



BASES PARA LA ADMISIÓN Y SELECCIÓN DE ARRENDATARIOS DE UNA VIVIENDA SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE CASTILBLANCO DE LOS ARROYOS

I.- OBJETO DE LOS PLIEGOS. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA A ALQUILAR

Es objeto de las presentes Bases la regulación del procedimiento de selección para adjudicar, en régimen de alquiler, una vivienda social de titularidad municipal, en Avda. España, nº111 (actualmente vivienda nº 113 de Gobierno) de Castilblanco de los Arroyos.

II.- DURACIÓN DE LOS CONTRATOS.

El contrato de alquiler que se otorgue se realizará por un período de un año, contado desde la formalización del arrendamiento en documento administrativo, y podrán ser prorrogados año a año hasta cinco años. A partir de los cinco años podrán prorrogarse por periodos de un año hasta un máximo de otros tres años. La duración máxima de los contratos será de 8 años. De todas formas, para prórrogas acumuladas superiores a cinco años, los arrendatarios deberán cumplir todos los requisitos exigidos a los beneficiarios de viviendas sociales. Una vez expirado el plazo del contrato, y siempre que no haya una prórroga, los arrendatarios pondrán la vivienda a disposición del Ayuntamiento, sin necesidad de requerimiento alguno.

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

III.- FIANZA. RENTA MENSUAL INICIAL, REVISIONES Y FORMA DE PAGO

Se deberá depositar como fianza, con anterioridad a la firma del contrato de arrendamiento, el importe equivalente a una mensualidad. La renta mensual de la vivienda será de 150€ mensuales.

La cantidad fijada como renta, se revisará al final de cada año de contrato mediante la aplicación del porcentaje que corresponda en función de los ingresos de la parte arrendataria. A estos efectos, anualmente se comprobarán los ingresos del arrendatario. Si una vez revisado los ingresos, estos superaran los máximos establecidos, deberán desalojar la vivienda en el plazo máximo de un mes, desde la notificación de la misma. La renta será domiciliada dentro de los 10 primeros días de cada mes en la cuenta que el Ayuntamiento designe para tal fin.

El impago de renta no justificado por dificultades económicas manifiestas y objetivas será causa de desahucio.

El canon mensual ofertado se incrementará para el segundo año de contrato con la variación que experimenta el IPC publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Encomendar a los Servicios de Recaudación Municipal y al Departamento Económico del Ayuntamiento las gestiones de cobro necesarias. E igualmente, encomendar al Organismo Provincial de Asistencia Económica y Fiscal de la Excm. Diputación de Sevilla (OPAEF) las gestiones de cobro en ejecutiva que deban realizarse.

Código Seguro De Verificación:	PGmeUuMdFKM9bA0qqRAMaw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Carballar Alfonso Jose	Firmado	05/06/2020 13:55:25
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PGmeUuMdFKM9bA0qqRAMaw==		





IV.- CONDICIONES DE ALQUILER Y USO DE LA VIVIENDA ARRENDADA.

1.- Tributos y Seguros.

El inquilino o arrendatario se obliga a pagar al propietario el importe total de los tributos municipales o territoriales que graven la propiedad objeto del presente contrato.

El inquilino o arrendatario se obliga a mantener la vivienda asegurada contra el riesgo de incendios y catástrofes, designando como beneficiario al Ayuntamiento de Castilblanco de los Arroyos, por el importe del valor total del inmueble, y aportar el duplicado de la póliza en las oficinas de este Ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar desde la fecha en que surta efecto este contrato y los duplicados de las correspondientes renovaciones en igual plazo, contado desde el vencimiento de las anteriores.

En la póliza deberá constar la obligación de la compañía aseguradora de no anular el seguro contratado por impago sin comunicar previamente dicha circunstancia al Ayuntamiento de Castilblanco de los Arroyos.

2.- Gastos Generales y de Servicios Individuales.

Serán de cuenta del inquilino o arrendatario el costo de todos los SERVICIOS O SUMINISTROS que se presten a la finca arrendada, tales como energía eléctrica, y agua, recogida de basuras, alcantarillado, teléfono, contribución y en general, todos aquellos gastos que sean necesarios para el adecuado mantenimiento y conservación del inmueble, por lo que en el caso de que los mismos fueran anticipados por el arrendador, se entenderá realizado el pago en nombre y por cuenta del arrendatario en virtud del mandato expreso del mismo que en este acto se realiza.

3.-Obligaciones.

