

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ASTIGARRAGAKO UDALA

Alokairu sozialeko erregimenean etxebizitza libreen errentamendua bultzatzeko diru laguntzen ordenantza.

Arauzko informazio publikorako epea inolako erreklamazio eta oharpenik aurkeztu gabe igaro ondoren, finko eta behinbetiko egin da, 2015eko azaroaren 21ean Udal Osoko Bilkurak hartutako hasierako erabakia, hain zuzen «Alokairu sozialeko erregimenean etxebizitza libreen errentamendua bultzatzeko diru laguntzen ordenantza»ri buruzkoa (7.1. artikuluaen aldaketa).

Astigarraga, 2016ko urtarrilaren 8a.—Jesús M.^a Santos Anabitarte, alkatea. (107)

ALOKAIRU SOZIALEKO ERREGIMENEAN ETXEBIZITZA LIBREEN ERRENTAMENDUA BULTZATZEKO DIRU LAGUNTZAK.

I. TITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Xedea.

Astigarragan dauden etxebizitza hutsak alokairuaren bidez merkatuan jartzeko izango diren sustapen-neurriak arautzea eta maizterrentzako errenta ordaintzeko diru-laguntza arautzea da oinarri hauen xedea.

2. artikulua. Aurrekontua eta lagunduko diren egitasmoak.

Etxe hutsak merkatuan jartzeko diru laguntzak lehiarik gabeko prozeduraren bidez emango dira, eta maizterrenta ordaintzeko aurreikusitako diru laguntzak ordea, norgehiagoka araubidearen bidez.

2015eko ekitaldian eman ahal izango diren dirulaguntzen gehieneko zenbatekoa 50.000 euro izango da.

Kopuru hori honela banatuko da:

— Etxe hutsak merkatuan jartzeko, 32.500 euro.

— Maizterrenta ordaintzeko, 17.500 euro, modalitate bakoitzarentzat honela banatuko dena:

— Orokorreko modalitateko errentamendua: %50a.

— Gazteentzako modalitateko errentamendua: %50a.

Banaketa hau talde batetik bestera pasatu ahal izango da proportzionaltasunez, betiere modalitate batean behar diren hautagairik ez baleude, aurreikusitako kontsignazioa osatu arte.

Hala ere, atal batetako eskaeren kopura deialdi honetarako ezarrita dagoen diru kopurua baino handiagoa balitz, dagokion ataleko zenbatekoa handitu ahal izango litzateke, aurrekontuan horretarako aukerarik balego. Bestela, ezarritako kopurua eskaizaleei onartutakoaren arabera hainbanatuko litzateke.

3. artikulua. Araubide juridikoa.

Honako ordenantza honen xede diren diru laguntzak, hain zuzen, bertan xedatutakoaren arabera ez ezik, Astigarragako

AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA

Ordenanza municipal para potenciar el alquiler social de viviendas libres mediante subvenciones.

Transcurrido el plazo de información pública reglamentaria sin que se haya presentado reclamación, ni observación alguna, se ha elevado a definitivo el acuerdo inicial adoptado en sesión plenaria celebrada el 21 de noviembre de 2015, sobre la modificación del artículo 7.1. de la «Ordenanza municipal para potenciar el alquiler social de viviendas libres mediante subvenciones», publicándose el texto íntegro.

Astigarraga, a 8 de enero de 2016.—El alcalde, Jesús M.^a Santos Anabitarte. (107)

SUBVENCIONES PARA PROMOVER EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS LIBRES EN RÉGIMEN DE ALQUILER SOCIAL

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

El objeto de estas bases es regular las medidas de promoción que habrá para poner en el mercado viviendas deshabitadas mediante el alquiler y regular la subvención para el pago de la renta de los inquilinos.

Artículo 2. Presupuesto y programas objeto de ayuda.

Las ayudas económicas para poner en el mercado viviendas deshabitadas se concederán mediante concurrencia no competitiva, y las ayudas económicas previstas para el pago de la renta por parte del inquilino, en cambio, en régimen de concurrencia competitiva.

El importe máximo de las subvenciones que se podrán conceder en el ejercicio de 2015 será de 50.000 euros.

Dicha cantidad se desglosará del siguiente modo:

— Para puesta en el mercado viviendas deshabitadas, 32.500 euros.

