solicitud será inadmitida quedando excluida de participar en el procedimiento de adjudicación de las viviendas en alquiler.

La lista provisional de solicitantes admitidos en el procedimiento, clasificados conforme a los distintos cupos previstos, se expondrá al público en las dependencias de la Sociedad de Gestión Urbanística Eretza, S.A. y en su página Web, recogiendo el día, hora y lugar en el que se realizará el sorteo.

Se podrán presentar alegaciones a las listas provisionales de admitidos y excluidos, durante un plazo de veinte días a contar desde la fecha de publicación de la lista provisional en las dependencias de la Sociedad de Gestión Urbanística Eretza, S.A. En el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente al de finalización del plazo para presentar alegaciones, éstas se resolverán y se aprobarán las listas definitivas, que se publicarán en las dependencias de la Sociedad de Gestión Urbanística Eretza, S.A. y en su página web.

Cada vivienda lleva aparejada una parcela de garaje y un trastero.

Se celebrarán tantos sorteos como cupos existen. El sorteo determinará el orden de elección de la vivienda. Para ello, previo al sorteo, se facilitará al Notario un listado en el que se identifique a cada solicitud con uno o dos números en función de las siguientes circunstancias:

- Cada solicitud individual llevará aparejada un número.
- Las solicitudes conjuntas llevarán aparejadas un número cuando ambos solicitantes NO cumplan todos y cada uno de los requisitos exigidos en las presentes Bases.
- Las solicitudes conjuntas llevarán aparejadas dos números cuando ambos solicitantes cumplan todos y cada uno de los requisitos exigidos en las presentes Bases.

La unidad convivencial que participe con dos números, solo podrá resultar adjudicataria de una vivienda, no surtiendo efectos el número extraído en segundo lugar, si ya hubiese resultado adjudicataria.

En el caso de que los solicitantes de un cupo no cubrieran la oferta total de viviendas a sortear para ese cupo, se procederá al sorteo del exceso de viviendas entre los aspirantes del otro cupo que no hubiesen resultado adjudicatarios de vivienda.

En caso de que el número de solicitudes supere el número de viviendas, las solicitudes de aquellos que no resulten adjudicatarios integrarán la lista de espera. La Lista de espera tendrá una vigencia de cinco 5 años a contar desde el momento en que hayan sido adjudicadas todas las viviendas de la promoción.

En caso de renuncia, baja o incumplimiento de las condiciones tras el visado o resolución de alguna de las adjudicaciones, se designarán nuevos adjudicatarios por riguroso orden de la lista de espera, que fue confeccionada mediante el sorteo público ante Notario.

SEXTO.- Condiciones de los contratos de arrendamiento

El contrato de arrendamiento se suscribirá a favor de las personas que figuren como solicitantes en la solicitud.

El contrato de arrendamiento está sujeto a la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos. Su duración es de un año, de manera que si llegada la fecha de vencimiento anual no se manifiesta voluntad de no renovarlo con 30 días de antelación, se prorroga automáticamente por plazos anuales, hasta un máximo de cinco años.

Transcurridos los cinco años, habrá de devolverse la vivienda y sus anejos, en su caso, en su estado originario (salvo los supuestos de las obras autorizadas) para su nueva adjudicación mediante sorteo. La vivienda deberá estar libre de muebles y enseres, quedando las mejoras que tengan el carácter de inseparables en beneficio de la Sociedad de Gestión Urbanística Eretza, S.A., sin que quepa el pago de cantidad alguna por tal concepto.

La cuota de renta a abonar, se calculará aplicando un porcentaje sobre el precio máximo de venta de la vivienda y de sus anejos, que se establecerá según los ingresos anuales de la unidad convivencial arrendataria:

- a) Unidades convivenciales con ingresos de 12.000 hasta 18.000 euros: 1,82%.*
- b) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 18.000 euros y hasta 21.000 euros: 2,18%.*
- c) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 21.000 euros y hasta 27.000 euros: 3,18%.*
- d) Unidades convivenciales con ingresos superiores a 27.000 euros y hasta 35.000 euros: 3,41%.*

Las rentas se abonarán por mensualidades adelantadas dentro de los 5 primeros días de cada mes. El pago de la renta, y demás cantidades que procedan, se domiciliará en cuenta de entidades bancarias o de ahorro que el arrendatario designe.

La cantidad fijada como renta se revisará al final de cada año de vigencia de contrato en función de los ingresos del adjudicatario y de acuerdo con los criterios establecidos en las presentes Bases, y se actualizará automáticamente en la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo del País Vasco, para lo que se aplicará el último Índice interanual disponible oficialmente en el momento del devengo anual de la actualización. A estos efectos, anualmente se solicitarán y comprobarán los ingresos del arrendatario.

La parte arrendataria deberá abonar, con anterioridad a la firma del contrato de arrendamiento una fianza equivalente al importe de dos mensualidades de renta. La fianza se devuelve a la finalización del contrato, salvo incumplimiento contractual por parte de la persona inquilina.

Los solicitantes de viviendas en esta Promoción, en el momento de la solicitud deberán acreditar disponer de ingresos suficientes para hacer frente al pago de la renta, por lo que Eretza se reserva el derecho a requerir de los mismos cualquier documentación que avale dicha solvencia (certificación bancaria, etc.). El incumplimiento de esta acreditación se considerará motivo suficiente para la pérdida de la condición de solicitante.

En cuanto a las obligaciones contractuales, la persona arrendataria se compromete a:

- Ocupar la vivienda en el plazo máximo de un mes tras la entrega de llaves (y firma de contrato) y a empadronarse en la misma.
- Destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente.
- Asegurar la vivienda contra riesgo de incendios y catástrofes, daños por agua, daños eléctricos, derrame o escape de instalaciones y responsabilidad civil.
- Solicitar autorización para la realización de obras de modificación, mejora o reforma, quedando excluidas las obras de conservación y mantenimiento.
- Contratar y abonar directamente el coste derivado de la utilización de los servicios o suministros de electricidad, gas, teléfono, etc. así como gastos de agua y saneamiento, tasa de recogida de basura, Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.) y la parte correspondiente de los gastos de mantenimiento de ascensores, servicio de administración, revisiones de instalaciones generales, alumbrado y limpieza de los elementos comunes, etc.

Son causas de resolución del contrato de arrendamiento:

- El transcurso del plazo o de sus prórrogas, en su caso.
- El incumplimiento de los compromisos adquiridos en el contrato de arrendamiento.
- La falta de abono de cualquiera de las cantidades cuyo pago corresponda a la parte arrendataria, tales como renta, gastos, etc...
- La cesión o subarriendo total o parcial (incluidos los anejos, en su caso).
- La realización, en la vivienda o en sus anejos, de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- Resolución anticipada por voluntad del/de la inquilino/a. En este caso deberá comunicarse por escrito con 30 días de antelación.

SEPTIMO.- Incumplimiento de las condiciones

El incumplimiento por cualquiera de las partes, de cualquiera de las condiciones u obligaciones a que se refieren las presentes Bases, y la normativa general de viviendas de protección local, 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 art. 1.124 del Código Civil.

Además, la parte arrendadora podrá resolver de pleno derecho el contrato por las causas establecidas en el art. 27.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, dando lugar a la nueva adjudicación de la vivienda entre las solicitudes integrantes de la lista de espera que no hayan resultado agraciadas en primer término, y sin derecho a devolución de la fianza.

OCTAVO.- Normativa supletoria

En lo no previsto en las presentes bases, será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza reguladora de Viviendas de Protección Local de Barakaldo, y subsidiariamente, la normativa reguladora de las viviendas de protección oficial.