

ÍNDICE:

CAPÍTULO I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

CAPÍTULO II. DISPOSICIONES GENERALES

- Cláusula 1. Objeto y ámbito de aplicación.
- Cláusula 2. Régimen de adjudicación y destino de las viviendas.
- Cláusula 3. Régimen jurídico.
- Cláusula 4. Procedimiento y Resolución.
- Cláusula 5. Interpretación.

CAPÍTULO III. PROGRAMAS MUNICIPALES DE VIVIENDA.

- Cláusula 6. Programas municipales en Arrendamiento.

CAPÍTULO IV. DEMANDANTES DE LAS VIVIENDAS PÚBLICAS EN ARRENDAMIENTO.

- Cláusula 7. Unidad familiar de los demandantes
- Cláusula 8. Ingresos familiares de la unidad familiar
- Cláusula 9. Determinación del cálculo del IPREM de los ingresos familiares de familiares de la unidad familiar.
- Cláusula 10. Beneficiarios de los Programas Municipales en Arrendamiento.
- Cláusula 11. Excluidos de los Programas Municipales en Arrendamiento.

CAPÍTULO V. ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA.

- Cláusula 12. Del marco de la adjudicación.
- Cláusula 13. Naturaleza del derecho de adjudicación.
- Cláusula 14. Derecho de Información.
- Cláusula 15. Sistemas específicos de adjudicación de vivienda.

CAPÍTULO VI. ADJUDICACIÓN GENERAL POR EL SISTEMA DE AJUSTE DE IDONEIDAD O CASACIÓN MEDIANTE BAREMACIÓN.

- Cláusula 16. Sistema general de adjudicación de vivienda
- Cláusula 17. Definición del Sistema de Adjudicación por Ajuste de Idoneidad mediante Baremación.
- Cláusula 18. Factores de determinación del Sistema de Adjudicación por Idoneidad.
- Cláusula 19. Baremación de los solicitantes.
- Cláusula 20. Renuncia de vivienda.

CAPÍTULO VII. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

- Cláusula 21. Composición de la Oferta Permanente de Vivienda.
- Cláusula 22. Solicitud de vivienda de los diferentes Programas Municipales en Arrendamiento.
- Cláusula 23. Documentación a presentar.
- Cláusula 24. Plazo, lugar y presentación de solicitudes.
- Cláusula 25. Listas provisionales de adjudicatarios.
- Cláusula 26. Listas definitivas de adjudicatarios.
- Cláusula 27. Funcionamiento de la Lista de Espera.
- Cláusula 28. Aceptación y formalización de la adjudicación.



ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN ARRENDAMIENTO
DEL PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALICANTE.
Bases genéricas

CAPÍTULO VIII. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO Y COMPROMISO SOCIAL COMÚN.

- **Cláusula 29. Formalización del Contrato de Arrendamiento y Compromiso Social Común.**

ANEXOS:

- **Anexo I: Contrato de Arrendamiento de Vivienda.**
- **Anexo II: Compromiso Social Común.**
- **Anexo III: Guía Práctica de Derechos y Obligaciones de la Relación de Arrendamiento.**
- **Anexo IV: Manual de Uso y Mantenimiento de la Vivienda.**
- **Anexo V: Modelo de solicitud.**



CAPÍTULO I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En los últimos años, y debido en parte a la profunda crisis económica sufrida en este país, se han incrementado el número de familias que no han podido hacer frente a sus compromisos económicos, como por ejemplo el pago de la hipoteca o de la renta en caso de vivienda de alquiler. La pérdida o falta de empleo, así como la precarización del mismo, ha ocasionado que un importante número de familias se vean obligadas a abandonar sus viviendas habituales. Ante esta situación sobrevenida de carencia de recursos económicos, que viene producida por un suceso extraordinario y/o repentino, se requiere una actuación inmediata y adaptada a esta nueva realidad social, de las administraciones públicas.

Además de las situaciones económicas expuestas, existen otras situaciones de vulnerabilidad en materia de vivienda que requieren de una especial atención, intrínsecas a la edificación como, vivienda en malas condiciones de habitabilidad, con problemas de accesibilidad, ruina, y otras relacionadas con situaciones sociales que actualmente se reflejan en situaciones de rentas de alquiler superiores al 30% de los ingresos familiares, lo que provoca en muchos casos la imposibilidad de afrontar los pagos y por tanto la pérdida de la vivienda, convivencia de dos o más núcleos familiares, con o sin relación familiar, e imposibilidad de emancipación de jóvenes que deseen recorrer su propio ciclo vital.

La evolución permanente de la sociedad y los cambios que se producen en las necesidades y demandas de los ciudadanos de los municipios, requieren que se revisen los procedimientos de adjudicación con el fin de facilitar el ejercicio del derecho a la vivienda.

Por otro lado, estas Bases Genéricas de Adjudicación implican la unificación de procedimientos anteriores y una supresión de trámites administrativos, en aras de proporcionar un mejor servicio a la ciudadanía y de conformidad con los principios de publicidad, concurrencia pública, transparencia, igualdad y no discriminación.

Estas Bases se basan en el sistema de adjudicación por ajuste de idoneidad, que trata básicamente de establecer una correspondencia entre vivienda y demandante. Es decir, para cada una de las viviendas ofertadas que posee una morfología específica (número de habitaciones, precio de renta, accesibilidad, adaptación) existirán diferentes demandantes que se ajustan a las características de la misma, (número de miembros, ingresos, movilidad, adaptación) que competirán en función de la puntuación otorgada mediante el baremo que valora su demanda.



Se ha introducido en estas Bases, la novedad de convocar con periodicidad bianual un concurso público de adjudicación de las viviendas disponibles para arrendamiento. Es decir, el plazo de presentación de solicitudes se abrirá cada dos años, y se resolverá quién es adjudicatario y quiénes conforman la lista de espera, que tendrá vigencia por el mismo período de tiempo o hasta que se abra la nueva convocatoria. De esta forma, se consigue que las adjudicaciones sean más eficaces para dar respuesta a la necesidad de vivienda digna de aquellos que más lo necesitan, y a los que esperan, que sea por un tiempo limitado, dado que podrán solicitar vivienda de nuevo en el siguiente plazo si no se les adjudica en el período en el que solicitaron.

Se incorpora como innovación para todos los Programas Municipales de Arrendamiento el denominado “Compromiso Social Común”, que será suscrito junto al contrato de arrendamiento. Este documento pretende establecer de forma preventiva e informativa, diversas situaciones y circunstancias para la debida optimización del uso de la vivienda y la convivencia pacífica vecinal, conscientes de que la prevención y la información son la mejor alternativa para evitar situaciones futuras que pudieran perturbar la convivencia y el motivo o causa que originó la adjudicación de una vivienda social en alquiler.

Con ello se pretende contribuir al debido equilibrio de derechos y obligaciones entre los recursos que la administración pública pone al servicio de la ciudadanía y el correlativo compromiso que deben asumir los beneficiados por dicha actuación pública.

CAPÍTULO II. DISPOSICIONES GENERALES

Cláusula 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1. Las presentes Bases tienen por objeto regular el procedimiento de adjudicación de viviendas propiedad del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante, tanto en primera como en ulteriores adjudicaciones, de conformidad con los principios de publicidad, concurrencia pública, transparencia, igualdad y no discriminación.
2. Asimismo, se podrá aplicar el procedimiento recogido en estas Bases a la selección de adjudicatarios de las viviendas pertenecientes a Entidades Públicas o Privadas u otro tipo de operadores que se adscriban a los Planes Municipales de Vivienda.
3. En el caso de actuar a través de Convenio o Acuerdo con otras Administraciones Públicas o Entidades Privadas, se estará a lo dispuesto en el mismo en cuanto al sistema de selección de adjudicatarios y adjudicación de las viviendas.
4. En todo caso, lo dispuesto en el presente documento se entiende sin perjuicio de aplicar los requisitos, cupos y reservas que específicamente estén establecidos con carácter obligatorio por la legislación vigente estatal o autonómica que resulte aplicable, o los que se encomienden por el Ayuntamiento o por la Presidencia Delegada del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.



Cláusula 2. Régimen de adjudicación, destino de las viviendas y plazo.

1. El régimen de adjudicación de las viviendas incluidas en el ámbito de aplicación de las presentes Bases será de arrendamiento.
2. Las viviendas se destinarán a domicilio habitual y permanente de los adjudicatarios y, en su caso, tendrán las limitaciones establecidas por la normativa vigente que resulte de aplicación.
3. La duración del arrendamiento no podrá exceder del plazo fijado en la legislación vigente en materia de arrendamientos urbanos.

Cláusula 3. Régimen jurídico.

1. Los procedimientos objeto de las presentes Bases se regularán por lo dispuesto en el mismo y supletoriamente por la legislación administrativa, y en especial por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, normas que la sustituyan y las disposiciones que lo desarrollan.
2. Las relaciones contractuales entre el adjudicatario y el Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante, estarán sometidas a la legislación civil correspondiente, en especial a la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, y su posterior modificación Ley 4/2013, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Vivienda, que igualmente regirá en exclusiva para los actos de entidades en las que, careciendo de la condición de administración pública, ésta actúe en calidad de administrador.
3. Contra los acuerdos de la Junta General del Patronato o de las resoluciones de la Presidencia Delegada podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente de la notificación. Todo ello a tenor de lo establecido en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en concordancia con la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. No obstante, con carácter potestativo previo al recurso contencioso-administrativo señalado anteriormente, se podrá interponer recurso de reposición ante el órgano respectivo que los dictó en plazo de un mes desde su notificación. Todo ello, a su vez conforme a los artículos 116 y 117 y concordantes de la precitada Ley 30/1992 y sin perjuicio de cualquier otra acción o recurso permitido por el Ordenamiento Jurídico.

4. Cuando el ejercicio de acciones esté fundado en el derecho privado o en el laboral, será requisito previo a la reclamación en vía administrativa, salvo en los supuesto en que dicho requisito esté exceptuado por una disposición de rango de Ley, debiéndose proceder en la forma y modos previstos en los artículos 120 a 126 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Cláusula 4. Procedimiento y Resolución.

1. Corresponde a la Junta General la convocatoria de concurso y la aprobación de la lista definitiva, de espera y de excluidos de los adjudicatarios. A la Presidencia Delegada le corresponde la adjudicación en los casos de justificada emergencia o de reservas específicas, que se hayan aprobado.
2. Dichas resoluciones lo será a propuesta de la Gerencia, a la vista de la propuesta del Comité de Adjudicación, previa instrucción del expediente por los departamentos que tuvieran adscrito el impulso y tramitación de los mismos por razón de la materia. El Comité de Adjudicación, está formado por tres miembros, uno representando al departamento social, otro al de calidad y otro al de gestión de arrendamientos, actuando uno de ellos como Secretario del mismo.
3. A la tramitación de expedientes derivados de los sistemas de adjudicación le serán aplicables las previsiones de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común 30/92 de 26 de noviembre y normas que la sustituyan.
4. Las resoluciones que traigan causa en relaciones contractuales de arrendamientos urbanos, se regirán exclusivamente por la legislación civil aplicable.
5. El ejercicio de los derechos reconocidos en las presentes Bases queda condicionado al cumplimiento de las obligaciones contractuales, y en especial al pago de la renta y resto de cantidades asumidas.
6. El incumplimiento del compromiso social común, en cualquiera de las obligaciones establecidas previa instrucción del correspondiente expediente, originará la exclusión de la posibilidad de obtener la condición de beneficiario de una vivienda pública en régimen de alquiler, y de cualquiera de los derechos contenidos en las presentes Bases, especialmente el de adjudicación, sin perjuicio del ejercicio, en su caso de las acciones judiciales, que procedan. El incumplimiento comprobado del compromiso social común, originará un expediente de no renovación del contrato, que la Gerencia a propuesta del Comité de Adjudicación, previa instrucción del departamento social, elevará a la Presidencia Delegada para su aprobación.
7. El incumplimiento de obligaciones resultantes del contrato de arrendamiento, originará un expediente de desahucio, que la Gerencia a



propuesta del Comité de Adjudicación, previa instrucción del departamento social y gestión de arrendamientos, elevará a la Junta General para su aprobación.

Cláusula 5. Interpretación.

1. La interpretación de las presentes Bases lo será en primer lugar conforme a los fines establecidos por el Art. 1 de los Estatutos del Organismo Autónomo Local, Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante, así como a la realidad del momento atendiendo al espíritu y finalidad de su objeto.
2. Asimismo, los antecedentes históricos y circunstancias particulares del supuesto, en especial la buena fe en el ejercicio del derecho que se pretenda ejercitar.
3. La equidad ponderará los criterios de interpretación, si bien no podrá descansar exclusivamente en ella, salvo cuando el supuesto no encuentre respuestas expresas en las condiciones establecidas.
4. Procederá la aplicación analógica de las normas contenidas en el Reglamento cuando estas no contemplen un supuesto específico, pero regulen otro semejante entre los que se aprecie identidad de razón.