— Para que el inquilino pague la renta, 17.500 euros, que se distribuirán como sigue para cada modalidad:

— Arrendamiento modalidad general: 50%.

— Arrendamiento modalidad para jóvenes: 50%.

Esta distribución podrá pasar proporcionalmente de un grupo a otro, siempre y cuando no haya los candidatos necesarios en una de las modalidades, hasta completar la consignación prevista.

En cualquier caso, si el número de solicitudes de un apartado fuese mayor que la cantidad económica establecida para estas convocatorias, podría aumentarse el montante del correspondiente apartado, si hay opción para ello en el presupuesto. En caso contrario, la cantidad establecida se prorratearía conforme a lo aprobado a los solicitantes.

Artículo 3. Régimen jurídico.

Las ayudas económicas objeto de esta ordenanza, además de conforme a lo dispuesto en ella, se regularán también con-

Udaleko diru laguntzak emateko erregelamenduen, Diru Laguntzei buruzko azaroaren 17ko 38/2003 Lege Orokorraren eta haren garapenerako araudien arabera ere arautuko dira. Eta horien osagarri, administrazio zuzenbideko gainerako legeak aplikatuko dira, edo horiek izan ezean, zuzenbide pribatukoak.

4. artikulua. *Diru laguntzen onuradun guztiek bete beharreko baldintzak.*

Diru-laguntzen onuradunek baldintza hauek bete beharko dituzte:

– Administrazio Publikoekiko zerga-betebeharretan eta Gizarte Segurantzarekikoetan eguneratuta egotea.

– Diru-laguntzak edo laguntza publikoak jasotzea eragozten duen administrazio zehapenik edo zehapen penalik ez izatea, ezta horretarako ezgaitzen duen lege debekurik ere, sexu-arrauzoiengatik diskriminazioa egiteagatik zigorrak barne, azaroaren 11ko 1/1997 Legegintzako Dekretu bidez onetsitako Euskadiko Ogasun Nagusiaren Antolaraueti buruzko Legearen Testu Bateginak 50. artikuluko 5. paragrafoan xedatutakoarekin bat etorrira.

5. artikulua. *Datuen babesa.*

Etxebizitza libreak alokairu programan sartzeko eskariak kudeatzeko, etxebizitzaren datuak eta etxebizitza-erakundearen eta bizikidetzaren unitateko kide guztien datu pertsonak jasotzea beharrezkoa izango da. Hauek, programan parte hartzeko eskaeraren bidez bilduak izango dira. Datu horiek guztiak, izaera pertsonaleko datu fitxategian sartuko dira datuak babesteko araudiari jarraiki.

Etxebizitzak programan inskribatzea eragin zuen eskaeran jasotako datuen gainean ondoren gertatutako edozein aldaketaren berri eman behar diote Astigarragako Udalari, eta horiek aldatzeko ere eskatu behar diote.

II. TITULUA

ETXEA ALOKAIURUAN JARTZEKO SUSTAPEN NEURRIAK

6. artikulua. *Laguntza jaso dezaketen etxebizitzak.*

Alokairuan jarritako etxebizitzek edo erabiltzeko utzitakoek honako baldintza hauek bete beharko dituzte, oinarri hauetan aurreikusitako diru-laguntzak jaso ahal izateko.

– Astigarragako udalerrri barnean egotea.

– Dagokion udaleko teknikoak tasatutako merkatu-errenta, hilean ez izatea, 550 eurotik gorakoa –etxebizitzak obrak behar ez dituenen– eta 500 eurotik gorakoa –etxebizitzak obrak behar baditu– Zenbateko horri dagokion urteko KPIa gehitu ahal izango zaio.

– Aipatutako merkatu-errenta eguneratu ahal izango da Astigarragako Udalaren agindu bidez.

– Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketaren babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren III. eta IV. Eranskinetan, edo horiek ordezkaturiko dituen araudien egitura eta eraikuntza egokia izateko zehaztutako baldintza orokorrak bete behar dituzte etxebizitzek; edo onartzen den laguntza guzti hauek lortzera bideratuta egon behar du.

– Diru-laguntzak eskatzeko unean indarrean den hirigintza-antolamenduan jasota dauden eraikinetan egon behar dute etxebizitzek, eta inoiz ez antolamendu horretatik kanpoko eraikinetan.

