

**BASES REGULADORAS DE LA SEGUNDA ADJUDICACION Y SIGUIENTES EN
REGIMEN DE ARRENDAMIENTO PROTEGIDO DE SEIS (6) VIVIENDAS
PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE AREATZA, LOCALIZADAS EN LA CALLE
ASKATASUN 25B (OSPITALOSTE)**

Primera.– Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes Bases tienen como objeto el establecer la normativa reguladora de la segunda adjudicación y siguientes, en régimen de arrendamiento protegido, de seis (6) viviendas sitas en el Askatasun 25B de Areatza (Bizkaia), junto con sus anejos vinculados, propiedad del Ayuntamiento de Areatza.

Segunda.- Régimen de adjudicación.

La adjudicación de las seis (6) viviendas, junto con sus anejos vinculados, se realizará en régimen de arrendamiento protegido, sin que por ningún motivo ni por causa alguna los beneficiarios puedan tener derecho a la compra de la vivienda arrendada.

Tercera.- Beneficiarios.

El acceso a las seis (6) viviendas, junto con sus anejos vinculados, puestas a disposición por el Ayuntamiento de Areatza en régimen de arrendamiento protegido, requerirá que la persona física o unidad convivencial interesada se encuentre inscrita en el Servicio Vasco de Vivienda-Etxebide como solicitante de vivienda en arrendamiento en Areatza, y acredite el cumplimiento de los requisitos siguientes:

- a) Ser mayor de edad o emancipado.
- b) Necesidad de vivienda.
- c) Estar empadronado/a en el municipio de Areatza o en cualquier otro municipio de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- d) Ingresos máximos y mínimos.

Cuarta.- Necesidad de vivienda.

1.– Todos y cada uno de los miembros de la unidad convivencial deberán carecer de vivienda en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo, durante los dos años inmediatamente anteriores a la fecha que se señala en el apartado 3 c) del artículo 17 del Decreto 39/2008, el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo (BOPV nº 59, de 28 de marzo de 2008), a saber, la fecha del contrato de arrendamiento.

2.– No obstante, podrán ser beneficiarios quienes, siendo titulares en propiedad, derecho de superficie, usufructo o nuda propiedad, de otra vivienda, se encuentren comprendidos dentro de algunos de los supuestos previstos en las vigentes Ordenes del Consejero de Viviendas y Asuntos Sociales por que las que se establecen y desarrollan las excepciones al requisito de necesidad de vivienda.

Quinta.– Empadronamiento de los beneficiarios.

Los beneficiarios futuros arrendatarios habrán de estar empadronados en Areatza o en otro municipio de la Comunidad Autónoma del País Vasco con la antigüedad y prioridades especificadas en la base octava, de forma ininterrumpida, a contar desde el momento en el que se inicie el procedimiento para proceder al alquiler de una vivienda.

Sexta.- Ingresos máximos y mínimos.

1.– Los beneficiarios de la actuación deberán acreditar unos ingresos anuales ponderados no superiores a 25.000 euros ni inferiores a 3.000 euros, conforme a lo previsto en la Orden de 14 de septiembre de 2011, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

2.- En todos aquellos aspectos referidos a la procedencia de los ingresos, ingresos computables, ponderación de los ingresos de los miembros de la unidad convivencial, y personas receptoras a efectos de la justificación de los ingresos se estará a lo previsto a ese respecto en el Decreto 39/2008, de 4 de marzo, del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo (BOPV nº 59, de 28 de marzo de 2008).

A efectos de justificación de ingresos y determinación de la renta máxima inicial, se considerará periodo computable aquel periodo impositivo que, vencido el plazo de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sea inmediatamente anterior a la firma del contrato privado de arrendamiento.

Séptima.- Condiciones de los arrendamientos.

a).- Renta anual:

Para su cálculo se aplicará al precio actualizado de la vivienda, el porcentaje que corresponda, en función de los ingresos ponderados de la persona física o Unidad Convivencial arrendataria de la siguiente forma siguiente:

- Personas físicas o Unidades convivenciales con ingresos hasta 3.000,00 €: 2,27% del valor imputable en venta de la vivienda y anejo.
- Personas físicas o Unidades convivenciales con ingresos superiores a 3.000,00 € y hasta 9.000,00 €: 3,18% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
- Personas físicas o Unidades convivenciales con ingresos superiores a 9.000,00 € y hasta 15.000,00 €: 4,09% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
- Personas físicas o Unidades convivenciales con ingresos superiores a 15.000,00 € y hasta 18.000,00 €: 4,73% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
- Personas físicas o Unidades convivenciales con ingresos superiores a 18.000,00 € y hasta 22.000,00 €: 5,45% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.
- Personas físicas o Unidades convivenciales con ingresos superiores a 22.000,00 € y hasta 25.000,00 €: 6,6% del valor imputable en venta de la vivienda y anejos.

A los efectos de determinar el precio de venta de la vivienda y anejos, se estará a lo previsto en la Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de viviendas de protección oficial.

