

**PLIEGO DE CONDICIONES REGULADOR DE LAS BASES PARA LA ADMISIÓN Y SELECCIÓN DE ARRENDATARIOS MAYORES DE 65 AÑOS, DE CUATRO VIVIENDAS DE PROTECCIÓN SOCIAL DE REGIMEN ESPECIAL O VIVIENDAS SOCIALES DE PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ARRAIA-MAEZTU.**

**I.- OBJETO DEL CONTRATO.**

Es objeto del presente pliego la regulación del procedimiento de selección para adjudicar, en arrendamiento protegido de régimen especial (viviendas sociales) a personas mayores de 65 años, cuatro viviendas, que se encuentran libres de ocupación, en la planta segunda del edificio de propiedad del Ayuntamiento de Arraia Maeztu en la Carretera de Vitoria a Estella nº 1, en la parcela catastral 185 del polígono 1 de Maeztu, recientemente rehabilitadas, tras haber obtenido ayuda financiera para la rehabilitación y puesta en arrendamiento protegido por el Departamento de Planificación Territorial Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

Descripción de los inmuebles:

- VIVIENDA Nº 1. Unidad catastral 1 Planta segunda letra A)

Superficie: 75,70 m<sup>2</sup>

- VIVIENDA Nº 2. Unidad catastral 2 Planta segunda letra D)

Superficie 61,57 m<sup>2</sup>

- VIVIVENDA Nº 3. Unidad catastral 5 Planta segunda letra B)

Superficie 75,73 m<sup>2</sup>

- VIVIENDA Nº 4. Unidad catastral 6 Planta segunda letra C)

Superficie 67,88 m<sup>2</sup>

Los datos de superficie son los indicados en catastro, que son construidos. Hay que reflejar que también los metros cuadrados útiles, que es necesario obtener para el cálculo de la renta.

Todas ellas están distribuidas en dos habitaciones, salón, baño y cocina completa que cuenta con armarios altos y bajos, encimera, frigorífico, lavadora vitrocerámica, fregadero y campana extractora.

La presentación de proposiciones presume la aceptación incondicionada por parte de los licitadores de las cláusulas de este Pliego, así como la declaración responsable de la exactitud de todos los datos presentados y de cada una de las condiciones exigidas para la contratación.

Asimismo la presentación de proposiciones, supondrá la aceptación del arrendamiento de cualquiera de las cuatro viviendas que son objeto de licitación, de manera que el solicitante que haya obtenido la mayor puntuación podrá elegir la vivienda que le será adjudicada en arrendamiento, y así sucesivamente los siguientes licitadores que hayan obtenido las siguientes mejores puntuaciones, en la lista definitiva, de manera que se dará la oportunidad de elegir entre las diferentes viviendas en arrendamiento, atendiendo al orden de la lista, según la mayor puntuación obtenida.

## **II.- ORGANO DE CONTRATACIÓN.**

El órgano de contratación es el Pleno de la Corporación del E. Ayuntamiento de ARRAIA-MAEZTU.

Los interesados podrán ponerse en contacto con la Sra. Alcaldesa, por los siguientes medios:

- Teléfono.....
- Correo electrónico.....

## **III.- CAPACIDAD PARA ALQUILAR. CONDICIONES PARA LA ADMISION DE SOLICITUDES Y REQUISITOS DE LOS ADJUDICATARIOS.**

Podrán tomar parte en la licitación las personas que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, y acrediten no estar comprendidas en ninguno de los casos de prohibición para contratar legalmente señalados en el artículo 71 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público y cumplan los siguientes requisitos:

1.- Los solicitantes deberán ser **mayores de 65 años**, en el momento de presentar la solicitud, debido a que razones de interés social, hacen oportuna la reserva de las viviendas a este colectivo especialmente vulnerable, por el envejecimiento estructural del municipio, y las características de las viviendas, (sin barreras arquitectónicas, con baños accesibles, ubicadas en un edificio en cuya planta baja se encuentra el centro de mayores y el centro rural de atención diurna).

Este extremo se acreditará mediante la aportación de una fotocopia del documento nacional de identidad.

**2.- Tener necesidad de vivienda y estar inscritos en el Registro de demandantes de vivienda** del Departamento competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco, (..... y/o del ayuntamiento de Arraia-Maeztu) como solicitantes de vivienda en régimen de alquiler.

Todos los miembros de la unidad convivencial habrán de carecer de vivienda en propiedad, derecho de superficie, o usufructo en el momento de presentar la solicitud. Se deberá continuar en dicha situación hasta el momento de formalizar el contrato de arrendamiento.