- Ocupar la vivienda en el plazo máximo de 1 mes da partir de la entrega de llaves, empadronándose toda la unidad convivencial en la misma.
- Dedicar la vivienda a su domicilio habitual y permanente, sin que pueda quedarse desocupada.
- Cumplir las normas y observar en todo momento las normas estatales, autonómicas y municipales vigentes en lo relativo a la transmisión de ruidos, producción de olores y demás afecciones a las relaciones de vecindad.
- La vivienda objeto de este contrato, la renta no excede de los límites legales señalados y el inquilino utilizará la vivienda como su domicilio habitual y permanente, sin que pueda tenerlo desocupado.
- Mantener la vivienda y sus anejos en buen estado de conservación policía e higiene, realizando por su cuenta y a sus expensas las reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario y como consecuencia de los deterioros causados en el piso por él mismo o por las personas que residan en su compañía.

4.- Obras.

Todas las obras que impliquen modificación, mejora o reforma de la finca arrendada, deberán obtener previamente a su realización la autorización del Ayuntamiento de Castilblanco de los Arroyos. Dichas obras no habrán de ser contrarias a las ordenanzas técnicas y normas constructivas aplicables.

Deberá permitirse al arrendador o a sus mandatarios el libre acceso a las diversas dependencias de la finca para la realización, inspección y comprobación de cualquier incidencia que afecte a la seguridad o salubridad del inmueble, así como a realizar las

Código Seguro De Verificación:	PGmeUuMdfKM9bA0qqRAMaw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Carballar Alfonso Jose	Firmado	05/06/2020 13:55:25
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PGmeUuMdfKM9bA0qqRAMaw==		





Ayuntamiento de Castilblanco de los Arroyos

reparaciones pertinentes, en caso de accidente o siniestro, salidas o escapes de agua, etc.

El inquilino reconoce que se le entrega la vivienda y sus anejos vinculados en buen estado de conservación y en perfectas condiciones de habitabilidad. El inquilino viene obligado a conservarlo todo en la misma forma hasta que desocupe la vivienda, siendo de su cargo la conservación y las reparaciones por obstrucción en las cañerías y desagües de la vivienda y por desperfectos o averías en las instalaciones de alumbrado, enchufes, persianas, aparatos sanitarios, grifería, llaves y demás válvulas, pintura y decoración, ventanas y puertas.... Debiendo el propio inquilino dejar la vivienda, cuando la desaloje, de la propia manera en que se entrega.

5.- Otras Condiciones de Uso.

La cesión o subarriendo total o parcial de la vivienda objeto de este contrato está prohibido.

El inquilino declara expresamente que cumplirá y respetará lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales, quedando prohibida la colocación de rótulos o anuncios de la clase que fueran, en fachada.

Del mismo modo, el arrendatario no podrá:

- Instalar y/o desarrollar, actividad industrial, comercial o de servicios.
- Tener o manipular materiales explosivos, inflamables, incómodos, insalubres, nocivos o peligrosos.
- Arrojar objetos a patios.
- Tener animales que puedan perjudicar la convivencia comunitaria y la conservación de la vivienda.
- Colocar antenas parabólicas o de cualquier otro receptor de señales de televisión y radio individuales en balcones, fachadas y tejados de la casa, salvo autorización por escrito del arrendador.
- Instalar aire acondicionado sin el permiso por escrito del arrendador.

En todo lo no previsto expresamente en las presentes bases será de aplicación lo previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

V.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato, dará derecho a la otra parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil.

El Ayuntamiento de Castilblanco de los Arroyos podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

1. La falta de abono de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al Arrendatario.
2. La falta de pago de la fianza o de su actualización.
3. El incumplimiento, siquiera parcial, de las obligaciones del arrendatario descritas en este contrato.
4. El incumplimiento de la obligación de aportar la documentación reseñada en este contrato.
5. La cesión o subarriendo total o parcial de la vivienda en los términos reflejados en este contrato.
6. La inobservancia de las prohibiciones establecidas en este contrato.
7. El incumplimiento de cualquier otra obligación asumida por el arrendatario.
8. El incumplimiento de cualquiera de los requisitos establecidos para acceder al

Código Seguro De Verificación:	PGmeUuMdFKM9bA0qqRAMaw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Carballar Alfonso Jose	Firmado	05/06/2020 13:55:25
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PGmeUuMdFKM9bA0qqRAMaw==		





Ayuntamiento de Castilblanco de los Arroyos

arrendamiento de la vivienda social que ocasionen la denegación del visado del presente contrato por la Delegación Territorial correspondiente.

El arrendatario podrá resolver el contrato por las causas establecidas en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

VI.- CONDICIONES PARA LA ADMISIÓN DE SOLICITUDES

Podrán solicitar la vivienda social en alquiler aquellas personas naturales o unidades de convivencia en quienes concurran los siguientes requisitos:

1.- Carencia de vivienda.

