

## **PLIEGO DE BASES PARA LA ADMISIÓN Y SELECCIÓN DE PERSONAS DEMANDANTES DE UNA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER SOCIAL**

### **1.- Objeto de los pliegos. Características de la vivienda a alquilar**

Es objeto del presente Pliego la regulación del procedimiento de selección para adjudicar, en régimen de alquiler social, la vivienda de titularidad municipal situada en la Calle Santiago nº 42 B de la localidad de Villadepalos, recientemente rehabilitada por el Convenio de Colaboración entre la Consejería de Fomento y Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León y el Ayuntamiento de Carracedelo para la Rehabilitación de Viviendas en el Medio Rural y destinarlas al Alquiler Social en Castilla y León.

### **2.- Condiciones de los beneficiarios**

Podrán ser beneficiarios del alquiler social las personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que cumplan los siguientes requisitos:

1.- Estar inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Protección Oficial de Castilla y León.

2.- Tener unos ingresos familiares que no excedan del 3,5 veces el IPREM.

3.- No ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en España, o que siendo titular de tales derechos no puedan ocupar la vivienda por causas que no le sean imputables, entendiéndose incluido que su puesto de trabajo se localice en una provincia diferente. No obstante, podrán ser titulares de otras viviendas las familias que necesiten una vivienda de mayor superficie por el aumento del número de sus miembros, así como las personas mayores de 65 años, las personas de movilidad reducida y las víctimas de violencia de género o del terrorismo, cuando se trate de acceder a otra vivienda más adaptada a sus necesidades. En todos estos casos, la vivienda anterior deberá ser vendida o alquilada dentro del plazo de un año a contar desde la firma del contrato de alquiler; este plazo podrá prorrogarse cuando la vivienda anterior no haya podido ser vendida o alquilada por causas no imputables al interesado

4.- Hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, de la Seguridad Social y resto de ingresos procedentes de la Tesorería Municipal.

### 3.- Baremo de puntuación

#### **A.- Por circunstancias personales o familiares que acrediten tener la consideración de colectivo de especial protección de acceso a la vivienda de protección pública de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de Castilla y León. (Hasta 60 puntos)**

a) Familias numerosas, las familias monoparentales con hijos menores de edad a cargo, o bien con hijos mayores de edad en situación de dependencia, así como las familias con parto múltiple o adopción simultánea, conforme a la Ley 1/2007, de 7 de marzo, de medidas de apoyo a las familias de la Comunidad de Castilla y León.....5 puntos

b) Las personas dependientes o con discapacidad, así como las familias en las que convivan.....5 puntos

c) Las personas mayores de 65 años, así como las familias en las que convivan.....5 puntos

d) Los jóvenes menores de 35 años.....5 puntos

e) Las víctimas de violencia de género y de terrorismo.....5 puntos

f) Las unidades familiares o de convivencia en riesgo de exclusión social por alguna de las siguientes circunstancias.....5 puntos

- Que todos sus miembros se encuentren en situación de desempleo o afectados por expedientes de regulación de empleo.

- Que sus ingresos familiares máximos corregidos no superen 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) teniendo en cuenta que el IPREM para el año 2021 está fijado en 6.778,80 (12 pagas)/7.908,60 € (14 pagas).

g) Los deudores hipotecarios que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria judicial o extrajudicial.....5 puntos

h) Las personas que pierdan el derecho a usar la vivienda que constituya su residencia habitual y permanente por sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.....5 puntos

i) Las personas que habiten una vivienda sujeta a expediente de expropiación o situada en un inmueble que haya sido declarado en ruina.....5 puntos

j) Las personas que habiten un alojamiento provisional como consecuencia de operaciones de emergencia o situaciones catastróficas que hayan implicado la

pérdida de la vivienda, u otro tipo de alojamiento cedido en precario por administraciones públicas u otras personas jurídicas.....5 puntos

k) Las personas que habiten, mediante título legal, una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad o superficie inadecuada a la composición familiar, entendiéndose como tales las siguientes.....5 puntos

- Las viviendas de superficie útil total inferior a 30 metros cuadrados.
- Las viviendas con una superficie útil por persona inferior a 10 metros cuadrados.
- Las viviendas con deficiencias de habitabilidad cuyo coste de reparación ascienda a más del 50 por ciento del valor de venta de las mismas.
- Las viviendas donde habiten personas con movilidad reducida y que, a causa de sus propias condiciones o de los elementos comunes del edificio, no tengan la consideración de accesibles, conforme a la normativa de accesibilidad.