De manera excepcional, podrán acceder al arrendamiento las personas que:

- Sean propietarias, nudas propietarias titulares de derecho de superficie o usufructo o pertenezcan a una unidad convivencial en la que alguna de las personas que la constituyen lo sea de una vivienda que esté ubicada en el territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco y se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:
  - Que no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Decreto 80/2022 de 28 de junio de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales de la comunidad autónoma del País Vasco.
  - Que su superficie útil sea inferior a 15 m<sup>2</sup> por cada persona que forme parte de la unidad convivencial (considerándose a estos efectos que la unidad convivencial está formada por quien vaya a acceder a la vivienda en arrendamiento, sus descendientes y las personas sometidas a su tutela, junto con las personas ascendientes empadronadas en su domicilio con una antelación mínima de un año).
  - Que tras un proceso de separación o divorcio o extinción de pareja de hecho, su uso exclusivo haya sido adjudicado al otro cónyuge o miembro de la pareja, por sentencia judicial firme, convenio regulador aprobado por sentencia judicial firme o escritura pública, en caso de separación o divorcio notarial.
- Sean propietarias, nudas propietarias, titulares de derecho de superficie o usufructo, o pertenezcan a una unidad convivencial en la que alguna de las personas que la constituyen lo sea, de una vivienda que no cumpla con las condiciones técnicas de accesibilidad establecidas en el Decreto 68/2000 de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos,

edificaciones y sistemas de información y comunicación, o esté ubicada en un edificio que no las cumpla.

- Sean propietarias, nudas propietarias, titulares de derecho de superficie o usufructo, o pertenezcan a una unidad convivencial en la que alguna de las personas que la constituyen lo sea, de una o más viviendas en un porcentaje no superior al 50%, siempre que hayan sido adquiridas por herencia, legado o donación, que el valor total de mercado de todas las participaciones no exceda de 75.000 € y que ninguna de esas viviendas constituya su domicilio habitual.

No podrán acceder al arrendamiento protegido quienes sean propietarios nudos propietarios, titulares del derecho de superficie, o usufructo o pertenezcan a una unidad convivencial en la que alguna de las personas que la constituyen lo sea de más de una vivienda, aunque todas ellas estén en alguna de las circunstancias previstas en los dos primeros apartados anteriores. Pero si, en caso de que alguno de los miembros de la unidad convivencial se encuentren en alguna de las circunstancias previstas en el apartado primero o segundo, anteriores y otra u otras en la circunstancia prevista en el tercer apartado.

- Sean propietarias, nudas propietarias, titulares de derecho de superficie o usufructo, o pertenezcan a una unidad convivencial en la que alguna de las personas que la constituyen lo sea, pero se encuentre incurso en un procedimiento de desahucio por ejecución hipotecaria, por no poder hacer frente a los pagos del préstamo hipotecario, sin incurrir en riesgo de exclusión social.

En el supuesto de personas licitadoras casadas o inscritas en el Registro de Parejas de Hecho, ambos miembros de la pareja deberán suscribir el contrato de arrendamiento.

Atendiendo a la superficie y distribución de las viviendas, el número máximo de miembros de la unidad convivencial se establece en 3 personas.

3.- Deberán estar **empadronados en el municipio de Arraia-Maeztu** con una **antigüedad de al menos un año**, en el momento de presentar la solicitud.

4.- **Cumplir con los ingresos máximos y mínimos, para ser adjudicatarios de viviendas protegidas de régimen especial o viviendas sociales**, que se indican a continuación.

Los miembros de la unidad de convivencial deberán acreditar ingresos anuales ponderados, entre las siguientes cuantías mínimas y máximas, según lo dispuesto en

el artículo 2 de la Orden de 14 de septiembre de 2011 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes: desde 3.000 a 25.000 euros.

Para la acreditación de los ingresos anuales ponderados, el período computable, será el 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 fecha de la firma del contrato privado de arrendamiento o a la fecha de la formalización del contrato con la Administración.

Para la consideración de la procedencia de los ingresos computables, las personas perceptoras, el periodo computable y la ponderación de los ingresos, se atenderá a la normativa vigente en materia de vivienda de protección pública.

Se podrá concurrir por sí mismo, o representado por persona autorizada mediante poder.

#### **IV.- CÁLCULO DE LA RENTA. ABONO.**

1.- La primera renta de las viviendas arrendadas se calculará fijando un porcentaje del valor imputable en venta de cada vivienda y anejos, determinando el porcentaje en función de los ingresos del adjudicatario.

A los efectos de calcular la renta máxima anual inicial, los porcentajes aplicables al precio máximo de venta en propiedad plena de las viviendas de protección oficial de régimen general y su anejos serán, los establecidos en el artículo 17 de la Orden de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las VPO.