CAPÍTULO III. PROGRAMAS MUNICIPALES DE VIVIENDA.

Cláusula 6. Programas municipales en Arrendamiento.

El Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante cuenta con diferentes Programas de Vivienda que es necesario distinguir, debido a que cada uno de ellos ofrece un perfil de viviendas diferentes, por su ubicación, por su precio, por su tamaño, por su accesibilidad o por la especificidad de sus usuarios, como es el caso de las intergeneracionales o las universitarias.

La importancia de detallar los diferentes programas se debe fundamentalmente al hecho de haber elegido como sistema general de adjudicación el ajuste por idoneidad que pretende adecuar lo mejor posible el tipo de vivienda a las condiciones de los adjudicatarios.

Estos programas que detallamos a continuación se pueden complementar con la aportación de viviendas provenientes de entidades públicas o privadas que deseen ceder la gestión de su uso al Patronato, por lo que estarían reguladas en su adjudicación por este mismo Reglamento.

A. Programa Municipal de Arrendamiento General.

Las viviendas adscritas a este Programa son las viviendas que se encuentran situadas en el Barrio de San Blas, Barrio de San Antón y las viviendas diseminadas por diferentes barrios de la ciudad.



ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN ARRENDAMIENTO
DEL PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALICANTE.
Bases genéricas

Las situadas en el Barrio de San Blas, son de dos tipos: viviendas de promoción pública y viviendas de protección oficial en régimen especial. Estas viviendas tienen una superficie que oscila entre 38,20 y 85.09 m².

Las situadas en el Barrio de San Antón, son viviendas de protección oficial en régimen general.

Estas viviendas tienen una superficie que oscila entre 57.86 y 69.99 m².

Las viviendas diseminadas por diferentes barrios de la Ciudad de Alicante que son viviendas de promoción pública y viviendas libres.

Estas viviendas tienen una superficie que oscila entre 41.48 y 107 m².

B. Programa Municipal de Arrendamiento en el Casco Antiguo.

Las viviendas adscritas a este Programa son las viviendas que se encuentran situadas en el Centro Histórico de la Ciudad. La tipología de las mismas, la especial orografía del Casco Antiguo y las características intrínsecas del propio barrio, hacen que se distingan del Programa General.

Las viviendas del Casco Antiguo son de dos tipos: viviendas de protección oficial en régimen general y en régimen especial.

Estas viviendas tienen una superficie que oscila entre 38.71 y 90 m².

C. Programa Municipal de Arrendamiento Intergeneracional.

Las viviendas adscritas a este Programa son las viviendas que se encuentran situadas en el Edificio Municipal Plaza de América y un edificio en el Casco Antiguo. Los beneficiarios de estas viviendas son jóvenes y mayores.

Las viviendas intergeneracionales son de dos tipos: viviendas de protección oficial en régimen general y en régimen especial.

Estas viviendas tienen una superficie que oscila entre 35,60 y 43,40 m² útiles.

D. Programa Municipal de Viviendas Universitarias en el Casco Antiguo.

Las viviendas adscritas a este Programa son las viviendas que se encuentran situadas en los alrededores del Plaza del Carmen en el Casco Antiguo. Los beneficiarios de estas viviendas son jóvenes universitarios estudiantes o becarios.

Estas viviendas tienen una superficie que oscila entre 30,00 y 40,00 m² útiles con un solo dormitorio.

Están amuebladas y su vocación es de alta rotación en su ocupación.



ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN ARRENDAMIENTO
DEL PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALICANTE.
Bases genéricas

Las viviendas universitarias son de protección pública en régimen general.

Las adjudicaciones de estas viviendas no se rigen por estas bases sino por sus pliegos específicos dado el perfil de la población a la que se atiende.

E. Programa Municipal de Alojamientos colectivos.

En este programa no hablamos estrictamente de viviendas sino de alojamientos que por su tamaño y características deben ser usados con un carácter colectivo. No es un recurso que pretende solucionar el problema de vivienda sino el alojamiento temporal de determinados colectivos.

Inicialmente se cuenta con el Alojamiento Colectivo San Roque en el que se dispone de 14 habitaciones con baños colectivos al igual que cocina y salas comunes. Su filosofía es que sea ocupado por solo de modo colectivo, no admitiéndose estancias individuales. Su ocupación es por periodos semanales, aunque existen colectivos que prolongan su estancia durante varios meses al año.

En esta línea existen otros proyectos de alojamientos colectivos, con varias habitaciones para alojamiento de familias completas, que comparten zonas comunes. Son alojamientos a gestionar desde Acción Social como soluciones temporales y puente hasta llegar a la vivienda definitiva a través de un itinerario de acompañamiento social integral.

La adjudicación de estos alojamientos dado su especial carácter tiene condiciones diferentes a las de estas Bases.

F. Programa Municipal de Viviendas cedidas para su uso por entidades públicas o privadas.

Las viviendas adscritas a este Programa son las viviendas que puedan ser cedidas por diferentes entidades para ser gestionadas en régimen de arrendamiento por el patronato.

A todos los efectos, por similitud de ubicación, tamaño y precio se asimilarían para estas bases a las viviendas del Programa Municipal de Arrendamiento General.

CAPÍTULO IV. DEMANDANTES DE LAS VIVIENDAS PÚBLICAS EN ARRENDAMIENTO.

Cláusula 7. Unidad familiar de los demandantes

1. A efectos de las presentes Bases se considera como unidad familiar los cónyuges no separados legalmente, y las uniones de hecho que tengan descendencia en común o figuren inscritos en el Registro de Uniones de Hecho de la Comunidad Valenciana, los solteros, viudos, separados legalmente o divorciados.
2. Se considerarán asimismo miembros de la unidad familiar:
 - a) Los hijos menores de edad formarán parte de la unidad familiar del solicitante, siempre que se acredite ostentar la guardia y custodia legal de los mismos.
 - b) A petición del solicitante, los hijos mayores de edad solteros, separados y divorciados que conviven y estén empadronados en el mismo domicilio durante, al menos un año inmediatamente anterior a la fecha de solicitud, salvo causas debidamente justificadas.
 - c) Los hermanos del solicitante, siempre que sean menores de edad o discapacitados, convivan y estén empadronados, cuando aquel sea mayor de edad y ostente la tutela legal de dichos menores o discapacitados.
 - d) Los ascendientes del solicitante, directos o por afinidad, siempre que estén a su cargo en los términos previstos en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre del Impuesto de la Renta sobre las Personas Físicas, que convivan y están empadronados con el solicitante con una antigüedad de al menos un año anterior a la fecha de solicitud, salvo causas debidamente justificadas.
 - e) Los menores de edad o incapacitados que convivan y están empadronados con el solicitante y estén sujetos a su tutela legal o a su guarda, mediante acogimiento familiar permanente o preadoptivo.
3. En los casos de personas discapacitadas cuya unidad familiar esté compuesta por un solo miembro y que requiera ayuda de otra persona y se acredite debidamente dicha circunstancia, se considerará un miembro más a efectos de la unidad familiar.
4. Asimismo se consideran unidad familiar las parejas que, aun sin convivencia previa, manifiesten responsablemente su pretensión de contraer matrimonio o establecer análoga relación afectividad. A estos efectos se considerará unidad familiar los hijos no comunes en los términos previstos en el apartado 2.a) de esta cláusula.



Cláusula 8. Ingresos familiares de la unidad familiar.

Los ingresos familiares de la unidad familiar comprende las cuantías de la base imponible general y del ahorro de la declaración de Impuesto sobre las Personas Físicas del último ejercicio fiscal vencido, de cada uno de los miembros de la unidad familiar mayor de 16 años, que hayan convivido con la unidad familiar, al menos, un año inmediatamente anterior a la fecha de solicitud de vivienda y empadronados en el mismo domicilio. Si la persona solicitante o cualquier otra persona integrante de la unidad familiar no hubieran presentado declaración, tendrán que presentar certificado de imputaciones de renta. El Patronato Municipal de la Vivienda, se reserva el derecho de solicitar cuantos documentos probatorios de la existencia de ingresos a las diferentes Administraciones Públicas, y organismos y entidades privadas.

Cláusula 9. Determinación del cálculo del IPREM de los ingresos familiares de familiares de la unidad familiar.

El cálculo del IPREM, será conforme a lo establecido por la Orden 24/2014, de 21 de octubre, de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio ambiente, y por el Decreto 66/2009, de 15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012. Este indicador puede ser sustituido por lo que determine la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

Cláusula 10. Beneficiarios de los Programas Municipales en Arrendamiento.

Podrán solicitar como solicitante de vivienda para cada uno de los Programas Municipales en Arrendamiento del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante, las personas físicas mayores de edad, que no se encuentren incapacitados para obligarse contractualmente de acuerdo con lo establecido en la legislación civil, que tengan residencia legal en España y cumplan los siguientes requisitos:

Serán requisitos imprescindibles para inscribirse como solicitante de vivienda pública para cada uno de los Programas Municipales de Arrendamiento, los siguientes:

A. Programa Municipal de Arrendamiento General.

1. No ser el titular, el solicitante y los miembros que compongan la unidad familiar, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, en los términos y condiciones previstos en la normativa de vivienda protegida.

2. Estar empadronado de forma ininterrumpida al menos durante los últimos cinco años en la Ciudad de Alicante, a excepción de causas debidamente justificadas.
3. Los ingresos de la unidad familiar deben ser superiores o iguales a 0,5 veces IPREM.
4. Los ingresos de la unidad familiar que pudieran optar a las viviendas que se encuentran en el Barrio de San Blas deben tener ingresos inferiores o iguales a 2,5 veces IPREM o el indicador que lo sustituya.
5. Los ingresos de la unidad familiar que pudieran optar a las viviendas que se encuentran en el Barrio de San Antón deben tener ingresos inferiores o iguales a 3,5 veces IPREM o el indicador que lo sustituya.
6. Los ingresos de la unidad familiar que pudieran optar a las viviendas diseminadas por diferentes barrios de la ciudad deben tener ingresos inferiores o iguales a 1,5 veces IPREM o el indicador que lo sustituya.

B. Programa Municipal de Arrendamiento en el Casco Antiguo.

1. No ser el titular, el solicitante y los miembros que compongan la unidad familiar, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, en los términos y condiciones previstos en la normativa de vivienda protegida.
2. Estar empadronado de forma ininterrumpida al menos durante los últimos cinco años en la Ciudad de Alicante, a excepción de causas debidamente justificadas.
3. Ingresos de la unidad familiar deben ser superiores o iguales a 0,5 veces IPREM.
4. Los ingresos de la unidad familiar que pudieran optar a las viviendas que se encuentran en el Casco Antiguo deben tener ingresos inferiores o iguales a 2,5 veces IPREM o 3.5 veces IPREM o el indicador que lo sustituya, según el régimen de calificación de viviendas de protección oficial al que estén adscritas las viviendas, general o especial.

C. Programa Municipal de Arrendamiento Intergeneracional.

Podrán demandar viviendas adscritas a este Programa Intergeneracional únicamente mayores y jóvenes que cumplan con los siguientes requisitos específicos:

a) Para viviendas de mayores:

1. Personas físicas que hayan cumplido los 65 años.
2. Que no estén laboralmente activos.

3. Composición familiar, máximo de dos personas, bien con vínculo matrimonial o unión de hecho inscrita en el Registro de Uniones de Hecho de la Comunitat Valenciana, o bien ser los usuarios de la vivienda dos familiares del mismo sexo, que cumplan los requisitos legales para ser usuarios de este tipo de viviendas. Asimismo, se considerarán unidad familiar las parejas que, aun sin convivencia previa, manifiesten responsablemente su pretensión de contraer matrimonio o establecer análoga relación de afectividad. En todos los casos, no deben tener cargas familiares.
 4. El solicitante debe gozar de unas condiciones personales que garanticen poder llevar una vida autónoma.
 5. Estar empadronado de forma ininterrumpida al menos durante los últimos cinco años en la Ciudad de Alicante, a excepción de causas debidamente justificadas.
 6. No ser el titular, el solicitante o el otro miembro que compongan la unidad familiar, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, en los términos y condiciones previstos en la normativa de vivienda protegida.
 7. En el caso de ser propietario de una vivienda libre y se demuestra inadaptación de la misma al uso del solicitante, se deberá cumplir con las siguientes condiciones:
 - a. No ser titular, el solicitante o el otro miembro que compongan la unidad familiar, de una vivienda libre, cuando el valor de ésta, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 60% del precio máximo total de venta de la vivienda objeto de la actuación protegida.
 - b. Que la vivienda sea habitable y que ésta sea la residencia habitual y permanente del solicitante.
 - c. Que se adquiera el compromiso de poner a disposición la vivienda en propiedad al Programa de Intermediación Social Inmobiliaria para su puesta en alquiler a través del mismo con precio de renta por debajo del mercado, por una duración mínima de cuatro años. En el caso que fuera adjudicatario y el solicitante no hubiera adquirido este compromiso, se excluirá de la adjudicación. Los ingresos obtenidos por el arrendamiento se computarán para el cálculo del IPREM.
- b) Para viviendas de jóvenes:
1. Personas físicas que sean jóvenes, hasta 35 años.
 2. Composición familiar, máximo de dos personas, bien con vínculo matrimonial o unión de hecho inscrita en el Registro de Uniones de Hecho de la Comunitat Valenciana. Asimismo, se considerarán unidad familiar las parejas que, aun sin convivencia previa, manifiesten responsablemente su pretensión de contraer matrimonio

o establecer análoga relación de afectividad. En todos los casos, no deben tener cargas familiares.