– Etxebizitzak ez dira babes publikoko inolako araubideren mende egongo.

forme al reglamento para la concesión de ayudas económicas del Ayuntamiento de Astigarraga, de la Ley General 38/2003 de 17 noviembre sobre Ayudas Económicas y los reglamentos para su posterior desarrollo. Y de manera complementaria, se aplicarán el resto de leyes de derecho administrativo, o en su defecto, de derecho privado.

Artículo 4. *Requisitos que deben cumplir los beneficiarios de las subvenciones.*

Los beneficiarios de las subvenciones deberán cumplir los siguientes requisitos:

– Estar al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y de la Seguridad Social con las Administraciones Públicas.

– No haber sido sancionado administrativa o penalmente con la pérdida de la posibilidad de obtención de subvenciones o ayudas públicas, ni estar incurso en prohibición legal que le inhabilite para ello, incluyendo las que se hayan producido por discriminación por razón de sexo, conforme a lo dispuesto en el párrafo 5 del artículo 50 de Texto Refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco aprobado mediante el Decreto Legislativo 1/1997 de 11 de noviembre.

Artículo 5. *Protección de datos.*

Para gestionar las solicitudes de viviendas libres de alquiler, será necesario tomar datos identificativos de las personas demandantes de vivienda y de las que formen parte de las unidades convivenciales, obtenidos de las demandas de vivienda. Dichos datos se incluirán a ficheros de carácter personal de acuerdo a la normativa de protección de datos.

Deberán informar al Ayuntamiento de Astigarraga de cualquier modificación posterior que se realice sobre los datos recogidos en la solicitud que originó la inscripción de viviendas en el programa, y deberán solicitar también que dichos datos sean modificados.

TÍTULO II

MEDIDAS DE PROMOCIÓN PARA PONER LA VIVIENDA EN ALQUILER

Artículo 6. *Viviendas objeto de ayudas.*

Las viviendas puestas en alquiler o cesión de uso deberán cumplir con los siguientes requisitos a fin de que puedan ser objeto de las ayudas previstas en estas bases.

– Estar situadas dentro del municipio de Astigarraga.

– Que la renta de mercado tasada por el correspondiente técnico municipal no sea superior a 550 euros cuando la vivienda no precisa la realización de obras, y a 500 euros si la vivienda precisa la realización de obras. A dicha cantidad se le podrá añadir el IPC del año correspondiente.

– La citada renta de mercado podrá ser actualizada mediante orden del Ayuntamiento de Astigarraga.

– Las viviendas deberán reunir las condiciones generales de adecuación estructural y constructiva y de habitabilidad señaladas en los Anexos III y IV del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, o en la normativa que lo sustituya, o deberá disponerse para lograr todas estas ayudas que resulten aprobadas.

– Las viviendas deberán estar incluidas en edificios situados dentro de ordenación según el planeamiento urbanístico vigente en el momento de solicitar las ayudas, y en ningún caso fuera de ordenación.

– Las viviendas no podrán estar sometidas a régimen alguno de protección pública.

– Birgaitzeko edota egokitzeko beharrik ez duten etxebizitzek sukaldeko eta komuneko altzari hauek izan beharko dituzte; edo onartzen den laguntza guzti hauek lortzera bideratuta egon behar du gutxienez,

1. Sukaldeko goiko eta beheko altzariak, eta gutxienez honako etxetresna elektrikoak: sukaldea, garbigailua, hozkailua.

2. Komuna, konketarekin, komunarekin eta dutxa edo bainuontziarekin.

– Birgaitzeko edota egokitzeko beharrik ez duten etxebizitzek itxura txukuna eta garbia izan beharko dute.

– Etxebizitzek, eraikinen energia-eraginkortasuna ziurtatzeko oinarritzko prozedura onartzen duen apirilaren 5eko 235/2013 Errege Dekretuan ezarritakoaren arabera, energia-eraginkortasuneko ziurtagiria izan beharko dute.