- Unidades convivenciales con ingresos hasta 3.000€: 2,27%.
- Unidades convivenciales con ingresos superiores a 3.000€ y hasta 9.000€: 3,18%.
- Unidades convivenciales con ingresos superiores a 9.000€ y hasta 15.000€: 4,09 %.
- Unidades convivenciales con ingresos superiores a 15.000€ y hasta 18.000€: 4,73%.
- Unidades convivenciales con ingresos superiores a 18.000€ y hasta 22.000€: 5,54%.
- Unidades convivenciales con ingresos superiores a 22.000€ y hasta 25.000€: 6,6%

2.- 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 de la persona arrendataria.

### 3.- Abono de la renta.

La renta deberá ser abonada por cada uno de los arrendatarios, por adelantado, en el plazo de los 7 primeros días de cada mes, en el número de cuenta corriente que se determine en el contrato de arrendamiento.

## **V.- DURACIÓN DEL CONTRATO.**

El contrato de arrendamiento, tendrá una duración mínima de siete años, sin perjuicio de la posibilidad de desistimiento de la parte arrendataria, en los términos del artículo 11 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, según su actual redacción.

Si llegada la fecha de vencimiento del plazo pactado ninguna de las partes hubiese notificado a la otras, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha, en el caso del arrendador, y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario 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 arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Todo ello de conformidad con los artículos 9, 10 y 11 de la Ley 24/1994 de 24 de noviembre LAU, según su vigente redacción.

En todo momento, durante la vigencia del contrato, los arrendatarios deberán cumplir todos los requisitos exigidos a los beneficiarios de viviendas de protección oficial de régimen especial o viviendas sociales.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha de la firma del contrato, que se formalizará tras el visado del contrato de arrendamiento, momento en el que se pondrá a disposición de los arrendatarios las respectivas viviendas y sus llaves.

Con antelación suficiente al vencimiento de los contratos, el ayuntamiento pondrá en marcha un nuevo procedimiento para volver a adjudicar las viviendas en régimen de alquiler protegido, dado que la Resolución por la que se conceden ayudas para la rehabilitación de viviendas exige su destino a arrendamiento protegido durante 20 años.

(La resolución por la que se concede la ayuda, se remite a la Orden de 7 de diciembre de 2021, que dice que en caso de personas jurídicas la duración mínima del contrato será de 7 años, y a su vez la LAU establece la posibilidad de una prórroga de 3 años adicional. A su vez la subvención exige al Ayto que destine las viviendas rehabilitadas a arrendamiento protegido al menos durante 20 años con rentas que no excedan de las máximas de viviendas sociales. La duda es si hay que tramitar un primer procedimiento para el arrendamiento durante esos 10 años máximos, y luego tramitar un segundo procedimiento, y en su caso que se presenten interesados, valorando la mayor necesidad de los solicitantes, o si en este procedimiento hay que prever una duración de hasta 20 años, siempre que los adjudicatarios sigan cumpliendo los requisitos. Sería interesante que lo contrastéis con el Gobierno Vasco, porque 20 años parece un plazo excesivo, y pueden cambiar mucho las circunstancias de los arrendatarios y al cabo de 10 años, puede haber personas con mayores necesidades....)

## **VI.- PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES. LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN, FORMALIDADES Y DOCUMENTACIÓN.**

### **Primera.- Documentación e información complementaria.**

El pliego regulador de las bases estará disponible en las oficinas municipales del Ayuntamiento de Arraia-Maeztu, sitas en ..... en horario de atención al público, de 09:00 a 14:00 horas, de lunes a viernes, durante el plazo de un mes desde la publicación del anuncio de licitación en el BOTHA. Asimismo estará a disposición de los interesados en la página web del ayuntamiento.....

Los licitadores con anterioridad a la presentación de proposiciones podrán tomar contacto con el ayuntamiento, para consultar circunstancias específicas que concurren en esta licitación.

### **Segunda.- Lugar y plazo de presentación. Solicitudes.**

2.1.- Las solicitudes podrán presentarse en las oficinas municipales del Ayuntamiento de Arraia-Maeztu, en horario de atención al público de .....(9:00) a ....(14:00) horas, de lunes a viernes, durante el plazo de un mes a contar desde la publicación del anuncio en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava. Si el último día fuese sábado o inhábil, podrá presentarse el día hábil siguiente.

No podrá presentarse más de una proposición por cada interesado.