No se permitirá modificación en cuanto a los miembros de la unidad convivencial titular del contrato, salvo justificación razonada aprobada por el Ayuntamiento.

b).- Revisión de rentas:

La renta máxima anual será revisada al final de cada año del contrato de arrendamiento, aplicando al precio actualizado de la vivienda, el porcentaje que corresponda, en función de los ingresos ponderados de la persona física o Unidad convivencial arrendataria.

c).- Plazo de duración mínima de los contratos:

Los contratos del alquiler que se otorguen se realizarán por un periodo de un año desde la formalización del contrato y podrán ser prorrogados año a año hasta un límite de TRES (3) años.

Para prórrogas acumuladas, los arrendatarios deberán cumplir todos los requisitos exigidos a los beneficiarios en estos pliegos.

Una vez expirado el plazo del contrato, y siempre que no se apruebe una prórroga, los arrendatarios pondrán la vivienda a disposición del Ayuntamiento de Areatza, sin necesidad de requerimiento alguno.

Octava.- Procedimiento de selección de los beneficiarios.

La adjudicación de las viviendas, junto con sus anejos vinculados, en régimen de arrendamiento protegido se realizará en función de las propuestas que al respecto formule Servicio Vasco de Vivienda-Etxebide, en relación con los demandantes de vivienda en Areatza y su necesidad, que cumplan además las condiciones recogidas en las presentes Bases Reguladoras.

Por tanto, toda persona o Unidad Convivencial interesada en acceder a cualquiera de las viviendas objeto de arrendamiento protegido, deberá estar debidamente inscrita en el Registro de Solicitantes del Servicio Vasco de Vivienda-Etxebide, como demandante de vivienda en régimen de arrendamiento en Areatza.

En cualquier caso, la selección de los beneficiados se realizará en tres fases, en función de la prioridad que se otorga al empadronamiento en el municipio de Areatza:

Fase 1.- Empadronados en Areatza, con una antigüedad mínima de DOS años.

Fase 2.- En caso de quedar viviendas vacantes, empadronados en cualquier otro municipio de la Arratia con una antigüedad mínima de DOS años y empadronados en Areatza con una antigüedad mínima de UN año.

Fase 3.- En caso de quedar viviendas vacantes tras los dos procedimientos anteriores, empadronados en cualquier otro municipio de la Comunidad Autónoma del País Vasco con una antigüedad mínima de DOS años.

Fase 4.- En caso de quedar viviendas vacantes tras los tres procedimientos anteriores, empadronados en Areatza sin exigencia de antigüedad y empadronados en Arratia con una antigüedad mínima de UN año.

Novena.- Formalización del contrato de arrendamiento y ocupación de la vivienda.

Resultará necesario otorgar el contrato de arrendamiento en el plazo máximo de quince (15) días a contar desde que el arrendatario de su conformidad. Si el arrendatario no formalizara el contrato en dicho plazo de tiempo, se entenderá que renuncia a la vivienda.

En los contratos de arrendamiento se pactará la prohibición expresa de subarrendar y/o ceder la vivienda y anejos a terceras personas, siendo su incumplimiento causa especial de resolución del contrato.

Décima.- Residencia habitual y empadronamiento del beneficiario en la vivienda arrendada.

En los contratos de arrendamiento se hará constar expresamente y con carácter de cláusula obligatoria, que el arrendatario de la vivienda se compromete a dedicarla a su domicilio habitual y permanente, a empadronarse en la misma y a ocuparla en el plazo máximo de un mes desde la fecha de la formalización del contrato de arrendamiento, acreditando su residencia en ella mediante certificación municipal correspondiente que deberá presentarse en el citado plazo de un mes en la Delegación Territorial correspondiente. El incumplimiento de este plazo dará lugar a la resolución inmediata del arrendamiento.

Undécima.- Renovación.

Una vez finalizado el contrato de arrendamiento así como sus prórrogas legales, el contrato quedará resuelto y los arrendatarios pondrán la vivienda a disposición del Ayuntamiento de Areatza, sin necesidad de requerimiento alguno.

En el caso de que en el momento de la finalización del contrato y de sus prórrogas legales o durante ese año el arrendatario tuviese más de 70 años, el Ayuntamiento de Areatza podrá proceder a la firma de un nuevo contrato de arrendamiento, siempre que el beneficiario cumpla las condiciones establecidas en las presentes bases para acceder al alquiler protegido y se acredite tal cumplimiento.

Asimismo, el arrendatario deberá acreditar el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a).- Hallarse al corriente de pago de las rentas e impuestos municipales.
- b).- Acreditar el cuidado y óptimo estado de la vivienda

Duodécima.- Normativa supletoria.

Para la regulación de cualquier aspecto que no esté recogido en estas Bases, será de aplicación supletoria la Legislación sobre Viviendas de Protección Oficial aplicable a la Comunidad Autónoma del País Vasco.