

AYUNTAMIENTO DE CABRILLAS (SALAMANCA)

PLIEGO QUE HA DE REGIR EL CONTRATO DE ALQUILER ASÍ COMO BASES PARA LA ADMISIÓN Y SELECCIÓN DE PERSONAS DEMANDANTES DE UNA VIVIENDA SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE CABRILLAS (SALAMANCA).

1.- Objeto de los pliegos. Características de las viviendas a alquilar.

Es objeto del presente Pliego la regulación del procedimiento de selección para adjudicar, en régimen de alquiler, una vivienda social de titularidad municipal existente en la c/ Traseras n^o 1 de Cabrillas.

Las características de la vivienda objeto de adjudicación se describirá en el correspondiente contrato de arrendamiento y se cederá reuniendo los requisitos de dignidad y habitabilidad para su uso.

2.- Condiciones para la admisión de solicitudes.

Para ser persona beneficiaria de la adjudicación, deberán reunirse las siguientes condiciones generales a la fecha de terminación del plazo de presentación de solicitudes:

- a. Estar inscrito en el Registro Público de demandantes de viviendas de protección pública de Castilla y León.
- b. Estar empadronado en el municipio de Cabrillas en la fecha de solicitud.
- c. Ser mayor de 18 años, siendo la unidad máxima de convivencia de 6 personas.
- d. Tener una renta mínima por unidad familiar del IPREM del 2019 (IPREM=7.519,59 € anuales).
- e. Hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y resto de ingresos procedentes de la Tesorería Municipal, así como con las obligaciones derivadas de la Seguridad Social.

3.- Baremo para formación de listado de personas demandantes de viviendas sociales en régimen de alquiler.

Para la adjudicación, las solicitudes se ordenarán conforme el siguiente **baremo**:

1. UNIDAD FAMILIAR DE CONVIVENCIA:

Matrimonios, parejas de hecho y familias monoparentales con hijos: Por cada persona menor de edad escolarizada en el centro de la localidad de Cabrillas con asistencia regular al mismo.....5 PUNTOS .

2. RENTAS

- a. Personas con ingresos superiores a 7.519,59 euros anuales e inferiores a 9.023,51 euros anuales.....10 PUNTOS.
- b. Personas con ingresos superiores a 9.023,51 euros anuales e inferiores a 12.000 euros anuales.....6 PUNTOS.
- c. Personas con ingresos superiores a 12.000 euros anuales3 PUNTOS.

3. MINUSVALÍAS

Por cada miembro de la unidad familiar de convivencia, minusválido, según el grado de minusvalía

- a. Del 33% al 65%.....1 PUNTO.
- b. Del 66% al 100% 2 PUNTOS.

4. VÍCTIMA DE VIOLENCIA DE GÉNERO RECONOCIDA POR SENTENCIA JUDICIAL.....2 PUNTOS

5. RESIDENCIA EN EL MUNICIPIO.

a. Persona empadronada en el municipio con 10 ó más años de antigüedad desde el último alta en Municipal de Habitantes.....10 PUNTOS.

b. Persona empadronada en el municipio con menos de 10 años de antigüedad desde el último alta en Padrón Municipal de Habitantes..... 5 PUNTOS.

6. RENTA:

A la mejor oferta económica (renta ofertada, mínimo de 100 €) se le otorgará 3 PUNTOS, y al resto, una puntuación proporcional.

4.- Solicitudes y adjudicación.

El plazo de presentación de solicitudes será de veinte días hábiles desde la publicación en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Cabrillas, y sitios de costumbre y en la página web del Ayuntamiento: www.ayuntamientodecabrillas.com.

A las solicitudes, que se formalizarán en el modelo facilitado al efecto por el Ayuntamiento, deberá adjuntarse la siguiente documentación:

- Fotocopia del DNI de cada uno de los miembros de la unidad de convivencia o pasaporte en su caso.
- Documento acreditativo de inscripción en el Registro Público de demandantes de viviendas de protección pública de Castilla y León.
- Informe sobre escolarización en el centro de la localidad de Cabrillas con asistencia regular al mismo (en su caso).
- Certificado histórico de empadronamiento del solicitante y cónyuge o pareja en su caso (se aportará de oficio por el Ayuntamiento)
- Fotocopia del libro de familia.
- Fotocopia de la declaración de la renta del último ejercicio o certificado negativo en caso de no realizarla.
- Certificado de pensiones (INSS, Consejerías, clases pasivas...).
- Certificado acreditativo de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias, de la Seguridad Social y la Tesorería Municipal.
- Certificado de minusvalía (en su caso).
- Acreditación de ser víctima de violencia de género (en su caso).
- Oferta económica en modelo normalizado

- Documentación adicional que se considere necesaria.

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.- Formación del listado de personas demandantes de viviendas sociales en régimen de alquiler.

Terminado el plazo de presentación de solicitudes, se constituirá una Comisión de Valoración para la valoración de los criterios de adjudicación de la vivienda al objeto de determinar el listado preferencial de personas beneficiarias.