También podrán presentarse proposiciones por correo, en cuyo caso el interesado deberá acreditar, con el resguardo correspondiente, la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciar el mismo día al órgano de contratación por fax, al nº por correo electrónico a la dirección ....., la remisión de la proposición. Sin cumplir tales requisitos no será admitida la proposición, en el caso de que se recibiera fuera del plazo fijado en el anuncio.

No obstante, transcurridos 10 días desde la terminación del plazo de presentación, no será admitida ninguna proposición enviada por correo.

2.2.- Las solicitudes y los documentos que las acompañen se presentarán en un sobre cerrado, que podrá ser lacrado y precintado, y llevará la inscripción "Solicitud para participar en la adjudicación de viviendas en alquiler de protección oficial de régimen especial, de propiedad del Ayuntamiento de Arraia-Maeztu".

Las solicitudes se formalizarán en el modelo oficial que se adjunta como Anexo I, y se acompañará la siguiente documentación.

**1.- Documentos que acrediten la capacidad del solicitante.**

a) Documento nacional de identidad o fotocopia auténtica del mismo, en el supuesto de personas físicas.

b) Escritura de poder, si se actúa en representación de otra persona, legalizado en su caso y bastantado por un letrado (firma legible) o por la Secretaria de la Corporación.

**2.- Declaración jurada de no hallarse incurso en las causas de incapacidad e incompatibilidad previstas en el artículo 71 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público.**

**3.- No se exige el depósito de fianza provisional.**

**4.- Certificado de empadronamiento de los solicitantes.**

**5.- Documentación acreditativa que permita valorar las condiciones de las solicitudes según los criterios de baremación, entre otra:**

a) Número de miembros de la unidad convivencial.

Copia del libro de familia y de los D.N.I de todos los miembros de la unidad convivencial que va a residir de manera habitual y permanente en la vivienda, al menos de todos los mayores de edad.

b) Vecindad.

Certificado de empadronamiento expedido por la Secretaria del Ayuntamiento de Arraia-Maeztu, en el que consten la totalidad de personas empadronadas en la misma vivienda, y la fecha de alta en el mismo.

c) Necesidad de vivienda.

Certificado de la Hacienda Foral del Territorio Histórico, al que perteneciese la última residencia del solicitante, y las demás situaciones se acreditarán mediante certificado del Ayuntamiento correspondiente.

En caso de encontrarse en uno de los supuestos excepcionales al requisito de necesidad de vivienda:

- Certificado técnico que acredite que la vivienda no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad.
- Certificado técnico o documentación que acredite la superficie útil de la vivienda, y certificado o volante de empadronamiento de las personas que integran la unidad convivencial.
- Copia de la sentencia judicial firme del convenio regulador, aprobado judicialmente o de la escritura pública en los supuestos de separación o divorcio notarial, en la que conste la adjudicación del uso de la vivienda a la otra persona.
- Certificado técnico que acredite que la vivienda, el edificio o ambos no cumplen las condiciones técnicas de accesibilidad establecidas en la normativa vigente, incluidas las relativas a accesos y aparatos elevadores.
- Declaración jurada manifestando que la vivienda o viviendas han sido adquiridas por herencia, legado o donación, y que el valor total de las participaciones no supera los 75.000 €, así como certificado de empadronamiento de las personas que tienen su domicilio en dichas viviendas.
- Fotocopia de la sentencia o resolución por la que se declare la pérdida de la propiedad de su vivienda habitual por incapacidad de pago sobrevenida o documentación justificativa de la incoación de procedimiento de desahucio por ejecución hipotecaria.

d) Ingresos anuales, se certificarán, por los siguientes medios.

1.- Fotocopia acreditada compulsada por la Hacienda Foral correspondiente de la Declaración de IRPF del solicitante y de las personas que formen parte de su unidad convivencial correspondientes al último ejercicio.

2- Si los miembros de la unidad de convivencia no tuviesen que presentar declaración de renta, deberán presentar junto a su solicitud, certificación negativa de Hacienda Foral correspondiente acreditativa de la no obligación de presentar la declaración del IRPF. Y en este caso deberán presentar lo siguiente para justificar los ingresos:

- Para los trabajadores por cuenta ajena. Nóminas o certificados de empresa de los últimos 12 meses, antes de presentar la solicitud.

- Para jubilados o pensionistas. Certificación de la pensión o prestación económica recibida durante los doce meses anteriores a la solicitud.

- Para trabajadores por cuenta propia. Certificación de la cotización anual de la Seguridad social (en el certificado se expondrá la base anual utilizada para calcular las cuotas), fotocopia compulsada del Alta del Impuesto de Actividades Económicas, justificante de estar al corriente en el pago del IVA y una declaración personal de los ingresos obtenidos en los 12 últimos meses.

