



**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE LA CASA MAESTROS DE MURGIA, EN ARRENDAMIENTO PROTEGIDO.**

**1. OBJETO**

Es objeto de las presentes Bases la regulación de las características y del procedimiento de adjudicación de las viviendas de alquiler (arrendamiento protegido) que integran la denominada Casa Maestros de Murgia, de titularidad municipal.

**2. DETERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE ALQUILER.**

Las viviendas que serán objeto de contrato de arrendamiento son las siguientes:

- VIVIENDA PLANTA PRIMERA IZDA. ADAPTADA. C/ Ctra. de Domaikia Nº 5, Localidad Murgia. Superficie útil: 71,30 m2. Superficie total construida: 82,55 m2., 1 dormitorio.
- VIVIENDA PLANTA PRIMERA DCHA. C/ Ctra. de Domaikia Nº 5, Localidad Murgia. Superficie útil: 70,15 m2. Superficie total construida: 82,55 m2., 3 dormitorios.
- VIVIENDA PLANTA SEGUNDA IZDA. C/ Ctra. de Domaikia Nº 5, Localidad Murgia. Superficie útil: 70,15 m2. Superficie total construida: 82,55 m2., 3 dormitorios.
- VIVIENDA PLANTA SEGUNDA DCHA. C/ Ctra. de Domaikia Nº 5, Localidad Murgia. Superficie útil: 70,15 m2. Superficie total construida: 82,55 m2., 3 dormitorios.

Todas las viviendas cuentan con cocina completa, entendiéndose como tal armarios altos y bajos, encimera, frigorífico, lavadora, lavavajillas, vitrocerámica, fregadero y campana extractora.

Los importes de las rentas que se establecen en estas Bases tendrán el carácter de ciertas y definitivas por lo que no cabrá reclamación alguna ni modificación de la renta establecida en razón de diferencias de superficies o posibles variaciones de volumen edificable que surjan tanto en relación con la superficie útil como construida, por lo que no podrán ser causa de impugnación o resolución del contrato, ni podrán dar lugar a reclamación económica.

**3. ARRENDAMIENTO PROTEGIDO**

- 1) Los contratos de arrendamiento que se suscriban lo serán en régimen de arrendamiento protegido, entendido éste tal como es definido en el artículo 3 de la Orden de 7 de noviembre de 2008, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, lo que implica que estará sujeto a los plazos previstos en la citada Orden y a las rentas máximas calculadas conforme a lo establecido en la normativa reguladora de los precios máximos de vivienda de protección oficial. En ningún caso las rentas serán superiores a las máximas establecidas por la normativa en materia de viviendas de protección oficial de régimen general. (Orden de 3 de noviembre de 2010 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial)
- 2) En ningún caso los contratos de arrendamiento que se suscriban incluirán cláusulas que puedan suponer el acceso a la propiedad por parte de los arrendatarios.
- 3) De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.3 de la Orden de 7 de noviembre de 2008 las viviendas se inscribirán en el Registro correspondiente de las Delegaciones Territoriales,



en el cual se anotarán los contratos de arrendamiento celebrados, las prórrogas de los mismos y cuantas incidencias jurídicas se produzcan en estas viviendas durante el período mínimo determinado por esta norma.

#### 4. DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

Los contratos de arrendamiento que se suscriban tendrán una duración mínima de 5 años, prorrogables de acuerdo con la normativa vigente.

#### 5. REQUISITOS PARA EL ARRENDAMIENTO

Las viviendas se arrendarán, mediante el procedimiento de adjudicación que se regula en estas bases, a unidades convivenciales que cumplan los requisitos establecidos para ser adjudicatarios de vivienda protegida en régimen de alquiler y se encuentren inscritas en el Registro de demandantes de viviendas de Etxebide a fechas 15 de Julio del 2019 Para poder inscribirse en el Registro y participar en el proceso de selección a fin de adjudicar los contratos de arrendamiento protegido objeto de las presentes bases será preciso cumplir los requisitos siguientes:

- 1) Ser mayor de edad o emancipado.
- 2) Tener necesidad de vivienda, en los términos establecidos en la base siguiente.
- 3) Cumplir con los ingresos máximos y mínimos que se determinen normativamente.