– Diru-laguntzak eskatu aurreko urtebetean inor bizi izan ez den etxebizitza hartuko da etxebizitza hustzat. Hutsik egon dela egiaztatzeko, diru-laguntzak eskatu aurreko urte naturaleko argindarraren eta gas naturalaren (horrelakorik egonez gero) fakturen kopia aurkeztu beharko dituzte jabeek. Era berean, Udalak erroldako informazioa jasoko du, etxebizitza horretan ez dela inor erroldatuta egon egiaztatzeko.

7. artikulua. Alokatu ahal izateko obrarik behar ez duten etxebizitza hutsak errentan emateko diru-laguntzak:

7.1. Hobariak.

Etxebizitza hutsen jabeek honako hobari hauek jasotzeko aukera izango dute:

– Ondasun higiezinaren gaineko zergari dagokion kuotaren %50eko hobaria etxebizitza alokairuan utzita dagoen ekitaldi bakoitzean. Hobaria kuotaren %100ekoa izango da etxebizitza irisgarritasun baldintzak betetzen baditu.

7.2. Baldintzak.

Oinarri hauen 7.1 artikuluan zehaztutako diru-laguntzak jaso ahal izateko, 4. Artikuluan jasotako baldintzaz gain, honako hauek ere, bete beharko dituzte interesdunek:

– Alokairuaren errenta 7.2.1 artikuluan finkatutakoa izango da gehienez.

– Programara atxikitzeko gutxienezko epea ez da izango 7.2.2 puntuan ezarritakoa baino laburragoa.

– Etxebizitza hutsak sustatzeko Udalaren programan parte hartzea eskatu beharko dute aurrez interesdunek.

– Araudi honetan zehaztutako derrigorrezko klausulak jaso beharko dira alokairuko kontratuan.

7.2.1. Etxebizitzen gehieneko errenta.

Etxebizitzen alokairuek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

– Hileko errenta maximoa etxebizitzaren azalera erabilgarria 6,5 €/m²-rekin biderkatuta kalkulatu da.

Hortik ateratzen den kantitatea, berriz, haztapeneko indize hauetakoren batekin biderkatuko da:

– Igogailurik gabeko eraikinak: 0,90.

– Igogailua duten eraikinak: 1,00.

Etxebizitzak atxikitako eranskinak baditu, eranskin horien hilabeteko prezioa gehituko zaio aurrez adierazitako moduan kalkulatuak errentari. Honela kalkulatu da eranskinen prezio hori:

Eranskinen azalera erabilgarria bider 2 euro m²-ko eta hila beteko.

Alokairua ez da inolaz ere 550,00 eurotik gorakoa izango.

– Las viviendas que no tienen necesidad de efectuar obras de rehabilitación y adecuación deberán disponer del siguiente mobiliario de cocina y baño, o deberán estar al menos dispuestas para la consecución de todas estas ayudas que resulten aprobadas,

1. Muebles altos y bajos de cocina y al menos los siguientes electrodomésticos: cocina, lavadora, frigorífico.

2. Cuarto de baño, con lavabo, inodoro y ducha o bañera.

– Las viviendas que no precisen ser rehabilitadas o acondicionadas deberán presentar un aspecto ordenado y limpio.

– Las viviendas deberán disponer del certificado de eficiencia energética, conforme a lo establecido en el Real Decreto 235/2013, de 5 abril, que aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

– Se entenderá por vivienda deshabitada, aquella que haya estado sin ocupar en el plazo de un año con anterioridad a la solicitud de subvenciones. Para acreditar tal extremo se deberá presentar las copias de las facturas de electricidad y gas natural (si lo hubiere) correspondientes al año natural anterior al momento de solicitud de las ayudas. Asimismo el Ayuntamiento recabará información del padrón municipal al objeto de verificar la inexistencia de personas empadronadas en la vivienda.

Artículo 7. Ayudas para el alquiler de vivienda deshabitada que no necesite obras para su arrendamiento:

7.1. Bonificaciones.

Los propietarios de viviendas deshabitadas podrán tener derecho a las siguientes bonificaciones:

– Bonificación del 50% de la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en cada uno de los ejercicios en los cuales la vivienda esté cedida en alquiler. Esta bonificación será del 100% si la vivienda cumple las condiciones de accesibilidad.

7.2. Requisitos.

Para poder recibir las subvenciones detalladas en el artículo 7.1 de estas bases, los interesados deberán cumplir los siguientes requisitos, además de los que se recogen en el artículo 4:

– La renta del alquiler será como máximo la fijada en el artículo 7.2.1.