l) Castellanos y leoneses en el exterior que se encuentren en condiciones de especial necesidad y soliciten ser retornados.....5 puntos

## **B. Empadronamiento en el municipio de Carracedelo (Hasta 40 puntos)**

Figurar inscrito en el Padrón de Habitantes del municipio de Carracedelo con una antigüedad mínima de 6 meses anteriores a la fecha de aprobación de estas bases.....10 puntos por cada miembro de la unidad familiar que figure inscrito

### **4.- Solicitudes y adjudicación.**

El plazo de presentación de solicitudes será de diez días hábiles a contar desde el siguiente la publicación de la convocatoria en la página web municipal [www.carracedelo.org](http://www.carracedelo.org), Sede Electrónica del Ayuntamiento, Tablón de Anuncios de la Casa Consistorial del Ilmo. Ayuntamiento de Carracedelo y APP Carracedelo Informa.

A la solicitud deberá adjuntarse la siguiente documentación

- Fotocopia del DNI de cada uno de los miembros de la unidad de convivencia.
- Fotocopia del libro de familia.
- Fotocopia de la declaración de la renta del último ejercicio o certificado negativo en caso de no realizarla.
- Certificado Catastral de Bienes Inmuebles o certificado negativo en el caso de no ser titular de ningún bien inmueble.

- Certificado de pensiones
- Certificado acreditativo de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, de la Seguridad Social y la Tesorería Municipal.
- Documentación acreditativa de tener una o varias de las circunstancias personales y familiares para ser considerado colectivo de especial protección de acceso a la vivienda de protección pública de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de Castilla y León. (en su caso)
- Certificado de Empadronamiento Colectivo (en su caso)

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

#### **5.- Propuesta de Adjudicación y Formación del listado de personas demandantes de viviendas sociales en régimen de alquiler.**

Terminado el plazo de presentación de solicitudes, se dará traslado de la documentación presentada por los solicitantes al Centro de Acción Social de Carracedelo a fin de que por sus responsables se emita un informe propuesta de adjudicación de la persona beneficiaria.

Asimismo, con el resto de candidatos se formará un listado baremado de personas demandantes de viviendas en régimen de alquiler social.

El Ayuntamiento utilizará dicho listado en el supuesto de que el candidato propuesto rechace la adjudicación o no esté interesado en mantener la vigencia del contrato de arrendamiento.

Asimismo, el Ayuntamiento utilizará el listado para cubrir futuras viviendas en este régimen de alquiler social.

Recibida la propuesta emitida por el CEAS, será remitida a la Mesa de Contratación para que ésta eleve a la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento la propuesta para que ésta proceda a adjudicar la vivienda. La persona seleccionada, en el plazo de diez días hábiles contados desde la notificación de la adjudicación a su favor, deberán aceptar formalmente la adjudicación y comprometerse a formalizar el contrato en el plazo que se señale. Para la formalización del contrato se solicitará:

- El pago de la fianza, equivalente a una mensualidad de renta
- Autorización de domiciliación bancaria.

- 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 éstas. En caso de incumplimiento de ésta última condición se rescindirá también el contrato.

## **6.-Duración de los contratos.**

El contrato de arrendamiento se realizará por un período de tres años, contados desde la formalización del arrendamiento en documento administrativo, y pudiendo ser prorrogado por periodos de un año.

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más.

Para la validez de las distintas prórrogas las personas arrendatarias deberán cumplir todos los requisitos exigidos como beneficiarias de viviendas sociales. Una vez expirado el plazo del contrato, las personas arrendatarias pondrán la vivienda a disposición del Ayuntamiento, sin necesidad de requerimiento alguno.

## **7.-Renta mensual y forma de pago.**

Con carácter general se fija como renta mensual la cantidad de ciento cincuenta euros (150,00 euros), pagaderos por meses anticipados, dentro de los cinco primeros días cada mes. No obstante, lo anterior, en ningún caso la renta podrá exceder de una tercera parte de los ingresos de la unidad arrendataria, fijándose la renta en el caso de que exceda en dicho importe.

La fianza a depositar será la equivalente a una mensualidad de renta para responder de los daños que puedan causarse a la vivienda. La indicada fianza será devuelta a la finalización del uso, descontando el valor de los daños o roturas causados en la vivienda.

El precio del arrendamiento no incluye los gastos que se individualizan mediante aparatos contadores, que serán de cuenta del arrendatario.

El pago del precio del arrendamiento se realizará mediante domiciliación bancaria a favor del Ilmo. Ayuntamiento de Carracedelo.