#### 6. NECESIDAD DE VIVIENDA

Para poder optar al arrendamiento de una de estas viviendas, todos 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 las siguientes fechas:

- 1) Fecha que da inicio al procedimiento de adjudicación de las citadas viviendas con la aprobación de las presentes bases.
- 2) La fecha de presentación a visado del contrato de arrendamiento, para posteriores arrendamientos.

Se deberá continuar en dicha situación durante la totalidad del contrato de arrendamiento

#### 7. INGRESOS MÁXIMOS Y MÍNIMOS

- 1) Cuantía de los ingresos anuales ponderados:  
Deberán acreditarse ingresos anuales ponderados entre las siguientes cuantías mínima y máxima: de 3.000 a 39.000 euros. (Orden de 14 septiembre de 2011, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, de modificación de los límites de ingresos anuales ponderados exigibles para el acceso a la vivienda de protección oficial).

Excepciones:

- 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 en régimen de alquiler.



- 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.

2) Procedencia de los ingresos.

Para poder considerar cumplido el requisito de ingresos se exigirá que al menos un 90% de los mismos procedan de rendimientos de trabajo, y/o rendimientos de actividades económicas, profesionales y artísticas y/o becas.

Este requisito no se exigirá a los pensionistas que accedan a una vivienda protegida en régimen de arrendamiento. También se computarán las rentas que provengan de políticas de inserción social de las Administraciones Públicas.

## 8. INGRESOS COMPUTABLES

1. Para personas con obligación de presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en el País Vasco y aquellas que sin tener obligación la hayan realizado, se computarán las Bases Imponibles, general y de ahorro, de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondiente más las bonificaciones aplicadas a los rendimientos de trabajo y, en su caso, las posibles rentas exentas, computadas conforme a lo establecido en el apartado siguiente.
2. En el supuesto de personas que no tengan obligación de presentar la declaración del impuesto sobre la renta en el País Vasco se computarán los siguientes ingresos:
  - a) En el supuesto de rendimientos de trabajo y de prestaciones de desempleo, el 95% de los ingresos brutos acreditados por todos los conceptos.
  - b) En el supuesto de pensiones y de subsidios de desempleo, así como dietas exceptuadas de gravamen, el 100% de los ingresos brutos acreditados por todos los conceptos.
3. Para la determinación de los ingresos correspondientes a personas separadas, divorciadas y viudas, y de los miembros de la pareja de hecho en los supuestos de fallecimiento de uno de ellos o de disolución de la pareja, en los casos en que los ingresos a acreditar correspondan a un período en el que estaba constante el matrimonio o la situación de pareja, se seguirán los siguientes criterios:
  - a) En el caso de que el régimen económico fuera de separación de bienes, se computarán únicamente los ingresos que proviniesen del solicitante.
  - b) En el resto, se computará el 50% de los ingresos del matrimonio o pareja de hecho.
4. Asimismo, las pensiones compensatorias serán tenidas en cuenta tanto como ingreso del excónyuge que la perciba como minoración de ingresos del excónyuge obligado a abonarla, siempre y cuando el ex cónyuge obligado a abonar la pensión compensatoria pruebe documentalmente que la ha satisfecho de forma efectiva.
5. En el supuesto de personas no obligadas a presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, a efectos de acreditación de los ingresos procedentes de rendimientos de trabajo, se tomarán en cuenta únicamente los certificados oficiales por retenciones del IRPF.

## 9. PERSONAS PERCEPTORAS Y PERÍODO COMPUTABLE



1. Se tendrán en cuenta como perceptoras de ingresos computables a todas aquellas personas que formen parte de la unidad convivencial y tengan su residencia efectiva en la vivienda arrendada, todas las cuales deberán figurar además como arrendatarias en el correspondiente contrato.
2. Período computable. El período computable para el cálculo de los ingresos será el período impositivo que vencido el plazo de presentación de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas sea inmediatamente anterior al 15 de julio de 2019. Serán éstos los ingresos que se tendrán en cuenta para fijar la renta máxima inicial.