- En caso de situación de desempleo. Certificación expedida por el INEM en el que conste su situación de parado o demandante de empleo y en su caso, las prestaciones percibidas durante el año en curso y las pendientes de percibir.

- Beneficiarios de la Renta Básica y/o similares: Fotocopia de la resolución de la concesión.

e) Antigüedad en la inscripción en el Registro de solicitantes de vivienda en régimen de arrendamiento.

Certificación acreditativa de la fecha de alta en el Registro de solicitantes, en régimen de arrendamiento.

f) Certificado de grado de dependencia y/ o discapacidad emitido por la Diputación Foral.

g) Otros.

Para la acreditación de otros aspectos se presentarán certificados individualizados, mediante declaraciones juradas de aquellos aspectos que se quieran justificar, según corresponda.

Será preceptivo que en la solicitud se haga mención expresa al correo electrónico, fax o dirección postal en la que podrá notificarse las resoluciones del procedimiento.

En caso de que alguna solicitud resultara incorrecta o se omitiera la presentación de algún documento, se otorgará un plazo de 5 días para la subsanación de los errores u omisiones a que hubiera lugar. Si transcurrido dicho plazo la solicitud resultara incorrecta o incompleta la documentación adjuntada, o bien si de la misma se deduce falsedad, o que no se cumplen los requisitos establecidos se denegará la admisión a trámite de dicha solicitud, sin que contra tal denegación quepa recurso alguno, sin perjuicio de las posibles reclamaciones que pudieran formularse conforme a lo previsto en los de este pliego.

El Ayuntamiento de Arraia-Maeztu se reserva la posibilidad de comprobar por cuantos medios se considere pertinente la veracidad de los datos presentados.

### **Tercera.- Alegaciones.**

En el plazo de ocho días hábiles desde la publicación del anuncio en el BOTHA, cualquier interesado podrá presentar las alegaciones que estime convenientes frente al contenido íntegro del pliego, formulándose frente a la Sra. Alcaldesa, alegaciones.

En caso de que se presentase alguna alegación que a juicio de la Sra. Alcaldesa pueda requerir un estudio jurídico sobre la necesidad de modificar algún punto del pliego, podrá suspenderse el curso del procedimiento de selección para su remisión al pleno, (con el fin de su resolución), lo que se publicará en los mismos medios que el anuncio.

## **VII.- SELECCIÓN DE ADQUIRENTES.**

### **1.- LISTA PROVISIONAL**

I.- Finalizado el plazo de presentación de solicitudes, y en su caso de subsanaciones, se practicarán las comprobaciones oportunas sobre la veracidad de las circunstancias recogidas en las solicitudes, y se procederá a seleccionar las proposiciones de los solicitantes que cumplan los requisitos exigidos para tomar parte en esta selección.

Para ello se constituirá una Mesa de selección, el segundo día hábil siguiente a aquél en que finalice el plazo de presentación de solicitudes que estará formada por las siguientes personas:

-Presidenta. La Sra. Alcaldesa

-2 vocales.- La Secretaria Municipal, Dña. ....; la técnica de Bienestar Social / asistente social de la Cuadrilla Dña..... y ..... (3 vocales)

-Secretaria.- La funcionaria Dña.....(auxiliar administrativa), o en su caso que la Secretaria, actúe como vocal y como secretaria

Una vez seleccionadas las solicitudes que cumplan los requisitos de la propuesta, la Mesa elaborará una lista provisional de personas admitidas y excluidas, y orden preferencial para ser beneficiarias de las viviendas en régimen de alquiler, ordenada de mayor a menor puntuación, con la identificación de los solicitantes, y en su caso con causa de exclusión.

II.- La lista provisional de admitidos, una vez que haya sido elaborada será expuesta en el tablón de anuncios y en la página web del ayuntamiento de Arraia-Maeztu, (... y en su caso, en el perfil del contratante del ayuntamiento...) y quedará expuesta al público durante el plazo de quince días hábiles.

Además se notificará a todos los solicitantes su condición de admitidos o excluidos.

En el plazo de quince días hábiles los interesados podrán presentar reclamaciones, dirigidas a la Sra. Alcaldesa, en las oficinas municipales del Ayuntamiento sitas en Maeztu.

## **2.- LISTA DEFINITIVA.**

La lista provisional y en su caso las alegaciones presentadas en plazo, se remitirán al ayuntamiento, para su resolución y la aprobación de la lista definitiva de admitidos y excluidos, resolviendo si fuera preciso las reclamaciones presentadas y corrigiendo la lista provisional.