El impago de renta o de los gastos individuales será causa de desahucio, debiendo dejarse la vivienda vacía y a disposición del Ayuntamiento en el plazo de quince días desde el vencimiento del plazo de pago.

## **8.-Condiciones de alquiler y uso de la vivienda arrendada.**

La vivienda objeto de los presentes Pliegos estará sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas de la normativa particular del régimen de protección oficial o promoción pública.

La persona arrendataria estará obligada a ocupar la vivienda y a destinarla a su residencia habitual y permanente, no pudiendo mantenerla habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados. Si fuera a desocuparla por periodo superior a 2 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 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.

Serán de cuenta de los arrendatarios todos los gastos de consumos de servicios con los que cuenten la vivienda arrendada tales como energía eléctrica, abastecimiento de agua, teléfono, gas, recogida y tratamiento de basura, tasa por depuración de aguas residuales....y en general todos los susceptibles de ser individualizados en relación con cada vivienda.

Cualquier daño, rotura, etc., será reparado o repuesto por cada usuario. De no repararlo o reponerlo, será reparado por el Ayuntamiento con cargo al usuario.

El contrato de arrendamiento podrá ser resuelto de forma unilateral por la Junta de Gobierno Local, previa motivación e informe de los servicios sociales, por un mal uso de la vivienda, deterioro intencionado de la misma, falta de higiene y limpieza, tanto de las zonas comunes como de la vivienda, molestias a los vecinos o molestias a los usuarios del resto de viviendas.

Las reparaciones en las viviendas que sean necesarias para conservarlas en condiciones de habitabilidad correrán a cargo del Ayuntamiento, con excepción de los deterioros imputables al arrendatario conforme a lo dispuesto en los arts. 1.563 y 1.564 del Código Civil.

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

## **9.-Incumplimiento de condiciones.**

El incumplimiento de las condiciones a que se refieren las presentes Bases, la falsedad de los datos relativos a las circunstancias susceptibles de baremación, y en general, el incumplimiento de la normativa de viviendas sociales, dará lugar a la rescisión del contrato y nueva adjudicación de la vivienda.

Si se apercibe del incumplimiento antes de la formalización del correspondiente contrato, se adjudicará la vivienda a la unidad familiar siguiente en puntuación según la baremación realizada.

## **10.-Normativa supletoria.**

En lo no previsto en las presentes bases, será de aplicación lo dispuesto en la normativa reguladora de viviendas de protección o promoción pública y la legislación de arrendamientos urbanos.

## MODELO DE SOLICITUD ALQUILER SOCIAL VIVIENDA

Apellidos y Nombre:

DNI:

Domicilio:

Nº:

Localidad:

C.P:

Telf.:

Correo electrónico:

### EXPONE

PRIMERO. Que vista la convocatoria anunciada en la página web [www.carracedelo.org](http://www.carracedelo.org), en la Sede Electrónica del Ayuntamiento, Tablón de anuncios de la Casa Consistorial y APP Carracedelo Informa, en relación con la convocatoria para participar en el proceso de admisión y selección de personas demandantes de una vivienda en régimen de alquiler social en la C/Santiago nº 42 B de Villadepalos, de acuerdo con las bases aprobadas en fecha 04-05-2021.

SEGUNDO. Que cree reunir todas y cada una de las condiciones exigidas en las bases a la fecha de expiración del plazo de presentación de la instancia.

TERCERO. Que declara conocer las bases generales de la convocatoria

CUARTO. Que junto con la instancia presenta toda la documentación exigida en la Base Tercera de las Bases aprobadas:

- Fotocopia del DNI de cada uno de los miembros de la unidad de convivencia.
- Fotocopia del libro de familia.
- Fotocopia de la declaración de la renta del último ejercicio o certificado negativo.
- Certificado Catastral de Bienes Inmuebles o certificado negativo en el caso de no ser titular de ningún bien inmueble.
- Certificado de pensiones
- Certificado acreditativo de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, de la Seguridad Social y la Tesorería Municipal.
- Certificado de Empadronamiento Colectivo (en su caso)
- Documentación acreditativa de tener una o varias de las circunstancias personales y familiares para ser considerado colectivo de especial protección de acceso a la vivienda de protección pública de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de Castilla y León (en su caso)

Por todo ello SOLICITA Que se admita esta solicitud para participar en el proceso de selección de personas demandantes de viviendas en régimen de alquiler social.

Fdo.- \_\_\_\_\_

**SR. ALCALDE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE CARRACEDELO**