– El plazo mínimo para adherirse al programa no será inferior que el establecido en el punto 7.2.2.

– Los interesados deberán solicitar previamente la participación en el programa de fomento de vivienda deshabitada del Ayuntamiento.

– Incorporar al contrato de alquiler las cláusulas obligatorias establecidas por esta normativa.

7.2.1. Renta máxima de las viviendas.

Los alquileres de las viviendas deberán cumplir las siguientes condiciones:

– La renta máxima mensual se calculará multiplicando la superficie útil por 6,5 €/m².

La cantidad resultante se multiplicará por uno de los siguientes índices ponderadores:

– Edificios sin ascensor: 0,90.

– Edificios con ascensor: 1,00.

En el caso de que la vivienda tuviera anejos vinculados, a la renta calculada de la anterior forma se añadirá la cuantía referente al precio mensual de los anejos calculados de esta forma:

Superficie útil de anejos por 2 euros m²/mes.

En ningún caso la renta podrá ser superior a 550,00 euros.

7.2.2. Diru-laguntzak eskatzen dituztenek alokairua sustatzeko programara atxikitzeko duten epea.

Gutxienez hiru urterako alokatu beharko da etxea.

8. artikulua. *Alokatu ahal izateko obra behar duten etxebizitza hutsak errentan emateko dirulaguntzak.*

8.1. Diru-laguntzak.

– Eraikuntzen gaineko zergari eta etxebizitza hutsa bizitzeko moduan jartzeko beharrezkoak diren egokitzapen-lanak egiteko lizentzien tasari dagokion kuotaren %95eko diru-laguntza.

– Ondasun higiezinaren gaineko zergari dagokion kuotaren %50eko diru-laguntza etxebizitza hutsa alokairuan utzita egongo den ekitaldi bakoitzean. Dirulaguntza kuotaren %100ekoa izango da etxebizitza irisgarritasun baldintzak betezen baditu.

– Alokairuaren bidez merkatuan jarritako etxebizitza hutsak birgaitzeko edota egokitzeko diru-laguntzak.

Udalak eskatutako birgaitze-obra egiten dituzten jabeek edo maizterrek itzuli beharrik gabeko diru-laguntzak jaso ahal izango dituzte. BEZ kontuan hartu gabe obren kostuaren %75ekoa izango da diru-laguntza hori, eta gehienez ere 6.000,00 eurokoa.

8.2. Baldintzak.

Oinarri hauen 8.1 artikuluan zehaztutako diru-laguntzak jaso ahal izateko, 4. Artikuluan jasotako baldintzaz gain, honako hauek ere, bete beharko dituzte interesdunek:

– Alokairuaren errenta 8.2.1 artikuluan finkatutakoa izango da gehienez.

– Oinarri hauen 8.2.2 puntuan ezarritakoaren arabera egin beharko dira etxebizitza birgaitzeko edota egokitzeko lanak.

– Programara atxikitzeko gutxienezko epea ez da izango 8.2.3 puntuan ezarritakoa baino laburragoa.

– Etxebizitza hutsak sustatzeko Udalaren programan parte hartzea eskatu beharko dute aurrez interesdunek.

– Araudi honetan zehaztutako derrigorrezko klausulak jaso beharko dira alokairuko kontratuan.

– Ezingo dute diru laguntzarik eskuratu 3 etxebizitzaik gorako ondasuna eta/edo urtean 150.000 €tik gorako diru sarrerak dituztenak.

8.2.1. Etxebizitzen gehieneko errenta.

Etxebizitzen hileko gehieneko errenta modu honetara kalkulatu da:

Lehenik eta behin, etxebizitzaren azalera osoa zenbaterako hauekin biderkatuko da:

– Lehenengo 70 metro kuadro erabilgarriak 6 €/m²rekin.

– Gainontzeko azalera: 5 €/m²rekin.

Hortik ateratzen den kantitatea, berriz, haztapeneko indize hauetakoren batekin biderkatuko da:

– Igogailurik gabeko eraikinak: 0,90.

– Igogailua duten eraikinak: 1,00.