La lista definitiva será publicada en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y será notificada a los solicitantes, por el medio señalado en su escrito de solicitud (... y en su caso, en el perfil del contratante del ayuntamiento). E incluirá los datos relativos a la identificación de los solicitantes, lista y orden preferencial, y en su caso, causa de exclusión.

Contra la lista definitiva podrá interponerse recurso potestativo de reposición frente al pleno de la Corporación, en el plazo de un mes, frente a su notificación, o acudir directamente al recurso contencioso administrativo en la forma y plazos previstos en la Ley 29/98 de 13 de julio Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

### **3.- ADJUDICACIÓN. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA. LISTA DE ESPERA.**

En la notificación en la que se dé cuenta de la aprobación de la lista definitiva, se comunicará a los solicitantes, el orden preferencial para la formalización de la adjudicación del contrato de arrendamiento y se requerirá a los cuatro solicitantes seleccionados como adjudicatarios de las cuatro viviendas, para que en el plazo de diez días naturales desde la notificación de la adjudicación a su favor, acepten formalmente y por escrito la adjudicación.

Se permitirá al primer seleccionado que elija la vivienda objeto de arrendamiento, y así sucesivamente, por el orden de selección, (siempre atendiendo al número de miembros de la unidad familiar, de manera que no se incurra en sobreocupación).

Asimismo se les requerirá para, que se comprometan a formalizar el contrato de arrendamiento respectivo en el plazo que se señale y a presentar en el anterior plazo de 10 días naturales:

- La cantidad de una mensualidad de renta, que proceda, según los ingresos de la unidad convivencial, en concepto de fianza, que se procederá a depositar a disposición del Gobierno Vasco hasta la extinción del contrato, según la normativa vigente.
- Autorización de domiciliación bancaria, para el abono de la renta.
- Certificación expedida por la Diputación Foral de Álava o Administración tributaria en el que el licitador tenga su domicilio fiscal, acreditativa de que aquél se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y Certificado de la Tesorería de la Seguridad Social, en el que se acredita que el licitador se halla al corriente en el pago de las cuotas de dicha entidad.
- Póliza de seguro que garantice el contenido de la vivienda, con un importe mínimo de 30.000 € y seguro de responsabilidad civil frente a terceros.

De no cumplirse el requerimiento en el plazo señalado se entenderá que el licitador ha retirado su oferta procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan clasificado las ofertas.

Una vez formalizados los contratos de arrendamiento se procederá a la entrega de las llaves, debiendo ocuparse las viviendas adjudicadas en el plazo máximo de un mes a contar desde la entrega de estas. De no cumplirse este plazo, se procederá a la rescisión del contrato.

Con los seleccionados en la lista definitiva, que no hayan sido adjudicatarios de las cuatro viviendas objeto de arrendamiento, se creará una lista de espera.

La lista de espera surtirá efectos, en caso de renuncia o pérdida de su condición de alguno de los cuatro solicitantes inicialmente seleccionados, y en el orden que figuren en dicha lista.

Cada vez que se produjera una vacante en una vivienda alquilada, el ayuntamiento, ofrecerá la vivienda al siguiente en la lista de espera, siempre que siga cumpliendo los requisitos que se especifican en las bases, publicándose la relación en el tablón de anuncios del ayuntamiento.

#### **VIII.- FIANZA DEFINITIVA.**

Los solicitantes seleccionados, deberán constituir una fianza definitiva equivalente una mensualidad de renta, según los cálculos que procedan en función de los ingresos, que deberá depositarse en metálico, de manera que el ayuntamiento pueda a su vez depositar una mensualidad de renta en metálico ante el departamento competente en materia de Vivienda del Gobierno Vasco, en cumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa vigente en materia de vivienda.

La fianza definitiva, que deberá ser depositada en el plazo de 10 días naturales desde la notificación de la adjudicación y, en cualquier caso, antes de la firma del contrato de arrendamiento, garantiza el cumplimiento de todos los compromisos asumidos por el adjudicatario al aceptar en su proposición el presente pliego. En consecuencia, no será devuelta al adjudicatario en tanto no se acredite el cumplimiento de todas sus obligaciones que asume en la presente contratación, y en tanto el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco no proceda a la devolución de la cantidad depositada en cumplimiento de la obligación legal de depósito de fianzas.

#### **IX.- ENTREGA DE LAS VIVIENDAS.**

Las viviendas serán entregadas a los respectivos cuatro licitadores que hayan obtenido la mejor puntuación, en el plazo de 15 días desde la notificación de la adjudicación y, en cualquier caso, en el momento de la firma del contrato de arrendamiento, poniendo a su disposición las llaves.