3. Estar empadronado de forma ininterrumpida al menos durante los últimos dos años en la Ciudad de Alicante.
4. Que se comprometan contractualmente a la realización de al menos cuatro horas semanales en actividades de convivencia o participación comunitaria de carácter voluntario.
5. No ser el titular, el solicitante o el otro miembro que compongan la unidad familiar, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, en los términos y condiciones previstos en la normativa de vivienda protegida.

c) Para ambos:

1. Los ingresos de la unidad familiar deben ser superiores o iguales a 0,5 veces IPREM
2. Ingresos de la unidad familiar deben ser inferiores o iguales a 2,5 veces IPREM o indicador que lo sustituya.

Cláusula 11. Excluidos de los Programas Municipales en Arrendamiento.

Serán excluidos como beneficiarios o posibles beneficiarios en los que concurren al menos una de las siguientes circunstancias:

1. No cumplir con al menos uno de los requisitos establecidos, a excepción de las causas debidamente justificadas.
2. Haber sido desahuciado o expropiado por incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda de promoción pública por cualquiera de las causas señaladas en la legislación vigente.
3. Excepcionalmente, el Patronato Municipal de la Vivienda, podrá excluir a aquellos solicitantes que hayan producido grandes deterioros en viviendas o alojamientos, o realizando actos, tanto por ellos como por las personas que convivan con los mismos, que hagan presumible un grave deterioro de la convivencia vecinal, no cumpliendo las normas de convivencia, de salubridad o higiene de la comunidad vecinal.
4. Ser el titular, el solicitante o los miembros que compongan la unidad familiar, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, en los términos y condiciones previstos en la normativa de vivienda protegida.
5. No podrán ser solicitantes de vivienda aquellos que hubiesen sido excluidos por motivo de falsedad en alguna convocatoria de adjudicación de vivienda pública y durante un plazo de cinco años desde la exclusión.



6. Serán excluidos aquellos que por sus signos externos de alta capacidad económica, debidamente comprobados, no sean acreedores de ser beneficiarios de una vivienda pública.
7. No presentar en el plazo la documentación requerida que acredite las circunstancias personales, económicas y familiares.
8. Presentar más de una solicitud por solicitantes o que hayan presentado la solicitud por separado los miembros de la misma unidad familiar.

CAPÍTULO V. ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA.

Cláusula 12. Del marco de la adjudicación.

Con el fin de dar cumplimiento específico a las obligaciones estatutarias y derivadas de la legislación de régimen local, se establecen diferentes sistemas de adjudicación de las viviendas en atención a las características propias de las mismas, y a los colectivos de población precisados de especial protección, que en el marco de las políticas públicas de fomento de vivienda, se determinen.

Cláusula 13. Naturaleza del derecho de adjudicación.

El derecho de adjudicación de una vivienda pública en régimen de arrendamiento del Patronato Municipal de la Vivienda, otorga a sus demandantes la garantía de objetividad, imparcialidad y adecuación entre la oferta de vivienda del parque inmobiliario existente con las características de ocupación del demandante de vivienda, que se determinan en el perfil de su solicitud.

Cláusula 14. Derecho de Información.

1. Sin perjuicio de los derechos que les reconozcan las normas jurídicas, a efectos de las presentes Bases, el derecho de información del proceso de adjudicación se instituye como garantía complementaria de transparencia del Patronato Municipal de la Vivienda.
2. A tal efecto, cada peticionario tendrá derecho personal a ser informado del estado de su solicitud, de cuantos cambios normativos puedan afectar a la misma, de cuantos datos fueren requeridos para la correcta valoración de su petición, y de cuantas otras cuestiones relativas al expediente personal o de seguimiento.
3. Igualmente, se expondrá públicamente en el tablón de anuncios las adjudicaciones del año natural según se fueren materializando, con indicación de los participantes en el proceso y los datos de casación que sirvieron de sustento a la decisión final de resolución.

Cláusula 15. Sistemas específicos de adjudicación de vivienda.

1. Los sistemas generales de adjudicación de vivienda desarrollados en las presentes Bases, no impedirán, previo acuerdo de los Órganos de Gobierno del Patronato, establecer otros modos de adjudicación, o cualesquiera otros mecanismos de asignación de vivienda, en atención a las circunstancias que concurren respecto al propio parque de viviendas como a otras variables sociales o a situaciones de emergencia. Dichos sistemas específicos, no supondrán una sustitución total o parcial del resto de mecanismos de adjudicación.
2. Se establecen inicialmente como sujetos a condiciones específicas de adjudicación los siguientes programas:
 - a. Viviendas universitarias.
 - b. Alojamientos colectivos
3. Tendrán especial consideración los sistemas de adjudicación de regeneración de barrios al arraigo de los residentes, a los nuevos residentes que trasladan su domicilio por motivos de trabajo y a la incorporación de nuevas formas de convivencia en viviendas compartidas sobre colectivos en situaciones de necesidad habitacional transitorias.

CAPÍTULO VI. ADJUDICACIÓN GENERAL POR EL SISTEMA DE AJUSTE DE IDONEIDAD O CASACIÓN MEDIANTE BAREMACIÓN.

Cláusula 16. Sistema general de adjudicación de vivienda

Con carácter general, la adjudicación de vivienda en régimen de arrendamiento, de los diferentes Programas Municipales de Arrendamiento, lo será por el sistema de casación o ajuste de idoneidad mediante baremación. Ello, salvo que, por disposición normativa venga impuesto otro sistema de adjudicación o bien que se adopte por acuerdo de los órganos de gobierno del Patronato, para el apoyo de determinados barrios o segmentos de población precisados de atención prioritaria.

Cláusula 17. Definición del Sistema de Adjudicación por Ajuste de Idoneidad mediante Baremación.

1. El Sistema de Adjudicación por Ajuste de Idoneidad, pretende ser un instrumento eficaz para dar respuesta a los demandantes de vivienda de cada uno de los Programas Municipales de Arrendamiento. Es decir, se elabora un censo o inventario de las viviendas a adjudicar, representada cada una de ellas por cuatro características o variables (número de dormitorios, precio de renta, accesibilidad, vivienda adaptada), habrá una serie de solicitantes que correspondan con las características de la vivienda ofertada (número de miembros, ingresos, accesibilidad, vivienda adaptada).

2. Esto significa que la adjudicación lo será teniendo en cuenta en primer término la vivienda que se va a adjudicar, seleccionando a la personas solicitantes que mejor puedan aprovechar sus posibilidades de ocupación en función de las características de aquélla.
3. La consecución de una vivienda digna vendrá en todo caso modulada por el análisis del parque de vivienda existente. Un inventario o censo del parque público, sistematizará el mismo en función de los parámetros que más de adecuen a la calidad de vida de los solicitantes.
4. Los solicitantes que son candidatos para la adjudicación de cada una de las viviendas disponibles se ordenarán por puntuación de mayor a menor, según el baremo aplicable a cada unos de los Programas Municipales en Arrendamiento.

Cláusula 18. Factores de determinación del Sistema de Adjudicación por Idoneidad.

El Sistema de Adjudicación por Idoneidad se fundamenta en la determinación y adaptación de los parámetros de idoneidad de ocupación de las viviendas municipales pertenecientes a cada uno de los Programas Municipales de Arrendamiento. Es decir, en cada momento, se delimitarán las variables que concreten las características de las viviendas así como el perfil del usuario. Será a continuación cuando se establecerán los procedimientos lógico-técnicos que ponderen dichas variables, que actualmente se concretan en:

1. Respecto a las características de la vivienda.
 - Número de dormitorios.
 - Precio de renta (incluido gastos comunes e impuestos)
 - Accesibilidad: Si se encuentra en planta baja o dispone de ascensor.
 - Vivienda adaptada: Si posee los requisitos mínimos establecidos para personas de movilidad reducida que necesitan para su vida diaria la utilización de silla de ruedas.
2. Condición de las personas demandantes:
 - Respecto al número de dormitorios:
Sin perjuicio de la interrelación de las condiciones expuestas sobre el perfil personal del solicitante. Igualmente será criterio determinante la aptitud de la vivienda en cuanto a sus habitaciones por relación al número de miembros de la unidad de convivencia vinculados de forma permanente.
 - 1 miembro para 1 o 2 dormitorios.
 - 2 miembros para 1, 2 o 3 dormitorios.
 - 3 a 5 miembros para 2 o 3 dormitorios.
 - 5 o más para 3 o más dormitorios.



ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN ARRENDAMIENTO
DEL PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALICANTE.
Bases genéricas

- Respecto al precio de renta:

De las personas seleccionadas por los criterios anteriores, serán adjudicatarias, aquellas en las que concurra que la renta anual asignada a la vivienda sea aproximadamente un 30 % de los ingresos de la unidad familiar, a excepción de los casos que sean así valorados por el departamento social y que estén debidamente justificados.

- Respecto a la accesibilidad: Los solicitantes que soliciten que la vivienda sea accesible, será por causas debidamente justificadas que le imposibiliten físicamente subir escaleras al solicitante o bien algún miembro de la unidad familiar de forma permanente.

-

- Respecto a la vivienda adaptada: Los solicitantes que soliciten que la vivienda sea adaptada, será por causas debidamente justificadas y que se precise de una silla de ruedas para la movilidad del solicitante o bien de algún miembro de la unidad familiar.

Si de la aplicación informática de la adjudicación, previamente comprobado, no resultara ninguna propuesta de adjudicación entre las características predeterminadas, se ampliarán o disminuirán los criterios de los solicitantes para que se pueda adjudicar la vivienda.

Cláusula 19. Baremación de los solicitantes.

Los solicitantes que son candidatos para la adjudicación de cada una de las viviendas disponibles de los Programas Municipales de Arrendamiento se ordenarán por puntuación de mayor a menor, según los baremos anexos:

A. Programa Municipal de Arrendamiento General.

Baremo para ponderar las solicitudes a este Programa:

Circunstancias sobre vivienda (Máximo 35 puntos)		
A	Carencia sobrevenida de vivienda	Puntos
A.1.	Catástrofe o siniestro definitivo o evento irreversible sometido a corto término, que imposibilita la residencia en la misma. A modo meramente enunciativo, las situaciones de incendio, inundación, ruina funcional declarada, sin perjuicio de cualesquiera otros que análogamente sean así considerados por el Comité de Adjudicación.	35
A.2.	Haber sido desahuciado de una vivienda en arrendamiento, en el último año, siempre que se acredite que ha sido por falta de empleo de la unidad familiar con carácter sobrevenido y que la renta impagada supere el 60% de los ingresos.	30
A.3.	Desposesión de la vivienda habitual como consecuencia de una dación en pago o del lanzamiento derivado de la ejecución hipotecaria, incluido a los fiadores hipotecarios siempre y cuando hubieran fracasado las medidas de reestructuración como consecuencia de cualquier proceso de mediación institucional, público o privado que tendrá carácter preceptivo, en los últimos dos años.	30



ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN ARRENDAMIENTO DEL PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALICANTE.
Bases genéricas

B	Necesidad de vivienda	
B.1.	Habitar en una vivienda en arrendamiento cuya renta anual sea superior al 30% de los ingresos.	20
B.2.	Habitar en una vivienda compartida en arrendamiento	25
B.3.	Habitar en arrendamiento una vivienda que no tenga condiciones de habitabilidad.	20
B.4.	Habitar en una vivienda en arrendamiento que no sea accesible y sea estrictamente necesario por motivos de salud.	20
B.5.	Otras situaciones.	10
<p><i>Las circunstancias contempladas en B.1., B.3., y B.4. se pueden acumular hasta un máximo de de 35 puntos, las demás del bloque A y B son excluyentes.</i></p>		
C	Circunstancias personas y familiares (Máximo 25 puntos)	
C.1.	Ser víctima de violencia de género.	5
C.2.	Ser el solicitante o cualquier miembro de la unidad familiar discapacitado físico con al menos 63% de minusvalía.	5
C.3.	Familias monoparentales.	5
C.4.	Unidades familiares con mayores de 65 años y/o menores a su cargo.	5
C.5.	Viudedad o separación legal o divorcio en el último año.	5
<p><i>Estas circunstancias se pueden acumular.</i></p>		
D.	Residencia en el municipio (Máximo 10 puntos)	
D.1.	Superior a 5 años de empadronamiento hasta los 12 años	3
D.2.	Superior a los 12 años de empadronamiento hasta los 25 años	6
D.3.	Más de 25 años de empadronamiento	10
<p><i>Estas circunstancias son excluyentes.</i></p>		
E.	Ingresos familiares (Máximo 10 puntos)	
E.1.	Entre 0,5 IPREM y menor o igual que 1 IPREM	10
E.2.	Mayor que 1 IPREM y menor o igual que 1,5 IPREM	8
E.3.	Mayor que 1.5 IPREM y menor o igual que 2 IPREM	6
E.4.	Mayor que 2 IPREM y menor o igual que 2,5 IPREM	4
E.5.	Mayor que 2,5 IPREM y menor o igual que 3 IPREM	2
E.6.	Mayor que 3 IPREM y menor o igual que 3,5 IPREM	0
<p><i>Estas circunstancias son excluyentes.</i></p>		
F.	Valoración Técnica	
F.1.	Circunstancias especiales de la unidad familiar no contempladas anteriormente.	Hasta 10
F.2.	Pronóstico sobre la convivencia e integración en la comunidad de vecinos y en el barrio.	Hasta 10



ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN ARRENDAMIENTO DEL PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALICANTE.
Bases genéricas

Estas circunstancias son acumulables.