Etxebizitzak atxikitako eranskinak baditu, eranskin horien hilabeteko prezioa gehituko zaio aurrez adierazitako moduan kalkulaturako errentari. Honela kalkulatu da eranskinen prezio hori:

Eranskinen azalera erabilgarria bider 2 euro m²-ko eta hila beteko.

Nolanahi ere, errenta ez da inoiz hilean 500,00 eurotik gorakoa izango.

7.2.2. Plazo de adhesión al programa de fomento de arrendamiento por parte del solicitante de ayudas.

La vivienda deberá ser alquilada al menos para tres años.

Artículo 8. *Subvenciones a viviendas deshabitadas que necesiten de obras para su puesta en alquiler.*

8.1. Subvenciones.

– Subvención correspondiente al 95% sobre la cuota del Impuesto sobre construcciones y de las tasas de licencias derivadas de las obras de acondicionamiento necesarias para poner en condiciones la vivienda deshabitada.

– Subvención correspondiente al 50% de la cuota del Impuesto sobre bienes Inmuebles en cada uno de los ejercicios en los cuales la vivienda deshabitada esté cedida en alquiler. Esta subvención será del 100% si la vivienda cumple las condiciones de accesibilidad.

– Ayudas para la rehabilitación y/o adecuación de las viviendas deshabitadas que se pongan en el mercado a través de alquiler.

Los propietarios o inquilinos que efectúen las obras de rehabilitación requeridas por el Ayuntamiento tendrán derecho a percibir una subvención a fondo perdido equivalente al 75% del coste de las obras, sin incluir el IVA, con un máximo de 6.000,00 euros.

8.2. Requisitos.

Para poder recibir las subvenciones detalladas en el artículo 8.1 de estas bases, los interesados deberán cumplir los siguientes requisitos, además de los que se recogen en el artículo 4:

– La renta del alquiler será como máximo la fijada en el artículo 8.2.1.

– Se deberán realizar las obras de rehabilitación y/o adecuación de la vivienda de la forma establecida en el punto 8.2.2 de estas bases.

– El plazo mínimo para adherirse al programa no será inferior que el establecido en el punto 8.2.3.

– Los interesados deberán solicitar previamente la participación en el programa de fomento de vivienda deshabitada del Ayuntamiento.

– Incorporar al contrato de alquiler las cláusulas obligatorias establecidas por esta normativa.

– No podrán ser beneficiarios de ayudas aquellos que posean un patrimonio de más de 3 viviendas y/o tengan ingresos de más de 150.000 €.

8.2.1. Renta máxima de las viviendas.

La renta máxima mensual de las viviendas se calculará de la siguiente forma:

En primera lugar se multiplicará la superficie total de la vivienda por las siguientes cifras:

– Los primeros 70 metros se multiplicarán por 6,5 €/m².

– Los restantes metros se multiplicarán por 5 €/m².

La cantidad resultante se multiplicará por uno de los siguientes índices ponderadores:

– Edificios sin ascensor: 0,90.

– Edificios con ascensor: 1,00.

En el caso de que la vivienda tuviera anejos vinculados, a la renta calculada de la anterior forma se añadirá la cuantía referente al precio mensual de los anejos calculados de esta forma:

Superficie útil de anejos por 2 euros m²/mes.

En ningún caso la renta podrá ser superior a 500,00 euros mensuales.

8.2.2. Etxebizitzak egokitzeko egin beharreko lanak.

8. artikulua honetan aurreikusitako diru-laguntzak jasotzeko interesa dutenek, alokairua sustatzeko Udalaren programan parte hartzea eskatu beharko dute alde aurretik.

Eskabidea eginda, etxebizitza zer egoeratan dagoen egiaztatu dute udaleko zerbitzu teknikoei, eta bizitzeko baldintzatan egoteko zer obra egin behar diren zehaztuko dute.

Udalak eskatutako lan guztiak bilduko dituen aurrekontua aurkeztu beharko dute interesdunek. Alokairuko kontratua indarrean jarri aurretik egin beharko dira obrak.

8.2.3. Diru-laguntzak eskatzen dituztenek alokairua sustatzeko programara atxikitzeko duten epea.

– Lanak jabeak egin behar baditu, etxebizitza programan mantentzeko epea eta, horrenbestez, alokairuko kontratuaren epea, bost urtekoa izango da.