A la firma del contrato se levantará acta inventario de la situación física y técnica en que se encuentra cada una de las viviendas, instalaciones y mobiliario que será suscrita por ambas partes por duplicado.

Dentro de los diez días anteriores a la fecha en que finalice el contrato, o en su caso la última prórroga, un representante municipal y el arrendatario levantarán acta con el informe correspondiente del estado en que se encuentren en ese momento la vivienda, sus instalaciones y mobiliario. De no mediar acuerdo entre las partes, nombrarán un perito tercero que lleve a cabo dicho informe y de no existir conformidad para el nombramiento del perito tercero, lo hará el Juez de Paz del Municipio, quedando ambas partes sujetas al dictamen o informe que dicho perito emita sobre el estado de conservación del inmueble, instalaciones y mobiliario.

Se procederá a comparar el acta suscrita con la que inicialmente otorgaron ambas partes a la firma del contrato y si se observara algún demérito en las mismas, imputable al arrendatario y no atribuible al uso normal, diligente, o al envejecimiento propio por el transcurso del tiempo, se iniciará un expediente para determinar la cantidad con la que deba resarcirse al ayuntamiento, y previa audiencia al arrendatario se resolverá concretando la cantidad que debe abonar, procediéndose al resarcimiento de dicha cantidad, mediante la incautación de la fianza, o garantía definitiva, y si no fuera suficiente, se reclamará la indemnización que corresponda, por los trámites legales oportunos.

## **X.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS ARRENDATARIOS.**

Además de los recogidos en el Capítulo IV de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, los arrendatarios tendrán los siguientes derechos y obligaciones.

### **XI.1.- Deberes:**

a) Destinar la vivienda arrendada a domicilio habitual y permanente de su unidad convivencial, y a ocuparla en el plazo máximo de ....(tres) meses desde la firma del contrato y su puesta a disposición por parte del ayuntamiento, acreditando su residencia en ella mediante la certificación municipal correspondiente, que deberá presentarse en el citado plazo, en la Delegación Territorial de Vivienda de Álava. Este deber, tiene la condición de cláusula obligatoria, que los arrendatarios se comprometen a respetar, y su incumplimiento será causa de resolución del contrato de arrendamiento.

Las viviendas están sujetas a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de viviendas de protección pública de la Ley 3/2015 de 18 de junio de Vivienda, y demás disposiciones que la desarrollan

b) Abonar al ayuntamiento, mensualmente la renta pactada en concepto de arrendamiento, y hacerse cargo del abono de todos los servicios y suministros con que cuentan las viviendas arrendadas como energía eléctrica, gas, calefacción, agua fría y caliente, limpieza y alumbrado de portal y escalera, recogida de basuras, residuales, teléfono u otros de cualquier índole, obligándose este, a domiciliar en su cuenta bancaria todos los recibos de los respectivos suministros.

Para los citados servicios, el ayuntamiento entrega las viviendas con las instalaciones adecuadas y los contadores oportunos.

c) Conservar la vivienda, las instalaciones y mobiliario y mantenerlos en perfecto estado de funcionamiento, limpieza e higiene, hasta que por conclusión del arrendamiento, deban entregarse con todas las instalaciones que sean inherentes y necesarias al mismo. Y realizar por su cuenta y cargo las reparaciones necesarias para la conservación y reposición de la vivienda, instalaciones o mobiliario, en el momento de finalización del contrato, al mismo estado en que fueron puestos a su disposición.

No podrá realizarse ninguna obra en la vivienda arrendada, salvo que se disponga de previa autorización por escrito del ayuntamiento. En cualquier caso, las obras o mejoras de cualquier clase que fuesen realizadas por el arrendatario, quedarán integradas en la vivienda y pasarán a propiedad del ayuntamiento, al extinguirse el contrato, sin que tenga que abonar indemnización alguna.

d) No podrá ceder y/ o subarrendar ni total ni parcialmente la vivienda y anejos a terceras personas, siendo su incumplimiento causa especial de resolución del contrato de arrendamiento.

XI.2.- Derechos:

a) Utilizar la vivienda arrendada, junto con sus instalaciones y mobiliario, como vivienda habitual y permanente, de su unidad convivencial.

## **XI.- CRITERIOS DE BAREMACION.**

La adjudicación de cada una de las cuatro viviendas objeto de esta licitación, recaerá en los cuatro solicitantes, que en su conjunto, presenten las mejores ofertas, teniendo en cuenta los criterios que se establecen en esta cláusula.

1.- Colectivos con especial necesidad de vivienda. Dependencia/ discapacidad Máximo 60 puntos.