Puntuación Total (máximo 100 puntos)

B. Programa Municipal de Arrendamiento en el Casco Antiguo.

Baremo para ponderar las solicitudes a este Programa:

Circunstancias sobre vivienda (Máximo 35 puntos)		
A	Carencia sobrevenida de vivienda	Puntos
A.1.	Catástrofe o siniestro definitivo o evento irreversible sometido a corto término, que imposibilita la residencia en la misma. A modo meramente enunciativo, las situaciones de incendio, inundación, ruina funcional declarada, sin perjuicio de cualesquiera otros que análogamente sean así considerados por el Comité de Adjudicación.	35
A.2.	Haber sido desahuciado de una vivienda en arrendamiento, en el último año, siempre que se acredite que ha sido por falta de empleo de la unidad familiar con carácter sobrevenido y que la renta impagada supere el 60% de los ingresos.	30
A.3.	Desposesión de la vivienda habitual como consecuencia de una dación en pago o del lanzamiento derivado de la ejecución hipotecaria, incluido a los fiadores hipotecarios siempre y cuando hubieran fracasado las medidas de reestructuración como consecuencia de cualquier proceso de mediación institucional, público o privado que tendrá carácter preceptivo, en los últimos dos años.	30
B	Necesidad de vivienda	
B.1.	Habitar en una vivienda en arrendamiento cuya renta anual sea superior al 30% de los ingresos	20
B.2.	Habitar en una vivienda compartida en arrendamiento	25
B.3.	Habitar en arrendamiento una vivienda que no tenga condiciones de habitabilidad	20
B.4.	Habitar en una vivienda en arrendamiento que no sea accesible y sea estrictamente necesario por motivos de salud.	20
B.5.	Otras situaciones	10
<i>Las circunstancias contempladas en B.1., B.3., y B.4. se pueden acumular hasta un máximo de de 35 puntos, las demás del bloque A y B son excluyentes.</i>		
C Circunstancias personas y familiares (Máximo 25 puntos)		
C.1.	Ser víctima de violencia de género.	5
C.2.	Ser el solicitante o cualquier miembro de la unidad familiar discapacitado físico con al menos 63% de minusvalía.	5
C.3.	Familias monoparentales.	5
C.4.	Unidades familiares con mayores de 65 años y/o menores a su cargo.	5



ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN ARRENDAMIENTO
DEL PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALICANTE.
Bases genéricas

C.5.	Viudedad o separación legal o divorcio en el último año.	5
<i>Estas circunstancias se pueden acumular.</i>		
D. Residencia en el municipio (Máximo 10 puntos)		
D.1.	Superior a 5 años de empadronamiento hasta los 12 años.	3
D.2.	Superior a los 12 años de empadronamiento hasta los 25 años.	6
D.3.	Más de 25 años de empadronamiento.	10
<i>Estas circunstancias son excluyentes.</i>		
E. Ingresos familiares (Máximo 10 puntos)		
E.1.	Entre 0,5 IPREM y menor o igual que 1 IPREM	10
E.2.	Mayor que 1 IPREM y menor o igual que 1,5 IPREM	8
E.3.	Mayor que 1.5 IPREM y menor o igual que 2 IPREM	6
E.4.	Mayor que 2 IPREM y menor o igual que 2,5 IPREM	4
E.5.	Mayor que 2,5 IPREM y menor o igual que 3 IPREM	2
E.6.	Mayor que 3 IPREM y menor o igual que 3,5 IPREM	0
<i>Estas circunstancias son excluyentes</i>		
F. Valoración Técnica (Máximo 20 puntos)		
F.1.	Circunstancias especiales de la unidad familiar no contempladas anteriormente.	Hasta 10
F.2.	Pronóstico sobre la convivencia e integración en la comunidad de vecinos y en el barrio.	Hasta 10
<i>Estas circunstancias son acumulables.</i>		
G. Arraigo (Máximo 25 puntos)		
G.1.	Residir en el Casco Antiguo.	10
G.2.	Trabajar por cuenta ajena en el Casco Antiguo.	10
G.3.	Emprendimiento en el Casco Antiguo.	15
<i>La circunstancia G.1., se puede acumular a las circunstancias G.2. y G.3 que entre ellas son excluyentes.</i>		
Puntuación Total (máximo 125 puntos)		



ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN ARRENDAMIENTO DEL PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALICANTE.
Bases genéricas

C. Programa Municipal de Arrendamiento Intergeneracional.

Baremo para ponderar las solicitudes de mayores:

Circunstancias sobre vivienda (Máximo 35 puntos)		
A	Carencia sobrevenida de vivienda	Puntos
A.1.	Catástrofe o siniestro definitivo o evento irreversible sometido a corto término, que imposibilita la residencia en la misma. A modo meramente enunciativo, las situaciones de incendio, inundación, ruina funcional declarada, sin perjuicio de cualesquiera otros que análogamente sean así considerados por el Comité de Adjudicación.	35
A.2.	Haber sido desahuciado de una vivienda en arrendamiento, en el último año, siempre que se acredite que ha sido por falta de empleo de la unidad familiar con carácter sobrevenido y que la renta impagada supere el 60% de los ingresos.	30
A.3.	Desposesión de la vivienda habitual como consecuencia de una dación en pago o del lanzamiento derivado de la ejecución hipotecaria, incluido a los fiadores hipotecarios siempre y cuando hubieran fracasado las medidas de reestructuración como consecuencia de cualquier proceso de mediación institucional, público o privado que tendrá carácter preceptivo, en los últimos dos años.	30
B	Necesidad de vivienda	
B.1.	Habitar en una vivienda en arrendamiento cuya renta anual sea superior al 30% de los ingresos	20
B.2.	Habitar en una vivienda compartida en arrendamiento	25
B.3.	Habitar en arrendamiento una vivienda que no tenga condiciones de habitabilidad	20
B.4.	Habitar en una vivienda en arrendamiento que no sea accesible y sea estrictamente necesario por motivos de salud.	20
B.5.	Otras situaciones	10
<i>Las circunstancias contempladas en B.1., B.3., y B.4. se pueden acumular hasta un máximo de de 35 puntos, las demás del bloque A y B son excluyentes.</i>		
C	Circunstancias personas y familiares (Máximo 25 puntos)	
C.1.	Ser víctima de violencia de género.	5
C.2.	Ser el solicitante o el otro miembro, si es el caso de dos miembros, de la unidad familiar discapacitado físico con al menos 63% de minusvalía.	5
C.3.	Viudedad o separación legal o divorcio en el último año.	5
C.4.	Unidad familiar compuesta por dos miembros	5
C.5.	Tener más de 75 años el solicitante o el otro miembro, si es el caso de dos miembros.	5
<i>Estas circunstancias se pueden acumular.</i>		
D.	Residencia en el municipio (Máximo 10 puntos)	
D.1.	Superior a 5 años de empadronamiento hasta los 12 años.	3
D.2.	Superior a los 12 años de empadronamiento hasta los 25 años.	6
D.3.	Más de 25 años de empadronamiento.	10
<i>Estas circunstancias son excluyentes.</i>		



ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN ARRENDAMIENTO
DEL PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALICANTE.
Bases genéricas

E. Ingresos familiares (Máximo 10 puntos)		
E.1.	Entre 0,5 IPREM y menor o igual que 1 IPREM	10
E.2.	Mayor que 1 IPREM y menor o igual que 1,5 IPREM	8
E.3.	Mayor que 1.5 IPREM y menor o igual que 2 IPREM	6
E.4.	Mayor que 2 IPREM y menor o igual que 2,5 IPREM	4
E.5.	Mayor que 2,5 IPREM y menor o igual que 3 IPREM	2
E.6.	Mayor que 3 IPREM y menor o igual que 3,5 IPREM	0
<i>Estas circunstancias son excluyentes.</i>		
F. Valoración Técnica (Máximo 20 puntos)		
F.1.	Circunstancias especiales de la unidad familiar no contempladas anteriormente.	Hasta 10
F.2.	Pronóstico sobre la convivencia e integración en la comunidad de vecinos y en el barrio.	Hasta 10
<i>Estas circunstancias son acumulables.</i>		
Puntuación Total (máximo 100 puntos)		

Baremo para ponderar las solicitudes de jóvenes:

Circunstancias sobre vivienda (Máximo 35 puntos)		
A	Carencia sobrevenida de vivienda	Puntos
A.1.	Catástrofe o siniestro definitivo o evento irreversible sometido a corto término, que imposibilita la residencia en la misma. A modo meramente enunciativo, las situaciones de incendio, inundación, ruina funcional declarada, sin perjuicio de cualesquiera otros que análogamente sean así considerados por el Comité de Adjudicación.	35
A.2.	Haber sido desahuciado de una vivienda en arrendamiento, en el último año, siempre que se acredite que ha sido por falta de empleo de la unidad familiar con carácter sobrevenido y que la renta impagada supere el 60% de los ingresos.	30
A.3.	Desposesión de la vivienda habitual como consecuencia de una dación en pago o del lanzamiento derivado de la ejecución hipotecaria, incluido a los fiadores hipotecarios siempre y cuando hubieran fracasado las medidas de reestructuración como consecuencia de cualquier proceso de mediación institucional, público o privado que tendrá carácter preceptivo, en los últimos dos años.	30
B	Necesidad de vivienda	
B.1.	Habitar en una vivienda en arrendamiento cuya renta anual sea superior al 30% de los ingresos	20
B.2.	Habitar en una vivienda compartida en arrendamiento	25
B.3.	Habitar en arrendamiento una vivienda que no tenga condiciones de habitabilidad	20
B.4.	Habitar en una vivienda en arrendamiento que no sea accesible y sea estrictamente necesario por motivos de salud.	20
B.5.	Otras situaciones	10
<i>Las circunstancias contempladas en B.1., B.3., y B.4. se pueden acumular hasta un máximo de de 35 puntos, las demás del bloque A y B son excluyentes.</i>		



ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN ARRENDAMIENTO
DEL PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALICANTE.
Bases genéricas

C Circunstancias personas y familiares (Máximo 15 puntos)		
C.1.	Ser víctima de violencia de género.	5
C.2.	Ser el solicitante o el otro miembro, si es el caso de dos miembros, de la unidad familiar discapacitado físico con al menos 63% de minusvalía.	5
C.3.	Unidad familiar compuesta por dos miembros	5
<i>Estas circunstancias se pueden acumular.</i>		
D. Residencia en el municipio (Máximo 10 puntos)		
D.1.	Superior a 5 años de empadronamiento hasta los 12 años.	3
D.2.	Superior a los 12 años de empadronamiento hasta los 25 años.	6
D.3.	Más de 25 años de empadronamiento.	10
<i>Estas circunstancias son excluyentes.</i>		
E. Ingresos familiares (Máximo 10 puntos)		
E.1.	Entre 0,5 IPREM y menor o igual que 1 IPREM	10
E.2.	Mayor que 1 IPREM y menor o igual que 1,5 IPREM	8
E.3.	Mayor que 1.5 IPREM y menor o igual que 2 IPREM	6
E.4.	Mayor que 2 IPREM y menor o igual que 2,5 IPREM	4
E.5.	Mayor que 2,5 IPREM y menor o igual que 3 IPREM	2
E.6.	Mayor que 3 IPREM y menor o igual que 3,5 IPREM	0
<i>Estas circunstancias son excluyentes.</i>		
F. Valoración Técnica (Máximo 30 puntos)		
F.1.	Pronóstico sobre la convivencia e integración en la comunidad de vecinos y en el barrio.	Hasta 10
F.2.	Formación y estudios relacionados con el ámbito socio-comunitario:	Hasta 5
F.2.1	Estudios académicos en el campo social	3
F.2.2.	Cursos de especialización	1
F.2.3.	Formación en voluntariado	1
<i>Las circunstancias F.2.1., F.2.2., y F.2.3. se pueden acumular.</i>		
F.3.	Participación en tareas de Voluntariado, o experiencia en ONGS, Asociaciones u otros organismos e instituciones:	Hasta 10
F.3.1	Voluntariado o experiencia con personas mayores	5
F.3.2.	Voluntariado o experiencia en acción comunitaria	3
F.3.3.	Participación o experiencia en programas sociales	2
<i>Las circunstancias F.3.1., F.3.2., y F.3.3. se pueden acumular.</i>		
F.4.	Disponibilidad horaria:	Hasta 5
F.4.1.	Solo fines de semana	2
F.4.2.	Entre semana mañana o tarde	3
F.4.3.	Ambos	5
<i>Estas circunstancias son excluyentes</i>		
Puntuación Total (máximo 100 puntos)		



Cláusula 20. Renuncia de vivienda.