La Comisión de Valoración estará compuesta de la siguiente manera, de conformidad con el principio de proporcionalidad y la constitución de las correspondientes Comisiones Informativas:

- Presidente: Alcalde del Ayuntamiento de Cabrillas.
- Vocales: Un Concejal del Partido Político en el gobierno y un Concejal del partido político de la oposición, designados previa propuesta de los Portavoces de los respectivos Grupos Municipales.
- Vocal: Trabajador/a social del CEAS de Ciudad Rodrigo, a propuesta del órgano competente de la Diputación Provincial de Salamanca
- Secretario/a: Funcionario de la Corporación.

Examinadas las solicitudes presentadas, efectuadas las subsanaciones necesarias, y las comprobaciones de oficio se procederá a la aprobación de la correspondiente lista provisional de personas admitidas y excluidas y orden preferencial para ser beneficiarias de la vivienda social en régimen de alquiler.

Realizada propuesta por la Comisión de Valoración, la lista provisional se aprobará por Resolución de Alcaldía.

La lista provisional quedará expuesta en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Cabrillas durante diez días hábiles, para que las personas interesadas, si lo estimaran conveniente, interpongan las reclamaciones que consideren oportunas.

La lista provisional contendrá los datos relativos a la identificación de las personas solicitantes, composición de la unidad convivencial, lista y orden preferencial y, en su caso, causa de exclusión.

Tras responder las alegaciones que pudieran interponerse y, en su caso, corregir la lista provisional, el Alcalde- Presidente aprobará la lista definitiva de personas admitidas y excluidas.

La lista definitiva contendrá los datos relativos a la identificación de los solicitantes, incluido el DNI, composición de la unidad convivencial, lista y orden preferencial y, en su caso, causa de exclusión.

Contra la lista definitiva de personas admitidas y excluidas y orden preferencial se podrá interponer recurso de reposición en el plazo de un mes desde el día siguiente a su notificación o directamente ante la jurisdicción contencioso-administrativa en la forma y plazos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Por la Alcaldía se procederá a comunicar a las personas demandantes por el orden preferencial para la formalización de la adjudicación mediante el correspondiente contrato de arrendamiento. Las personas seleccionadas, en el plazo de diez días naturales 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, según se indica en las presentes bases.
- 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.

No se creará lista de espera. Cada vez que se produjera una vacante en la vivienda alquilada, o una vez vencido el plazo del contrato sin hacerse efectiva la opción de prórroga o habiendo expirado ésta, el Ayuntamiento iniciará un nuevo procedimiento para volver a adjudicar la vivienda, abriéndose un nuevo plazo de presentación de solicitudes, previa publicación de las bases.

6.- Duración de los contratos.

Salvo disposición en contrario, en el correspondiente contrato de arrendamiento, el contrato de alquiler que se otorgue se realizará por un período de cinco años, contado desde la formalización del arrendamiento en documento administrativo, y podrá ser prorrogado año a año hasta un máximo de tres. 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.

Con antelación suficiente al vencimiento del contrato, el Ayuntamiento de Cabrillas pondrá en marcha un nuevo procedimiento para volver a adjudicar la vivienda social en régimen de alquiler.

7.- Renta mensual inicial, revisiones y forma de pago.

Salvo disposición en contrario o actualización económica en los correspondientes contratos de arrendamiento, como precio del arrendamiento, se fija como renta mensual la cantidad de cien euros como mínimo (100,00 euros), IVA incluido, siendo determinado el importe final determinado por la oferta económica más alta presentada por la persona que resulte adjudicataria de la vivienda social y pagadero por meses anticipados, dentro de los

cinco primeros días de cada mes. Este precio será revisado anualmente según las variaciones del Índice de Precios al Consumo (IPC) sistema general.

La fianza a depositar será la equivalente a tres mensualidades de la renta para responder de los daños que puedan causarse a la vivienda o muebles existentes en la misma. 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 generales del inmueble, servicios, tributos, cargas y demás responsabilidades no susceptibles de individualización, ni los gastos por servicios con que cuenta la vivienda arrendada y que se individualizan mediante aparatos contadores, siendo, todos ellos, de cuenta del arrendatario.

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

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 cuenta la vivienda arrendada tales como energía eléctrica, abastecimiento de agua, teléfono, gas, y en general, todos los susceptibles de ser individualizados en relación con la vivienda.

El mantenimiento y cuidado de cada vivienda se llevará a cabo por cada usuario, responsabilizándose de cualquier daño o uso indebido de la misma o de los muebles y el suelo.

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 el Pleno de la Corporación, previa motivación e informe de los servicios sociales, por un mal uso de la vivienda, deterioro intencionado de la misma o de los muebles o suelos existentes en su interior,

falta de higiene y limpieza, tanto de las zonas comunes como de la vivienda, o molestias acreditadas a los vecinos.

El Ayuntamiento se compromete en el plazo de noventa días, desde que quede vacía la vivienda, a iniciar nuevo procedimiento para adjudicarla.

Las reparaciones en la vivienda que sean necesarias para conservarlas en condiciones de habitabilidad correrán a cargo del Ayuntamiento de Cabrillas, 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 y en la normativa de protección oficial, 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 al 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.