## 10. PONDERACIÓN DE LOS INGRESOS

1. La ponderación de los ingresos se realizará conforme a los siguientes criterios:
  - a) Elementos a ponderar:
    - Ingresos de acuerdo con lo señalado en el artículo 21 del Decreto 39/2008 sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
    - Número de miembros de la unidad convivencial que haya de fijar su residencia en la vivienda.
    - Número de miembros de la unidad convivencial que generen los ingresos aportando, al menos, el 20% de los mismos.
  - b) La ponderación de los ingresos, a que se refiere el número anterior se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula:  
$$IP=IC \times N \times A$$
 siendo  
IP: cuantía de los ingresos ponderados  
IC: Ingresos computables, de acuerdo con lo señalado en el artículo 21 del Decreto 39/2008.  
N: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad convivencial.  
A: Coeficiente ponderador en función de número de miembros de la unidad convivencial que aporten al menos el 20% de los ingresos.
  - c) Los coeficientes de ponderación N y A, aplicables a la determinación de los ingresos anuales ponderados serán los siguientes:

### N

- 1 miembro: 1,00
- 2 miembros: 0,95
- 3 miembros: 0,90
- 4 miembros: 0,85
- 5 miembros: 0,75
- 6 miembros: 0,65
- 7 miembros: 0,55
- Más de 7: 0,50

### A

- 1 perceptor: 1,00
- 2 perceptores: 0,90
- 3 o más perceptores: 0,85



2. La ponderación de los ingresos no determinará, en ningún caso, la exclusión de solicitantes que, por causa de la citada ponderación, no alcancen los ingresos mínimos previstos en el artículo 19 del Decreto 39/2008.

## 11. PRECIO DEL ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO

La renta del primer año será calculada fijando un porcentaje del valor imputable en venta de la vivienda y anejos. Dicho porcentaje será determinado en función de los ingresos del adjudicatario de la vivienda en arrendamiento.

Los porcentajes aplicables al precio máximo de venta en propiedad plena de las viviendas de protección oficial de régimen general y sus anejos, a los efectos de calcular la renta máxima anual serán los siguientes (ORDEN de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial, art. 20):

- Unidades convivenciales con ingresos hasta 15.000 euros: 2,27%.
- Unidades convivenciales con ingresos superiores a 15.000 euros y hasta 21.000 euros: 2,91%.
- Unidades convivenciales con ingresos superiores a 21.000 euros y hasta 25.100 euros: 3,64%.
- Unidades convivenciales con ingresos superiores a 25.100 euros y hasta 30.000: 4,27%.
- Unidades convivenciales con ingresos superiores a 30.000 euros y hasta 35.000: 4,73%.
- Unidades convivenciales con ingresos superiores a 35.000 euros: 5,18%.

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.

Para los segundos y posteriores contratos de arrendamiento se aplicará al precio actualizado de la vivienda el porcentaje que corresponda en función de los ingresos de la persona arrendataria.

La renta anual será abonada al Ayuntamiento en doce mensualidades. La forma de pago será por meses adelantados, antes del día 5 de cada mes, mediante ingreso en la cuenta bancaria titularidad del Ayuntamiento que le sea indicada por éste.

## 12. OBLIGACIONES DE LOS INQUILINOS

Los arrendatarios no podrán en ningún caso subarrendar y/o ceder la vivienda y anejos a terceras personas, siendo su incumplimiento causa especial de resolución del contrato.

El arrendatario se compromete a dedicar la vivienda que se le adjudica a su domicilio habitual y permanente y a ocuparla en el plazo de un mes, desde su puesta a su disposición, acreditando su residencia en ella mediante la certificación municipal correspondiente que deberá presentarse en el citado plazo de un mes en la Delegación Territorial correspondiente. Esta cláusula será recogida de forma expresa en el contrato de arrendamiento a suscribir.



Por otro lado, el arrendatario estará obligado a mantener la vivienda en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y limpieza, estando obligado a realizar todas las obras, arreglos o instalaciones que exijan su mantenimiento.