La renuncia expresa a la adjudicación de la vivienda propuesta quedará debidamente acreditada, y salvo justa causa, significará la exclusión de beneficiarios durante cinco años.

CAPÍTULO VII. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

Cláusula 21. Composición de la Oferta Permanente de Vivienda.

La oferta permanente de viviendas para adjudicación estará formada por la relación de las viviendas libres y disponibles para su uso que figurarán en el expediente de cada uno de los concursos de adjudicación que se convoquen. Las viviendas se clasificarán en función de la adscripción al programa que corresponda y con sus características de superficie, dormitorios y renta. Estas viviendas disponibles serán ocupadas en arrendamiento en función de los resultados del Concurso y en el orden que figure en la lista definitiva.

La oferta de viviendas se incrementará con las viviendas que vayan quedando libres y disponibles desde la celebración de cada concurso hasta los dos años en los que se celebre el siguiente. También las viviendas que se adquieran o que sobre las que se pueda conseguir la cesión de su uso pasarán igualmente a formar parte de la oferta permanente. Todas estas viviendas que se vayan incorporando a la oferta permanente serán adjudicadas a través de la lista de espera y siempre por ajuste de idoneidad.

Las viviendas que queden libres por cambios solicitados de vivienda por los motivos que se aprueban en estas bases pasarán igualmente a formar parte de la oferta permanente.

Los precios y condiciones de las viviendas que sean adjudicadas de acuerdo con las presentes normas, serán las establecidas en las respectivas calificaciones provisionales o definitivas, salvo que por acuerdo de los órganos de gobierno, se establezcan otras distintas que, en todo caso no podrán resultar contrarias a lo establecido en la regulación de los respectivos regímenes de protección.

El Patronato Municipal de la Vivienda, podrá reservar un cupo de viviendas, en cualquier programa o tipología, a un segmento de la población de especial protección con independencia de aquéllos cupos de obligado cumplimiento.

El Patronato reservará, en cualquier caso, un cupo de viviendas para el Programa de Acción Social de emergencias, que supondrá entre un 5% y un 10% de las viviendas que vayan quedando disponibles cada año. Estas viviendas, también en arrendamiento a los mismos precios y con las mismas



ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN ARRENDAMIENTO
DEL PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALICANTE.
Bases genéricas

condiciones para ser adjudicatarios serán propuestas desde Acción Social, a través del programa de Emergencia habitacional, con el objetivo de ir posibilitando soluciones residenciales estables para personas y familias que inician procesos en alojamientos temporales de y/o colectivos, con programas de integración social. La Concejalía Acción Social hará seguimiento de estos casos.

El Patronato podrá utilizar viviendas de la oferta permanente para formalizar cambios de actuales arrendatarios siempre y cuando se cumplan, con el informe favorable de nuestros servicios sociales y la aportación de la documentación que se solicite, una serie de condiciones para solicitarlo como accesibilidad, tamaño, necesidad de acercamiento contrastado a redes de apoyo o a fuentes de empleo. Las viviendas libres tras el cambio pasarán a ser incorporadas a la oferta permanente para evitar que los cambios menoscaben los intereses de los solicitantes en lista de espera.

Cláusula 22. Solicitud de vivienda de los diferentes Programas Municipales en Arrendamiento.

La solicitud se realizará en modelo normalizado pasando a formar parte de un fichero automatizado para su posterior tratamiento. En ella se incorporarán los datos y documentos y, en su caso, del solicitante y de los miembros de la unidad familiar establecidos para cada uno de los Programas Municipales en Arrendamiento. El modelo normalizado de solicitud figura como anexo a estas Bases.

Se consideran datos del solicitante o de los miembros de la unidad familiar que deben figurar en la solicitud, los siguientes:

1. Nombre y apellidos, sexo, nacionalidad, fecha de nacimiento, número de documento nacional de identidad o en su caso del documento identificativo que legalmente proceda de la persona física que solicita a título individual, y de todos los integrantes de la unidad familiar que les sea obligatorio. De éstos últimos, también añadirán el parentesco con el/los solicitante/es.
2. Ingresos anuales calculados de conformidad con lo regulado en la cláusula 8 de estas Bases.
3. Indicación del Programa Municipal en Arrendamiento al que se opte. Asimismo, se consignará la tipología que se considere adecuada en los términos que figuran en la cláusula 18 de las presentes Bases.
4. Documentación acreditativa a la identidad y parentesco con el solicitante, en su caso, y de la concurrencia de las circunstancias sobre vivienda, ingresos familiares, circunstancias personales y familiares, y en el caso del Programa Municipal en Arrendamiento en el Casco Antiguo, también arraigo.



La presentación de la solicitud conlleva la autorización al Patronato Municipal de la Vivienda para recabar las certificaciones a emitir por la Gerencia Territorial del Catastro y del Padrón Municipal. En el caso, que el solicitante no quiera acogerse a este acto, deberá aportar la documentación por sí mismo. Asimismo conllevará la autorización al Patronato Municipal de la Vivienda para verificar los datos relativos a la identidad y residencia de las personas solicitantes y sobre la concurrencia de cualquier circunstancia que el solicitante o miembros de la unidad familiar hayan consignado.

La solicitud de vivienda podrá formalizarse a título individual, o como miembros de una unidad familiar, sin que pueda estar incluida una persona en más de una solicitud de vivienda. La presentación por el solicitante o cualquier miembro de su unidad familiar de más de una solicitud conllevará la exclusión de todas aquellas en las que figure.

Cláusula 23. Documentación a presentar.

Las solicitudes deberán ser acompañadas de la siguiente documentación:

1. Documentos acreditativos a la identidad y parentesco del solicitante, y en su caso, de los miembros de la unidad familiar.
 - a. Fotocopia del número de documento nacional de identidad o en su caso del documento identificativo que legalmente proceda de la persona física que solicita a título individual, y de todos los integrantes de la unidad familiar que les sea obligatorio.
 - b. Fotocopia del Libro de Familia o de los que se precisen para acreditar la relación de parentesco.
 - c. Cualquier documentación que se requiera con el fin de acreditar la condición de unidad familiar solicitante según la cláusula 7 de estas Bases.
2. Documentos acreditativos de las circunstancias de vivienda que se manifiestan en el momento de la solicitud, comunes a todos los Programas Municipales en Arrendamiento.
 - a. Para la acreditación de la circunstancia A.1. de la cláusula 19. Informe del Servicio de Extinción de Incendios o del Departamento de Conservación de Inmuebles, o de la Policía Local en relación a la catástrofe, incendio, inundación o ruina manifestada.
 - b. Para la acreditación de la circunstancia A.2., de la cláusula 19. Fotocopia de la notificación de lanzamiento derivado del desahucio arrendaticio de la vivienda habitual. Informe de vida laboral del solicitante, y en su caso, de los miembros de la unidad familiar mayores de 16 años.

- c. Para la acreditación de la circunstancia A.3., de la cláusula 19.
Fotocopia de la notificación de lanzamiento derivado de la ejecución hipotecaria de la vivienda habitual.
Cualquier documentación acreditativa del fracaso de la mediación para la reestructuración de la deuda.
 - d. Para la acreditación de la circunstancias B.1. y B.2., de la cláusula 19.
Fotocopia del contrato de arrendamiento y de los tres últimos recibos de alquiler.
 - e. Para la acreditación de la circunstancia B.3. y B.4., de la cláusula 19.
Informe de los servicios técnicos del Patronato Municipal de la Vivienda. Informe médico del solicitante, o en su caso, de algún miembro de la unidad familiar que acredite la imposibilidad de subir escaleras de forma permanente.
 - f. Cualquier documentación que se requiera con el fin de acreditar las circunstancias sobre vivienda manifestadas en la solicitud.
3. Documentos acreditativos de los ingresos familiares, comunes a todos los Programas Municipales en Arrendamiento.
 - a. Fotocopia de la Declaración del Impuesto sobre las Personas Físicas del solicitante, o en su caso, de los miembros de la unidad familiar que sean mayores de 16 años, o bien el certificado de imputaciones si no se encuentran obligados a declarar.
 - b. Declaración expedida por el organismo oficial correspondiente, con indicación subsidio, en caso de jubilación, invalidez, desempleo, asistencia social, viudedad, orfandad o cualquier otra situación por la que se perciba prestación económica periódica.
 - c. Cualquier documentación que se requiera con el fin de acreditar las circunstancias económicas manifestadas en la solicitud.
 4. Documentos acreditativos de las circunstancias personales y familiares que se manifiestan en el momento de la solicitud, comunes a todos los Programas Municipales en Arrendamiento.
 - a. Fotocopia del Reconocimiento de la Condición de Víctima de Violencia de Género del solicitante.
 - b. Fotocopia de la sentencia de separación o divorcio del solicitante y del convenio regulador.
 - c. Fotocopia del certificado de minusvalía, donde aparezca el grado de minusvalía del solicitante o en su caso de algún miembro de la unidad familiar.
 - d. Certificado de defunción en el caso de ser viudo o viuda.
 - e. Para el caso de mayores que solicitan el Programa Municipal de Arrendamiento Intergeneracional, deben presentar:
 1. Informe Médico de autonomía personal, sellado y firmado por el Médico de Familia y fotocopia de la Tarjeta Sanitaria del solicitante o solicitantes.
 2. Declaración de compromiso familiar para el caso de impago, incapacidad o fallecimiento del solicitante o solicitantes.

- f. Para el caso de jóvenes que solicitan el Programa Municipal de Arrendamiento Intergeneracional, deben presentar:
 - 1. Declaración de compromiso a la realización de al menos cuatro horas semanales en actividades de convivencia o participación comunitaria de carácter voluntario.
 - 2. Currículum vitae, detallando los aspectos que son valorables en el Baremo para ponderar a jóvenes, apartado F, de la cláusula 19.
 - g. Cualquier documentación que se requiera con el fin de acreditar las circunstancias personales y familiares o de su condición de beneficiario manifestadas en la solicitud.
5. Documentos acreditativos sobre el apartado G. Arraigo, de la cláusula 19, dentro del Plan Municipal en Arrendamiento en el Casco Antiguo.
- a. Para la acreditación de la circunstancia G.2., de la cláusula 19. Fotocopia del contrato de trabajo, y fotocopia de las tres últimas nóminas.
 - b. Para la acreditación de la circunstancia G.3., de la cláusula 19. Fotocopia de la declaración censal de la actividad económica.
 - c. Cualquier documentación que se requiera con el fin de acreditar las circunstancias de arraigo manifestadas en la solicitud.

Si la solicitud no está acompañada de la documentación exigida en estas Bases, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días hábiles, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre e implicará la exclusión de la adjudicación.

Cláusula 24. Plazo, lugar y presentación de solicitudes.

El plazo de presentación de solicitudes tendrá una duración de 30 días naturales. Este plazo de presentación se abrirá mediante Decreto de la Presidencia Delegada y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, página web del Ayuntamiento de Alicante y tablón de anuncios del Patronato de la Vivienda.

La presentación de la solicitud junto a la documentación que la acompaña se realizará mediante Registro en la sede del Patronato Municipal de la Vivienda sita en la Plaza de Santísima Faz, nº 5, en horario de 9:30 h a 13:30 h.

Cláusula 25. Listas provisionales de adjudicatarios.

Una vez finalizado el plazo de presentación de solicitudes, la Gerencia a propuesta del Comité de Adjudicación, elevará a la Presidencia Delegada, las listas provisionales de admitidos y excluidos.



Estas listas provisionales se publicarán en el Tablón de Anuncios del Patronato Municipal de la Vivienda y en la página web del Ayuntamiento de Alicante. Estarán expuestas públicamente durante quince días naturales, en el que se pueden presentar alegaciones a las mismas. Las alegaciones podrán acompañarse de cuantos documentos probatorios se considere por parte del que reclama para apoyar su petición.

Las listas provisionales de admitidos ordenadas de mayor a menor puntuación contendrán la siguiente información:

- Nombre y apellidos del solicitante.
- Número de registro de la solicitud.
- Nombre del Programa Municipal de Arrendamiento al que opta.
- Número de miembros de la unidad familiar.
- Puntuación obtenida mediante baremación.

En el caso de empate de puntuación, se dará prioridad a la solicitud que primero se haya registrado.

Cláusula 26. Listas definitivas de adjudicatarios y Lista de espera.