Se otorgarán los siguientes puntos, por cada miembro de la unidad convivencial, que acredite disponer de los correspondientes grados de dependencia y /o discapacidad. En caso de que más de un miembro de la unidad convivencial, lo acredite, se sumarán los puntos, hasta un máximo de 60 puntos

- Dependencia grado I o discapacidad inferior al 33% - 10 puntos
- Dependencia grado II o discapacidad entre 33% a 65% – 20 puntos
- Dependencia grado III o discapacidad de 66% o superior.- 30 puntos

2.- Situación socioeconómica de la unidad convivencial. Máximo 30 puntos.

Se obtendrán más puntos, en función de los menores ingresos que acredite la unidad convivencial. Se otorgarán:

- 30 puntos, a ingresos anuales ponderados comprendidos entre 3.000 € y 9.000 €.
- 25 puntos, a ingresos anuales ponderados entre 9.001 y 15.000 €.
- 20 puntos, a ingresos anuales ponderados entre 15.001 y 18.000 €.
- 15 puntos a ingresos anuales ponderados entre 18.000 y 22.000 €.
- 10 puntos a ingresos anuales ponderados superiores a 22.000 y 25.000 €.

En lo referente a la procedencia de los ingresos computables, al periodo computable de los ingresos y a su ponderación, se atenderá a la normativa vigente en materia de vivienda.

3.- Mayor antigüedad como demandante de vivienda protegida. Máximo 10 puntos.

Se concederá 1 punto, por cada año de antigüedad de la inscripción del solicitante en el registro de solicitante de vivienda protegida, hasta un máximo de 10 años.

Los empates se dirimirán atendiendo a la antigüedad como demandante de vivienda en el registro de solicitantes de vivienda protegida.

## **XII.- NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO.**

El contrato de arrendamiento que se formalice con los solicitantes seleccionados, tendrá la naturaleza de un contrato privado de arrendamiento, que se regirá por lo dispuesto en las presentes bases, y en lo no previsto en las mismas, será de aplicación lo dispuesto en la normativa reguladora de viviendas de protección pública y la legislación de arrendamientos urbanos.

Para conocer de las controversias que surjan entre las partes, en relación con los efectos y extinción del contrato, es competente la jurisdicción civil y para conocer de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación del arrendamiento es competente la jurisdicción contencioso administrativa.

## MODELO DE SOLICITUD

D. ...., mayor de edad, con domicilio en ..... D.N.I. nº. ...., en nombre propio (o en representación de ..... con DNI nº. ....),

### DECLARO:

I.- Que quedo enterado del pliego de condiciones regulador de las bases para la adjudicación, en arrendamiento de cuatro viviendas protegidas de régimen especial o viviendas sociales, de propiedad del ayuntamiento de Arraia-Maeztu anunciado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava de ..... de ..... de ....., (nº .....).

II.- Que conozco el Pliego de condiciones por el que se rige el presente procedimiento, y los textos legales y reglamentarios de aplicación a la presente contratación y los acato en su totalidad.

III.- Reconozco expresamente que reúno todas las condiciones de capacidad establecidas legalmente y en los pliegos de condiciones aplicables en la presente contratación, y declaro bajo mi responsabilidad que no me hallo incurso en las causas de incapacidad e incompatibilidad previstas en el artículo 71 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público y que estoy al corriente con mis obligaciones con Hacienda y la Seguridad social, y me comprometo a presentar las correspondientes certificaciones en el momento en que se me requiera.

IV.- Que tomo parte en el mismo, comprometiéndome (en su caso, en nombre y representación de .....) a arrendar una de las viviendas objeto de licitación.

V.- Adjunto a la presente la relación de personas que forman mi unidad convivencial:

Nombre y apellidos

Parentesco con el solicitante

Edad

D. ....

D. ....

D. ....

Se aporta copia del libro de familia, copia de los DNI de todos los miembros de la unidad convivencial, y certificación de padrón acreditativa del empadronamiento y convivencia de las personas que residen conmigo en mi actual residencia, y fechas de alta.

**VI.-** Acompaño en este sobre la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos para participar, así como documentación acreditativa de la totalidad de los ingresos anuales ponderados de mi unidad convivencial. Y declaro bajo mi responsabilidad que ni yo ni ninguno de los miembros de mi unidad convivencial obtenemos otros recursos, además de los que se desprenden de los documentos que se adjuntan.

Que asimismo acompaño la documentación justificativa de los criterios de baremación, que procedo a enumerar:

- 
- 
- 
- 
- 

**VII.-** Y manifiesto que a efectos de notificaciones, se me podrá remitir copia de las resoluciones que procedan al siguiente correo electrónico / fax/ dirección postal.....

Lugar, fecha y firma.