Todos los miembros de la unidad de convivencia habrán de carecer de vivienda en propiedad, derecho de superficie o usufructo. En el supuesto de disponer de vivienda, encontrarse en alguna de las circunstancias de necesidad de vivienda establecidas para la adjudicación de viviendas de protección oficial.

2.- Residencia en Castilblanco de los Arroyos.

Estar empadronado en el municipio de Castilblanco de los Arroyos al menos 2 años.

3.- Estar inscrito en el Registro de Demandante de Vivienda a fecha 31 de diciembre de 2019.

4.- Ingresos Económicos.

Obtener ingresos ponderados anuales que no sean inferiores a 3.000 ni superiores a 15.000 euros.

No se exigirá el cumplimiento del requisito de ingresos mínimos en el caso de Mujeres que acrediten la condición de víctimas de violencia de género.

VII.- ACREDITACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES

Independientemente y sin perjuicio de las investigaciones que el Ayuntamiento considere pertinente llevar a cabo en cada caso, y de cualquier otra documentación complementaria de la que se entienda necesaria su aportación, el cumplimiento de las condiciones para la admisión de solicitudes, se acreditará de la siguiente manera:

1.- Carencia de Vivienda

Si se alegara alguna de las circunstancias equiparables a la carencia de vivienda, se presentará documentación acreditativa de tal circunstancia. En todo caso, se deberá presentar certificado de bienes expedido por la Hacienda Autonómica.

2.- Ingresos

Se acreditarán mediante aportación de fotocopias de la siguiente documentación:

- Informe de vida laboral.
- Trabajadores por cuenta ajena: nóminas o certificados de empresa del ejercicio correspondiente, ajustados a los requisitos de la reglamentación laboral vigente.
- Jubilados o pensionistas en general, incluidos trabajadores en situación de incapacidad laboral o invalidez: certificación de la pensión o prestación económica

Código Seguro De Verificación:	PGmeUuMdFKM9bA0qqRAMaw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Carballar Alfonso Jose	Firmado	05/06/2020 13:55:25
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PGmeUuMdFKM9bA0qqRAMaw==		





percibida.

- Situación de desempleo, parados: certificación del SAE, de estar inscrito como demandante de empleo y acreditativa de las prestaciones recibidas, o en su caso, de no recibir prestación alguna.
- Perceptores de Ayudas Sociales: certificación de la prestación económica percibida.

VIII.- SOLICITUDES Y ADJUDICACIÓN

El plazo de presentación de solicitudes se **abre el próximo día 15 de junio y finalizará el 30 de junio**. El inicio del expediente y la consiguiente convocatoria se publicará en el tablón de anuncios y en la página web del Ayuntamiento de Castilblanco de los Arroyos. A las solicitudes, que se formalizarán en el modelo facilitado al efecto por el Ayuntamiento, deberán adjuntarse (también conforme a modelo aprobado por el Ayuntamiento) declaración o declaraciones donde se especificarán los datos personales y familiares, los relativos al cumplimiento de las condiciones generales de admisión contempladas en las Bases así como una fotocopia del DNI de cada uno de los miembros de la unidad de convivencia y, en su caso, del libro de familia.

En el caso de que alguna solicitud fuera incorrecta o se omitiera la presentación de algún documento, se otorgará un plazo de 5 días para la subsanación de los errores u omisiones apreciados.

Toda la documentación deberá estar acompañada por un Informe de los Servicios Sociales, en el que efectivamente se determine que cumple con los requisitos establecidos y es susceptible de acceder a la adjudicación de una vivienda social.

De entre todas las solicitudes que reúnan los requisitos, se elegirá a la persona adjudicataria mediante sorteo público.

Dicho sorteo se realizará ante la persona que ostenta la función de fe pública en el Ayuntamiento.

A continuación se procederá a la formalización de la adjudicación mediante el correspondiente contrato de arrendamiento. Los seleccionados, en el plazo de DIEZ DIAS 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 documento acreditativo del estado civil actualizado, así como la partida de nacimiento literal.

IX.- 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 variación, y en general, el incumplimiento de la normativa de viviendas sociales, dará lugar a la rescisión del contrato y nueva adjudicación de la vivienda entre los solicitantes que figuren en la lista de espera.

Código Seguro De Verificación:	PGmeUuMdFKM9bA0qqRAMaw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Manuel Carballar Alfonso Jose	Firmado	05/06/2020 13:55:25
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PGmeUuMdFKM9bA0qqRAMaw==		