El Comité de Adjudicación, una vez analizadas las reclamaciones o alegaciones a la Lista Provisional de Admitidos y Excluidos, elaborará la Lista Definitiva de Adjudicatarios, Lista de Espera y Lista de Excluidos, que propondrá a la Gerencia..

La Gerencia elevará estas Listas a consideración de la Junta General del Patronato para su aprobación.

Estas Lista Definitiva, a diferencia de la Lista Provisional incluirán, para los casos en que les alcance el número de viviendas disponibles, la vivienda que ha sido adjudicada, superficie útil y precio de renta, más gastos comunitarios e impuestos.

Para el resto de los solicitantes admitidos a los que no se les pueda adjudicar vivienda por no ser suficiente la oferta permanente disponible, pasarán a formar parte de la Lista de Espera.

La Lista Definitiva, la de Espera y la de Excluidos serán expuestas públicamente en el Tablón de Anuncios y en la página web del Ayuntamiento de Alicante.

Cláusula 27. Funcionamiento de la Lista de Espera.

A los solicitantes que figuran en la lista de espera y por el orden establecido en la misma, con las factores previstos para lograr la adecuación de las características del solicitante a las de la vivienda disponible, se les irá adjudicando viviendas en función de las que vayan quedando disponibles, por bajas en el parque o por nuevas incorporaciones, en función de la adecuación por idoneidad prevista en estas bases.



ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN ARRENDAMIENTO
DEL PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALICANTE.
Bases genéricas

Si se agotara la Lista de Espera antes del transcurso de dos años desde la convocatoria del concurso de Adjudicación, se adelantaría la misma con el fin de poder adjudicar las viviendas disponibles de la oferta Permanente de Viviendas.

Dada la especificidad de la demanda de viviendas intergeneracionales, si llegara un momento en el que en la Lista de espera no hubiera solicitantes con el perfil requerido para adjudicar una vivienda de este Programa, se procedería, hasta el siguiente Concurso, a la búsqueda de solicitantes nuevos, a través de los Servicios Sociales y de nuestros medios de difusión, a los que poderles adjudicar las viviendas disponibles, por Decreto de la Presidencia Delegada, siempre que cumplan con los requisitos establecidos en estas bases y cuenten con el Informe favorable del Comité de Adjudicación.

Las viviendas de los Programas Municipales de Arrendamiento General y de Arrendamiento en el Casco Antiguo que no resultaran adjudicadas de acuerdo con el procedimiento descrito, por inexistencia de demandantes inscritos para el programa y tipología, se ofertarán a aquellos solicitantes inscritos en otros programas y/o tipologías siempre que expresamente lo soliciten y cumplan con los requisitos exigidos.

Cláusula 28. Aceptación y formalización de la adjudicación.

Los adjudicatarios de la Lista definitiva, serán notificados de forma fehaciente de la adjudicación de la vivienda. Dicha notificación contendrá, al menos, los siguientes datos:

- Vivienda adjudicada.
- Superficie útil de la vivienda.
- Precio de renta, gastos comunes e impuestos.
- Plano de la vivienda.
- Modelo de contrato de arrendamiento.
- Modelo de Compromiso Social Común.

Cuando corresponda adjudicar vivienda a alguien perteneciente a la Lista de Espera se le notificará de forma fehaciente, conteniendo esa notificación la misma información expresada en el apartado anterior.

El adjudicatario deberá comunicar de forma fehaciente al Patronato de la Vivienda, la aceptación o renuncia de la adjudicación, en el plazo de diez días hábiles a contar a partir del día siguiente de la notificación de ser adjudicatario. Transcurrido el plazo sin dicha comunicación, se entenderá que renuncia a su condición de adjudicatario, salvo causa debidamente justificada.



CAPÍTULO VIII. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO Y COMPROMISO SOCIAL COMÚN.

Cláusula 29. Formalización del Contrato de Arrendamiento y Compromiso Social Común.

Una vez aceptada se le notificará fehacientemente la fecha, hora y lugar para la firma del contrato de arrendamiento y del Compromiso Social Común, detallando las cantidades a depositar como fianza y la destinada al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. La no presentación en el lugar, fecha y hora concertada para la firma, o la falta de cualquier cantidad requerida para la formalización del contrato de arrendamiento se entenderá que renuncia a su condición de adjudicatario y será causa de desistimiento de la formalización del contrato de arrendamiento, salvo causa debidamente justificada.



ANEXO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

IDENTIFICACIÓN DE LA VIVIENDA OBJETO DEL CONTRATO

Vivienda sita en el núm. de la C/ , en su planta
puerta Escalera Ciudad ALICANTE Provincia ALICANTE.

En ALICANTE, a de de , reunidos D. natural
de provincia de de años de estado -----, y profesión -----,
vecino al presente de , con D.N.I. nº , expedido
con fecha -----en concepto de arrendatario, por si o en nombre de
_____, como _____del mismo, y D. , como ,

facultad que tiene atribuida por los Estatutos del Patronato (artículo 27 a), hemos
contratado el arrendamiento de la vivienda que ha sido identificado encabezando este
contrato, por tiempo de UN AÑO, y precio de euros cada año, pagaderos
por MESES, con las demás condiciones que se estamparán al dorso, S/ANEXO I
CLAUSULAS, ANEXO II, Compromiso social común en el uso de una vivienda Municipal en
alquiler, ANEXO III, Guía práctica de derechos y obligaciones de la relación de arrendamiento
y ANEXO IV, Mañuela de Uso y Mantenimiento de la Vivienda.

Formalizado así este contrato, y para que conste, lo firmamos por duplicado. Fecha ut
supra

EL ARRENDATARIO

EL ARRENDADOR



ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN ARRENDAMIENTO
DEL PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALICANTE.
Bases genéricas

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA PARA VIVIENDA

ANEXO I - CLAUSULAS

OBJETO DEL CONTRATO

Calle:	Referencia Catastral:
Núm: Piso: puerta: escalera	Superficie útil: 66,00m²
Ciudad: ALICANTE	Provincia: ALICANTE

1ª. USO.- La vivienda de Protección Oficial de Promoción Pública, según expediente , objeto del presente contrato de arrendamiento, está sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de “Viviendas de Protección Oficial de Promoción pública” y las condiciones de utilización serán las señaladas en la calificación definitiva y los precios de renta no podrán exceder de los límites establecidos.

La vivienda objeto del presente contrato de arrendamiento, habrá de dedicarse a domicilio habitual y permanente del arrendatario/a y los familiares que con él/ella convivan, sin que, bajo ningún concepto, pueda destinarse a segunda residencia o a cualquier otro uso. El/La arrendatario/a no podrá utilizar o ser titular simultáneamente, por cualquier título, de ninguna otra vivienda.

El incumplimiento de ésta condición, dejará automáticamente sin efecto la adjudicación y será causa de resolución del presente contrato de arrendamiento.

El/La arrendatario/a, autoriza al Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante, expresamente y desde la firma del presente contrato, para que en cualquier momento de la duración del mismo, pueda solicitar información a la Agencia Estatal Tributaria, Catastro, Registros de la Propiedad, y cualquier otro organismo tanto público como privado, al objeto de comprobar que cumple las condiciones establecidas para ser adjudicatario de una vivienda de protección oficial de promoción pública.

2ª. PLAZO.- La duración del presente contrato de arrendamiento, se establece por plazo de UN AÑO.

3ª. PRÓRROGA.- Llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento total alcance una duración mínima de tres años, salvo que, el/la arrendatario/a, manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo, a la fecha de terminación del contrato, o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo o, que deje de reunir las condiciones exigibles para la adjudicación de viviendas de protección oficial de promoción pública, conforme a las bases de adjudicación de cada promoción.



ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN ARRENDAMIENTO
DEL PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALICANTE.
Bases genéricas

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquél, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más, salvo que el/la arrendatario/a deje de reunir las condiciones exigibles para la adjudicación de viviendas de protección oficial de promoción pública, conforme a las bases de adjudicación de cada promoción.

A tales efectos, el/la arrendatario/a presentará a requerimiento del arrendador-administrador, aquella documentación necesaria para comprobar dichos extremos.

En el supuesto de no presentar la documentación requerida en tiempo y forma, se entenderá, automáticamente y sin necesidad de otro requerimiento, que el/la arrendatario/a renuncia a la vivienda.

4º.- DESISTIMIENTO DEL CONTRATO.-

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días.

5ª.- EJEMPLAR CONTRATO.- El arrendador se obliga a poner a disposición del/de la arrendatario/a un ejemplar del presente contrato de arrendamiento, debidamente diligenciado por la Dirección Territorial de Alicante de la Consellería de Economía , Hacienda y Ocupación.

6ª.- OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA.- El/La arrendatario/a deberá proceder a la ocupación de la vivienda arrendada, en el plazo de UN MES, contado desde la entrega de llaves.

En el supuesto de no ocupación de la vivienda en el plazo indicado, sin mediar justa causa, comunicada de forma fehaciente al arrendador, se entenderá, automáticamente y sin necesidad de otro requerimiento, que el/la arrendatario/a renuncia a la vivienda.

7ª.- RENTA.- El/La arrendatario/a satisfará la renta anual, por mensualidades anticipadas, dentro de los SIETE PRIMEROS DIAS NATURALES DE CADA MES, mediante domiciliación bancaria.

El pago del último recibo, no presupone nunca el pago de los anteriores.

8ª. ACTUALIZACIONES.- La renta pactada podrá ser actualizada por el arrendador o el/la arrendatario/a en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando, a la renta correspondiente a la anualidad anterior, la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo, en el periodo de los doce meses inmediatamente anteriores, a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia, para la primera actualización, el que corresponda al último índice, que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado.



ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN ARRENDAMIENTO
DEL PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALICANTE.
Bases genéricas

La renta actualizada, será exigible al/a la arrendatario/a, a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado.

9ª. GASTOS GENERALES.- El/La arrendatario/a deberá abonar junto con la renta y en la misma forma que ésta, es decir mensualmente, por adelantado, dentro de los SIETE PRIMEROS DIAS NATURALES DE CADA MES, una cantidad correspondiente a los gastos para el adecuado funcionamiento y gestión del inmueble arrendado, incluyendo, el mantenimiento, conservación, sustitución, renovación o reposición de los elementos o instalaciones comunes del inmueble y los tributos relativos al mismo (en adelante "Gastos Comunes") que tendrán la consideración de cantidades asimiladas a la renta.

A título meramente enunciativo y no exhaustivo, se consideran Gastos Comunes los siguientes: a) suministros (energía eléctrica, calefacción, aire acondicionado, agua) de los elementos e instalaciones comunes, b) limpieza del interior y exterior del Edificio donde está situado el inmueble arrendado, c) mantenimiento, reparación y sustitución de elementos o zonas comunes y de instalaciones generales y maquinaria, d) sueldos, contribuciones a la seguridad social y suministros para empleados del Edificio donde está situado el inmueble arrendado, e) vigilancia y seguridad, f) Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Tasa sobre recogida de basura y otros impuestos y arbitrios tanto estatales, autonómicos o locales, así como los de nueva creación que recaigan sobre el inmueble arrendado, g) seguros, h) gastos de administración y gestión del Edificio donde está ubicado el inmueble arrendado, i) coste de proyectos, visados, licencias o permisos que fueren necesarios para lo anterior y, cuales quiera otros servicios necesarios, que no sean susceptibles de individualización y que sean necesarios para el adecuado uso y mantenimiento del inmueble arrendado.

El reparto del importe global de estos gastos se efectuará de acuerdo con el porcentaje que la superficie útil de la vivienda represente sobre el total de superficie útil del edificio.

El importe anual de estos gastos en la fecha del contrato es el siguiente:
(€.

Las partes acuerdan que, estos gastos, con excepción de los tributos, se incrementarán anualmente y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el apartado 1 de la Cláusula 8ª anterior.

10ª. GASTOS DE SERVICIOS INDIVIDUALES.- Los gastos por servicios con que cuente el inmueble arrendado, que se individualicen mediante aparatos contadores, tales como agua, luz, gas y otros análogos y cuyo disfrute corresponda al/a la arrendatario/a, serán, en todo caso, de cuenta de la parte arrendataria y se contratarán directamente por esta, con las correspondientes empresas suministradoras.

11ª CESION Y SUBARRIENDO.- El/La arrendatario/a no podrá subarrendar la finca, ni ceder el contrato de arrendamiento.

12ª. SITUACIÓN FÍSICA DE LA FINCA.- El/La arrendatario/a reconoce recibir la vivienda en perfecto estado de conservación, a su entera conformidad y se obliga a



ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN ARRENDAMIENTO
DEL PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALICANTE.
Bases genéricas

mantenerla en buen estado de conservación, policía e higiene, para devolverla a plena satisfacción del arrendador o en su defecto a abonar el importe de los desperfectos que pudiesen resultar en las mismas, salvo el deterioro producido por el uso normal de la vivienda.