El arrendatario no podrá realizar obras de reforma que no respondan al mantenimiento, sin permiso del Ayuntamiento. En caso de ser autorizadas, el importe de las obras de reforma será por cuenta del arrendatario.

Además de los gastos de mantenimiento a los que se refiere el punto anterior, serán por cuenta del arrendatario todos los gastos que se generen por la prestación de los diversos servicios de suministro de energía eléctrica, agua, saneamiento, depuración y recogida de basuras. Serán por cuenta del Ayuntamiento los gastos que se generen por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

Los inquilinos deberán presentar anualmente documentación suficiente que acredite la continuidad de los requisitos establecidos por estas Bases para ser adjudicatarios de vivienda protegida en régimen de alquiler.

### **13. PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES.**

Todas las personas interesadas en tomar parte en la presente convocatoria, deberán haber presentado su solicitud, acompañada de la documentación correspondiente en el Registro de demandantes de vivienda de Etxebide, tal y como se ha publicitado, hasta el 15.07.2019 conforme al acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en fecha 10.06.2019

### **14. FIANZA**

Todos los interesados, antes de la firma del contrato, deberán constituir en cualquiera de los medios admitidos en derecho una fianza equivalente a una mensualidad de la renta, en garantía de la conservación de la vivienda en las debidas condiciones de limpieza e integridad.

### **15. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR**

Todos los interesados en tomar parte en la presente convocatoria deberán haber presentado la correspondiente documentación en Etxebide, requiriéndoles el Ayuntamiento completar la misma en el caso de que faltara alguno de los documentos necesarios conforme a las presentes bases.

### **16. LISTA OFICIAL DE SOLICITANTES**

Una vez recibido de Etxebide el listado de personas interesadas en participar en la adjudicación de las viviendas a que se refieren las presentes bases, y en el plazo máximo de 20 días, el Ayuntamiento publicará la lista oficial provisional de solicitudes admitidas y en su caso excluidas, expresando en este los motivos de exclusión.

Contra dicha lista provisional podrán presentarse reclamaciones en el plazo de diez días, a partir de su publicación en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento. Las reclamaciones serán resueltas en el plazo máximo de quince días a partir de la finalización del plazo de presentación de



reclamaciones. La lista definitiva de inscripciones admitidas será publicada en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento.

## 17. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La asignación de las viviendas se hará siguiendo el orden de puntuación obtenida por las personas o unidades convivenciales incorporadas al procedimiento en aplicación del baremo al que se refiere la Base 18ª.

Quienes se incorporen al procedimiento podrán manifestar su interés en acceder a una vivienda que no sea adecuada a las necesidades de su unidad convivencial, siempre que con ello no se incurra en una situación de sobreocupación.

También podrán manifestar su interés en acceder a una vivienda adaptada si quedaran sin asignar viviendas de este tipo.

Los casos de empate se dirimirán por el siguiente orden prioritario:

- 1º Colectivos con especiales necesidades de vivienda.
- 2º En función del número de miembros de la unidad convivencial, por orden decreciente.
- 3º Sorteo.

## 18. BAREMO

Son criterios de baremación, en orden de preferencia, los siguientes:

a) **Antigüedad** de la inscripción en régimen de arrendamiento en el Registro de Solicitantes de Viviendas de Etxebide: se otorgará 1 punto por cada año de inscripción en régimen de arrendamiento del miembro de la unidad convivencial que tenga mayor antigüedad. Un máximo de 8 puntos para las solicitudes con una antigüedad de 8 años o más, y un mínimo de 1 punto para las solicitudes con una antigüedad igual o superior a un año e inferior a dos.

b) **Número de miembros de la unidad convivencial**: se otorgarán 3 puntos por cada miembro de la unidad convivencial, a cuyo efecto se computarán sólo las personas titulares, sus hijos e hijas y las personas sometidas a su tutela legal o acogimiento familiar que estén empadronadas en su domicilio o sobre las que tengan reconocido judicialmente un régimen de visitas. Un máximo de 15 puntos para las solicitudes de más de 5 miembros y un mínimo de 3 puntos para las solicitudes de 1 miembro.