El arrendatario, dispondrá de un plazo de UN MES, contado desde la entrega de llaves, para comunicar al Patronato, la existencia de los desperfectos o defectos manifiestos de que pudiera adolecer la vivienda, al momento de dicha entrega de llaves, los cuales deberán ser reparados por el Patronato, sin coste alguno para el arrendatario. Transcurrido dicho plazo, sin que se haya producido comunicación alguna por parte del arrendatario, se entenderá entregada la vivienda en perfecto estado de conservación. A estos efectos, se considerarán desperfectos o defectos manifiestos, el existente en algún elemento de la vivienda y que sean observables a simple vista o, por defectuoso funcionamiento, de dicho elemento, al momento de ser utilizado.

13ª. OBRAS DE MEJORA.- El arrendador, podrá realizar obras de mejora, cuya ejecución no pueda razonablemente, diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, en la forma prevista en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Los límites de repercusión en la renta de las cantidades invertidas por el arrendador, por dichas mejoras, serán los previstos para las viviendas de protección oficial de promoción pública.

14ª.- OBRAS DE CONSERVACIÓN.- El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble arrendado, en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate, sea imputable al/a la arrendatario/a y con el límite en la destrucción de la finca por causa no imputable al arrendador.

El arrendador podrá exigir del/la arrendatario/a el reintegro del importe de las obras de reparación que tenga su origen en daño doloso o negligente producido por aquel o por las personas que con él convivan.

El/La arrendatario/a deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo mas breve posible, la necesidad de dichas reparaciones, a cuyos solos efectos, deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado del inmueble arrendado.

Cuando la ejecución en el inmueble arrendado de obras de conservación o de obras acordadas por una autoridad competente, lo hagan inhabitable, tendrá la parte arrendataria la opción de suspender el contrato o de desistir del mismo sin indemnización alguna. La suspensión del contrato supondrá, hasta la finalización de las obras, la paralización del plazo del contrato y la suspensión de la obligación de pago de la renta.

Son de cuenta y cargo de la parte arrendataria, los gastos ocasionados por los desperfectos que se produzcan, ya sean cristales, cerraduras y demás útiles y utensilios de las instalaciones y su adecuado entretenimiento, los gastos de conservación y reparación, de las instalaciones de agua y electricidad y en particular



ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN ARRENDAMIENTO
DEL PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALICANTE.
Bases genéricas

todos los desagües, atascos, así como las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario del inmueble arrendado.

15ª.- OBRAS DEL ARRENDATARIO.- La parte arrendataria, no podrá realizar en el inmueble arrendado obra alguna, sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito y aquellas obras que fuesen autorizadas tanto de rectificación como de mejora, quedarán a favor del arrendador, sin que pueda reclamar indemnización alguna el arrendatario.

La falta de autorización, faculta a la parte arrendadora a resolver el contrato, y, o bien exigir a la parte arrendataria, que, al concluir el contrato reponga las cosas al estado anterior o bien podrá conservar la modificación efectuada, sin que ésta pueda reclamar indemnización alguna.

En ningún caso, el/la arrendatario/a podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda. Si a pesar de dicha prohibición el/la arrendatario/a realizara obras que provoquen una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios si los hubiera, el arrendador podrá exigir de inmediato del/de la arrendatario/a la reposición de las cosas al estado anterior.

16ª.- El/La arrendatario/a además se obliga:

- A no instalar ni desarrollar, en la vivienda arrendada, ninguna actividad industrial, comercial o de servicios.
- A no tener o manipular en la vivienda materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres, y observar en todo momento las disposiciones vigentes.
- A permitir el acceso al arrendador-administrador o persona que éste designe, para la realización y comprobación de cualquier clase de obra o reparación que afecte al inmueble en general y para comprobación del estado de la vivienda.

17ª. DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE.-

El/la arrendatario/a de acuerdo con lo establecido en el apartado 4 del artículo 4 de la Ley 29/94, renuncia expresamente al derecho de adquisición preferente establecido en le Art. 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 de 24 de Noviembre.

El arrendador deberá comunicar al arrendatario su intención de vender la vivienda con una antelación mínima de treinta días a la fecha de formalización del contrato de compraventa.

18ª. SUBROGACIONES.- En materia de subrogaciones se estará a lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, debiendo concurrir además en la persona que se subrogue, los requisitos establecidos para acceder al uso de las viviendas de protección oficial de promoción pública.

19ª. INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.- El incumplimiento por cualquiera de las partes, de las obligaciones resultantes del contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas, a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1.124 del Código Civil.---



ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN ARRENDAMIENTO
DEL PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALICANTE.
Bases genéricas

Además, la parte arrendadora podrá resolver de pleno derecho el Contrato, por las causas señaladas en las Cláusulas 1ª y 15ª del presente Contrato, y 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 a la parte arrendataria.
- b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.
- c) Por la cesión del contrato o el subarriendo de la finca.
- d) La realización de daños causados dolosamente en la finca.
- e) Cuando en el inmueble arrendado tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Del mismo modo, la parte arrendataria podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

- a) La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere la Cláusula 14ª, del presente contrato.
- b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda arrendada.
- c) El incumplimiento del compromiso social común que se suscribe junto con el presente contrato, pues ello llevará a la resolución del contrato, o a la exigencia de cumplir lo pactado según decisión unilateral del arrendador. Además se considera incumplimiento todo aquello que el arrendatario haga en contra de lo dispuesto por la Comunidad de Propietarios del edificio en donde se encuentre la vivienda arrendada.

20ª. EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO.- El contrato de arrendamiento se extinguirá además, por las siguientes causas:

- a) Por la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador.
- b) Por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente.
- c) Si efectuados los requerimientos a que se refiere el artículo 12 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el cónyuge o persona que haya convivido en relación análoga con el/la arrendatario/a, no manifiesta su voluntad de ser arrendatario/a, en la forma prevista en dicho precepto.
- d) Si en el plazo de tres meses desde la muerte del/la arrendatario/a, el arrendador no recibe notificación por escrito del hecho del fallecimiento y de la identidad del subrogado, en la forma prevista en el artículo 16 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

21ª. FIANZA.- El arrendador recibe en este acto del arrendatario un importe igual a una mensualidad de renta, en concepto de fianza.



ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN ARRENDAMIENTO
DEL PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALICANTE.
Bases genéricas

Durante los tres primeros años de duración del contrato la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el/la arrendatario/a que disminuya, hasta hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente al tiempo de la prórroga.

Al final del arriendo, el saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido a la parte arrendataria, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo, sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.

22ª.- DOMICILIO NOTIFICACIONES.- A efectos de recibir notificación vinculada con los derechos y obligaciones reconocidos en este contrato, se designa como domicilio del propietario/arrendador, el de su sede en Alicante, Plaza Santa Faz, nº 5, C.P. 03002 y el del arrendatario/a, el de la vivienda arrendada.

23ª. FINALIZACION DEL CONTRATO.- Finalizado el presente contrato de arrendamiento, por expiración del plazo pactado o de cualquiera de sus prórrogas, el arrendatario se obliga a entregar la posesión de la vivienda al arrendador, mediante la entrega de las llaves de la misma y a dar de baja los contratos de suministros de la vivienda de luz, agua, gas y cualquier otro que tuviere concertado el arrendatario, con las compañías suministradoras, en el plazo máximo de UNA SEMANA, a contar, de fecha a fecha, desde la fecha de expiración del plazo del contrato o de cualquiera de sus prórrogas.

De producirse el abandono de la vivienda por parte del arrendatario, por causa distinta a la anteriormente expuesta, -salvo los supuestos previstos en los artículos 12 y 15 de la LAU, que se regirán por lo establecido en dichos preceptos-, el arrendatario se obliga a renunciar expresamente a la vivienda arrendada y a entregar la posesión de la vivienda al arrendador, mediante la entrega de las llaves de la misma y a dar de baja los contratos de suministros de la vivienda de luz, agua, gas y cualquier otro que tuviere concertado, con las compañías suministradoras, en el plazo máximo de UNA SEMANA, a contar, de fecha a fecha, desde la fecha del efectivo abandono de la vivienda.

Podrá llevarse a efecto, la entrega de la posesión de la vivienda al arrendador, mediante la entrega de las llaves de la misma y, en su caso, la renuncia expresa a la vivienda, mediante comparecencia personal del arrendatario, en la sede del arrendador, sita en Plaza de Santa Faz, nº 5 de Alicante, o por cualquier otro medio que acredite fehacientemente la recepción por parte del arrendador, de las llaves de la vivienda y, en su caso, del escrito de renuncia expresa del arrendatario a la vivienda y llaves de la misma.

De realizarse por comparecencia en el indicado domicilio del arrendador, éste vendrá obligado a expedir el correspondiente recibo, acreditativo de la entrega de la posesión de la vivienda mediante la entrega material de las llaves de la misma y, en su caso, del correspondiente documento dándose por notificado de la renuncia expresa del arrendatario a la vivienda.

Una vez finalizado el plazo de una semana anteriormente indicado, sin que se hayan cumplido por el arrendatario, las obligaciones que adquiere en esta Cláusula, se devengará a favor del arrendador, desde el día siguiente de expiración del indicado plazo y durante el tiempo que transcurra, hasta que se haga entrega de la posesión de



ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN ARRENDAMIENTO
DEL PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALICANTE.
Bases genéricas

la vivienda al arrendador, ya sea extrajudicial o judicialmente, una indemnización equivalente al importe mensual de la renta que se estuviere satisfaciendo a la fecha de expiración del plazo o prórroga o del abandono de la vivienda y los periodos inferiores al mes, darán lugar a la parte proporcional de la indemnización. Y se procederá por el arrendador a dar de baja los suministros que hubiere contratados, repercutiendo en el arrendatario los costes que generen dicha bajas.

24ª. LEGISLACION APLICABLE.- En lo no especialmente pactado en el contrato de arrendamiento y en el presente ANEXO I de cláusulas, será de aplicación la legislación vigente específica en materia de viviendas de protección oficial de promoción pública y como legislación supletoria, la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil.

25ª. CLÁUSULA DE SOMETIMIENTO A ARBITRAJE.- Las partes para cualquier controversia, discrepancia, aplicación o interpretación del presente contrato, se someten al arbitraje de la Asociación Europea de Arbitraje de Derecho y Equidad, de conformidad con el convenio arbitral que se incorpora a este contrato como anexo. II. A efectos de notificaciones y comunicaciones las partes designan los domicilios que constan en el presente contrato, pudiéndose enviar cualquier notificación o comunicación, incluso las relativas al procedimiento arbitral, de manera indistinta a cualquiera de ellos. En el supuesto de que alguna de las partes contratantes cambien de domicilio a efectos de notificaciones, deberá comunicárselo fehacientemente a la otra. Dado que las partes han pactado un convenio arbitral, en el caso de que una de las partes inicie el procedimiento arbitral contra la otra, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 5 de la Ley 60/2003 de Arbitraje, aceptan que cualquier notificación o comunicación se considerará recibida tanto si ha sido entregada al destinatario como si ha sido intentada su entrega en el domicilio designado en el contrato.

En este supuesto, se entenderá intentada la entrega cuando, al menos, consten dos avisos de entrega de la empresa estatal Correos y Telégrafos S.A. o de un Organismo o empresa similar en alguno de los domicilios designados en el contrato, que en el caso del arrendatario será el domicilio arrendado. Los arrendatarios aceptan igualmente que en el supuesto de que no se encontraren los arrendatarios en el domicilio arrendado, podrá efectuarse la entrega a cualquier arrendatario advirtiéndolo a éste que está obligado a entregar la copia de la resolución o la cédula al destinatario de ésta, o a darle aviso si sabe su paradero.

En el supuesto de que no se encontraren los arrendatarios en el domicilio arrendado, podrá efectuarse la entrega a cualquier familiar mayor de 14 años que se encuentre en ese lugar, o al conserje, advirtiéndolo a éste que está obligado a entregar la copia de la resolución o la cédula al destinatario de ésta, o a darle aviso si sabe su paradero.

26º. INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- Cualquiera de las partes podrá solicitar a su costa la inscripción del presente contrato de arrendamiento, en el Registro de la Propiedad.

Y en prueba de conformidad los contratantes firman por duplicado ejemplar y a un solo efecto, el presente documento en el lugar y fecha arriba indicados.

EL/LA ARRENDATARIO

EL ARRENDADOR



ANEXO II COMPROMISO SOCIAL COMÚN EN EL USO DE UNA VIVIENDA MUNICIPAL EN ALQUILER

D/Dña. _____, reconozco expresamente haber leído y haber sido informado/a de todos cuantos aspectos recogen el presente Compromiso Social Común, comprendiéndolos y asumiendo sus consecuencias, que quedan ratificadas por la firma conjunta del mismo, y a tal respecto,

RECONOZCO Y/O ME AVENGO A:

I.- Que la vivienda que se le adjudica lo es para el uso exclusivo como residencia habitual y permanente del inquilino/a y su unidad familiar, no estando tolerada la falta de ocupación de la vivienda y el uso extraño al de vivienda, especialmente se encuentra prohibidos el ejercicio de actividades profesionales o de servicios.

II.- Que junto al presente documento se le entrega una guía práctica de derecho y obligaciones derivadas de la relación de arrendamiento y la legalidad vigente.

III.- Que junto al presente documento se le entrega un manual de uso y mantenimiento de la vivienda, que se compromete a cumplir, en la idea de que la adjudicación de una vivienda pública municipal entraña la correlativa obligación de respetar el patrimonio público, además de procurar su sostenibilidad.

IV.- Que cualquier incidencia derivada del uso de la vivienda, tales como la necesidad de ejecutar obras necesarias para devolver la vivienda a estado de habitabilidad, deberán ser comunicadas a la mayor brevedad a fin de que puedan ser subsanadas por el Patronato Municipal de la Vivienda.

V.- Que se compromete a cumplir cuantos requerimientos le sean cursados por el Patronato Municipal de la Vivienda a fin de abordar, por cualquiera de sus servicios y especialmente el Departamento de Trabajo Social, los problemas de impago de rentas, conflictividad o cualesquiera otros que tengan incidencia en el uso racional de la vivienda asignada en alquiler.

VI.- Que queda informado de la necesidad de mantener una relación de convivencia con respeto a los derechos de los demás y especialmente a favorecer el uso sin ruido y sin daño para la propia vivienda y la comunidad.

VII.- Que existen unas normas de convivencia en la Comunidad de vecinos que se compromete a respetar, favoreciendo especialmente el respeto por el uso de los elementos comunes del inmueble, así como las relaciones con los demás vecinos.



ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN ARRENDAMIENTO
DEL PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALICANTE.
Bases genéricas

VIII.- Que se compromete a favorecer y permitir cuantas visitas de inspección se realicen por los empleados del Patronato Municipal de la Vivienda a fin de comprobar el uso adecuado de la vivienda, e informar de la identidad de cuantos ocupantes se encuentren en la misma, así como de cualquier otra incidencia en su ocupación.

IX.- Que reconoce que la omisión del deber de colaboración con el Patronato Municipal de la Vivienda para el debido control de la ocupación de la vivienda así como su mantenimiento y conservación, sin perjuicio de las consecuencias jurídicas que puedan acarrear, pueden ser tenidas en cuenta al momento de la renovación del contrato, originando su no renovación.

X.- Que el uso de animales domésticos lo será con respeto al resto de vecinos del inmueble, el propio inmueble y en condiciones de legalidad.

XI.- Que el deber de pagar la renta asignada por la vivienda es indispensable, siendo causa de resolución del mismo.

XII.- Que cualquier circunstancia personal que afecte a la normal inclusión social del inquilino o inquilina puede ser puesto en conocimiento del Patronato Municipal de la Vivienda para que sea abordado e integrado desde cualquier servicio público municipal.

XIII.- Que el uso de la vivienda es intransferible y personal, por ello en ningún caso está tolerada y consentida, la ocupación temporal o permanente de la vivienda, por cualquier persona ajena a la unidad familiar fijada al momento de la adjudicación.

XIV.- Que cualquier circunstancia que pueda afectar al normal desenvolvimiento de la relación de arrendamiento, deberá ponerla en conocimiento del Patronato Municipal de la Vivienda por escrito, debidamente registrado, a fin de que sea atendido oportunamente por sus servicios.

XV.- Que la apertura de un expediente de incumplimiento de compromiso social originará el deber de cumplimiento de los requerimientos que se le cursen.

XVI.- Que se compromete a favorecer el acceso a los diferentes contratista del Patronato Municipal de la Vivienda para que en cualquier momento, previo aviso, puedan acceder a la vivienda para su mantenimiento o reparación de la vivienda.

XVII.- Que se compromete a facilitar cuanta documentación le sea requerida para verificar el cumplimiento de las condiciones que originaron la adjudicación de la vivienda, así como sus modificaciones, en especial, acreditar cuando así fuere requerido los ingresos económicos de la unidad familiar.



ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN ARRENDAMIENTO
DEL PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALICANTE.
Bases genéricas

XVIII.- Que la convivencia vecinal es un pilar fundamental que justifica el mantenimiento en régimen de arrendamiento de una vivienda municipal y que por tanto cualquier quebranto de dicha convivencia, originará el correspondiente expediente de conflictividad, comprometiéndose el inquilino o inquilina a la mediación interna o externa del Patronato Municipal de la Vivienda para procurar su solución.

XIX.- Que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en este compromiso social de uso de las viviendas de alquiler, puede originar la apertura de un expediente que concluya con la no renovación del contrato de arrendamiento a su vencimiento, sin perjuicio de que si hubiera incurrido en causa de resolución del contrato se procederá de inmediato, a cursar la correspondiente acción judicial para solicitar la devolución de la posesión de la vivienda.

XX.- Que tiene derecho a una atención personalizada por escrito y oralmente, sobre cuantas demandas sean cursadas con motivo de la vida de un contrato de arrendamiento.

XXI.- Que tiene derecho al mantenimiento de la vivienda en uso, con el fin de preservar el estado de uso y conservación de la misma, siempre que no sean por causas imputables al inquilino.

XXII.- Que tiene derecho a que se le facilite información legal sobre los derechos y obligaciones de las partes contratantes.

XXIII.- Que como usuario o usuaria del Patronato Municipal de la Vivienda tiene derecho a obtener del Departamento Social del Patronato, la ayuda o derivación que se corresponda con su situación personal.

XXIV.- Que tiene derecho a que previamente a cualquier actuación sea comunicado y apercibido mediante actos de notificación expresos, facilitando la adopción de las medidas correctoras adecuadas.

XXV.- Que tiene derecho a que previamente a cualquier actuación sea comunicando y apercibido mediante actos de notificación expresos en la resolución de conflictos y problemas.

Lo que suscribo bajo mi responsabilidad, en Alicante a _____

EL ARRENDADOR
Patronato Municipal de la Vivienda

EL ARRENDATARIO

ANEXO III

GUÍA PRÁCTICA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA RELACIÓN DE ARRENDAMIENTO

Derechos y obligaciones como inquilino

Los contratos de arrendamiento se rigen por la normativa específica de vivienda protegida a la que esté acogida la promoción y por la Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley 29/1994, de 24 de Noviembre y su posterior modificación de la Ley 4/2013 de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler.

A continuación, le ofrecemos información sobre algunos aspectos importantes, que Ud. debe conocer:

- *El plazo de duración del contrato es de tres años, pasado este primer plazo, siempre y cuando se cumplan los requisitos exigidos en su adjudicación, se podrá prorrogar un período de un año.*
- *A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta.*
- *El arrendatario podrá renunciar a la vivienda en cualquier momento, siempre y cuando lo comunique al Patronato de la Vivienda con treinta días de antelación.*
- *El arrendatario cuenta con quince días naturales desde la firma del contrato de arrendamiento para revisar la vivienda y reclamar al Patronato los desperfectos detectados.*
- *La renta será actualizada por el Patronato de la Vivienda, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando, a la renta correspondiente a la anualidad anterior, la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo, en el periodo de los doce meses inmediatamente anteriores, a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia, para la primera actualización, el que corresponda al último índice, que estuviera publicado en la fecha de celebración del*

contrato, y en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado.

- o *El arrendatario se hará cargo de la cuota que le corresponda proporcionalmente a la superficie de su vivienda de los gastos de comunidad del edificio.* También será por su cuenta los gastos individuales de suministros de luz, agua, teléfono y gas. El impuesto de Bienes y Muebles, y por Tasa de recogida de Residuos Sólidos será a cuenta del arrendatario.
- o *Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario.*
- o *El arrendatario no podrá realizar sin consentimiento del Patronato de la Vivienda, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda. El Patronato podrá exigir su reposición al estado anterior si no ha sido autorizado a realizar las mismas.*

Comunidad de vecinos:

Las Comunidades de vecinos se rigen principalmente por la Ley de Propiedad Horizontal. Esta Ley regula la utilización de espacios y servicios comunes del inmueble. Además de la citada Ley, están los estatutos de carácter interno redactados por la propia comunidad de vecinos que regulan la organización y normas menores de carácter obligatorio, para los inquilinos. En muchos casos sirven para fijar criterios en situaciones de conflicto de intereses de los propios vecinos y rigen la utilización y disfrute de la comunidad.

Para la constitución de la Comunidad de vecinos, se convocará una primera reunión por técnicos del Patronato, en la que se acuerde (por votación) los estatutos, las normas de régimen interno y se elegirán los órganos representativos de la comunidad.

Órganos de la Comunidad de vecinos:

- **Presidente:** Representante de la comunidad ante cualquier entidad o persona, nombrado mediante elección y con turno rotatorio. Entre sus funciones destaca, convocar las reuniones de la comunidad cuando sea pertinente, recoger las quejas o sugerencias de los vecinos y defender los intereses de la comunidad.



ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN ARRENDAMIENTO
DEL PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALICANTE.
Bases genéricas

- Vicepresidente: Es el responsable de ocuparse de las funciones del Presidente en su ausencia, nombrado mediante elección y con turno rotatorio.
- Secretario: Responsable de la parte administrativa, nombrado mediante elección y con turno rotatorio. Es el encargado de la redacción de las actas de las reuniones (recogidas en el Libro de Actas), de expedir las certificaciones de las mismas solicitadas por los vecinos y de custodiar la documentación de la Comunidad.
- Junta de vecinos: La forman el resto de vecinos y tiene como finalidad decidir sobre los elementos y servicios comunes al edificio. La autoridad de la Junta se fundamenta en el acuerdo de sus miembros, que se someten normalmente a la voluntad de la mayoría.

Una vez celebrada la primera reunión, se convocará por el Presidente una reunión al año con carácter ordinario y se podrán convocar cuantas reuniones se consideren necesarias con carácter extraordinario.

ANEXO IV

MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA

C

onsejos de uso y mantenimiento de la vivienda

En base a nuestra experiencia como propietarios de viviendas de promoción pública, nos permitimos darle una serie de consejos prácticos para el buen uso y mantenimiento de la vivienda que a partir de ahora será su hogar.

En la cocina:

- Todas las instalaciones relacionadas con el agua necesitan un mantenimiento continuo, ya que la humedad deteriora gravemente el mobiliario, para evitarlo se recomienda secar el fregadero y los armarios, cajoneras y puertas, cuando exista acumulación de agua.
- Evitar atascos en el desagüe, no vertiendo objetos sólidos, ni restos de comida por el fregadero.
- El extractor de humos debe utilizarse siempre que se cocine, ya que absorbe el humo y el vapor, y así se consigue un buen mantenimiento del mobiliario.
- Hacer revisiones periódicas de las instalaciones de gas por técnicos cualificados.
- Las rejillas de ventilación del gas no deben estar obstruidas ni tapadas.
- No se debe almacenar más de dos bombonas de butano juntas, debiendo permanecer en lugares ventilados donde no les de el sol.

En el cuarto de baño y aseo:

- Secar el agua acumulada para evitar fugas y humedades, tanto en los sanitarios como en el suelo.
- Nunca debemos echar residuos sólidos por el váter, como pañales, compresas, toallitas higiénicas, sólo aquellos que sean biodegradables, evitando así embozos.



ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN ARRENDAMIENTO
DEL PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALICANTE.
Bases genéricas

La instalación eléctrica:

- La instalación eléctrica se encuentra repartida por toda la vivienda, es importante que esté en buen estado y tener precaución con los aparatos eléctricos ya que se podría ocasionar accidentes domésticos.
- Para cualquier reparación hay que desconectar previamente los interruptores automáticos. No obstante la reparaciones importantes deben realizarse por especialistas.
- No se debe usar ningún aparato eléctrico en presencia de agua o con los pies descalzos.
- En el caso de disponer calentador eléctrico es recomendable desconectarlo cuando se vaya a duchar.

Las carpinterías: interior y exterior:

- Las ventanas y puertas correderas disponen de unas guías sobre las que se deslizan las hojas, dichas guías deben limpiarse periódicamente.
- Se debe de evitar la humedad en las carpinterías, pues las deteriora considerablemente, para lo cual las juntas deben estar perfectamente selladas.
- Evitar cerrar bruscamente las puertas y ventanas.

Su vivienda forma parte de un edificio que también se debe cuidar y conservar. Dentro del edificio existen elementos comunes como la fachada, patio, escalera, zaguán, ascensor y azotea (en el caso de que sea transitable).

Es obligatoria la limpieza por parte de los inquilinos (bien contratada o bien por medios propios) de los elementos comunes siguientes: ascensor, zaguán, escalera y azotea (si es transitable)



ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN ARRENDAMIENTO
DEL PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALICANTE.
Bases genéricas

Se debe mantener los elementos del ascensor y del portero automático (botones, iluminaria,...) en buen estado para evitar gastos de reparación innecesarios.

Está terminantemente prohibido acumular enseres en las zonas comunes del edificio: zaguán, escalera, rellanos, patios y azotea.

Está prohibido colocar tendederos de ropa, ni antenas parabólicas, ni unidades exteriores de aire acondicionado en la fachada.

Recuerde que un buen mantenimiento del edificio reducirá los gastos de comunidad que son repercutibles al inquilino.