c) **Ingresos**: se otorgará un máximo de 20 puntos para aquellos solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 3.000 y 9.000 euros, 15 puntos para aquellos solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 9.001 y 15.000 euros, 10 puntos para aquellos solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 15.001 y 25.000 euros, y un mínimo de 5 puntos para aquellos solicitantes cuyos ingresos estén comprendidos entre 25.001 y 30.000 euros.

d) **Empadronamiento**: se otorgarán 15 puntos a los expedientes en los que al menos uno de sus titulares esté empadronado en el municipio de Zuia con una antigüedad de 3 años o más, 10 puntos



a los que estén 2 años o más pero menos de 3 y 5 puntos a los que lo estén 1 año o más pero menos de 2.

e) **Especial necesidad de vivienda:** se otorgarán 10 puntos a los expedientes en los que alguno de sus titulares forme parte de alguno de los colectivos con especial necesidad de vivienda. En el caso de las personas con discapacidad intelectual y del desarrollo y personas con enfermedad mental, se otorgarán 10 puntos a los expedientes en los que cualquiera de los miembros de la unidad convivencial pueda acreditar dicha condición. A quienes formen parte de más de un colectivo se les otorgarán 10 puntos por cada uno de ellos, con un máximo de 30.

A resultas de la puntuación obtenida, se procederá a la asignación de las viviendas que serán arrendadas.

En primer lugar, se asignará la **vivienda adaptada**. Con preferencia a las personas confinadas en silla de ruedas, a continuación, a las dependientes de dos bastones, y finalmente, a las que sumen 7 ó más puntos en relación con los apartados D) a H) del anexo 3 del Real Decreto 1971/1999.

Si la vivienda adaptada quedara sin asignar por inexistencia de personas interesadas, pasará a formar parte de la categoría de viviendas no adaptadas

A continuación, se irán asignando las **viviendas no adaptadas** por orden de puntuación obtenida.

## 19. LISTA DE ADJUDICATARIOS Y RESERVAS

En base a la selección efectuada por aplicación del citado baremo, se formará la Lista de adjudicatarios y reservas, que será publicada en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento, para presentación de reclamaciones, en su caso, durante el plazo de diez días naturales. Finalizado dicho plazo sin reclamaciones o una vez resueltas estas, quedarán elevadas a definitivas.

Dicha Lista tendrá carácter abierto, de forma que mientras esté en vigor, en caso de renuncia, desistimiento, revocación o finalización de los contratos, se irán adjudicando las viviendas a los siguientes de la lista, por orden de situación en la misma. Es decir, que se recurrirá a la lista de reservas, por su orden, en todo momento en que se produzca una vacante de una vivienda inicialmente adjudicada.

El Ayuntamiento se reserva el derecho de renovar y confeccionar nuevas Listas, sin perjuicio de los derechos de los arrendatarios.

## 20. EXTINCIÓN Y RESOLUCIÓN DE LOS CONTRATOS

1. Los contratos de arrendamiento se extinguirán:
  - a) La pérdida de cualquiera de los requisitos establecidos para ser adjudicatarios de vivienda protegida en régimen de alquiler con arreglo a lo establecido en estas bases.
  - b) Por finalización del plazo establecido
  - c) Por muerte del arrendatario. En este caso sólo podrán subrogarse en el contrato el resto de miembros de la unidad convivencial por el tiempo que reste de contrato y siempre y cuando





mantengan los requisitos establecidos por la normativa vigente y estas bases para tener derecho al arrendamiento protegido.

2. El Ayuntamiento podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:
  - a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario, incluida la fianza.
  - b) El subarriendo o la cesión, no consentidos.
  - c) La realización de daños causados dolosamente en la vivienda o de obras no consentidas por el Ayuntamiento.
  - d) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que las presentes bases han sido aprobadas en Sesión extraordinaria celebrada el 11 de julio de 2019.

VºBº  
EL ALCALDE-PRESIDENTE,

LA SECRETARIA,