– Lanak maizterrak egin behar baditu, alokairuko epea kalkulatzeko eragiketa hau egingo da: obren kostua zati 8.2.1. puntuaren arabera kalkulaturako hileko errenta.

Beti ere, epe hori gutxienez bost urtekoa izango da, maizterrak horrela erabakitzen badu.

9. artikulua. Prozedura.

Diru-laguntza horiek jaso nahi dituzten jabeek etxebizitza hutsak sustatzeko programan sartzeko eskatu beharko dute, Astigarragako Udalak horretarako duen eredu aurkeztuaz. Eredu hori Udaletxean bertan emango diete interesdunei. Era berean, eredu eskuragarri dago Astigarragako Udalaren web orrian, www.astigarraga.eus.

Eskabide honekin batera, agiri hauek aurkeztu beharko dituzte:

Etxebizitzaren Jabetza Erregistroko ziurtagiria.

OHZren azken ordainagiriaren fotokopia.

Etxebizitza inolako babes-araubideren mendean ez dagoela ziurtatuko duen aitortpena.

Diru-laguntzak eskatu aurreko urte naturaleko argindarraren eta gas naturalaren (etxeak horrelakorik izanez gero) fakturen kopiak.

Diru-laguntzak edo laguntza publikoak jasotzea eragozten duen administrazio zehapenik edo zehapen penalik ez izatea, ezta horretarako ezgaitzen duen lege debekurik ere, sexu-arrazoiengatiko diskriminazioa egiteagatiko zigorrak barne, azaroaren 11ko 1/1997 Legegintzako Dekretu bidez onetsitako Euskadiko Ogasun Nagusiaren Antolarauei buruzko Legearen Testu Bateginak 50. artikuluko 5. paragrafoan xedatutakoarekin bat etortria.

Eskatzaileak Foru Ogasuneko zerga betebeharrak eta Gizarte Segurantzarekikoak egunean dituela egiaztatzen duten egiaztatagiriak.

Eskaera aurkeztu aurreko azken ekitaldiko Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zerga aitortpena edo aitortpena aurkeztera derrigorputa ez dagoela egiaztatzen duen Foru Ogasunaren egiaztatagiria.

Eskaerak ez baditu betetzen eskatutako baldintza guztiak, interesdunari eskatuko zaio gehienez ere hamar eguneko epean konpontzeko, eta adieraziko zaio hala egin ezean eskaera bertan behera geratuko dela; betiere, azaroaren 26ko 30/1992 Legearen 71. artikuluan xedatutako modu eta baldintzetan alde aurretik ebazpena emanda.

Behin eskabidea eginda eta aurrez aipatutako baldintzak betetzen direla egiaztatuta, etxebizitza ikuskatzeko bisita

8.2.2. Obras que se deben realizar para la adecuación de viviendas.

Los interesados en percibir las subvenciones previstas en este artículo 8, deberán previamente solicitar tomar parte en el programa de fomento de alquiler del Ayuntamiento.

Una vez efectuada la solicitud, los servicios técnicos municipales verificarán el estado de la vivienda, y determinarán el tipo de obras que se deben realizar para que la vivienda cuente con las condiciones de habitabilidad.

Los interesados deberán presentar un presupuesto que recoja la totalidad de las obras requeridas por el Ayuntamiento. Las obras deberán realizarse con anterioridad a la vigencia del contrato de alquiler.

8.2.3. Plazo de adhesión al programa de fomento de arrendamiento por parte del solicitante de subvenciones.

– En el caso de obras a realizar por parte del propietario el plazo de mantenimiento de la vivienda en el programa y consecuentemente del contrato de arrendamiento será de cinco años.

– En el caso de obras a realizar por parte del inquilino el plazo de arrendamiento se calculará dividiendo el coste de las obras por la renta mensual calculada según el punto 8.2.1.

Dicho plazo en ningún caso será inferior a cinco años, si así lo decide el inquilino.

Artículo 9. Procedimiento.

Los propietarios, interesados en dichas ayudas deberán solicitar la incorporación en el programa de fomento de vivienda deshabitada, presentando el modelo que tiene para tal fin el Ayuntamiento de Astigarraga. Se les entregará a los interesados en el propio Ayuntamiento. Asimismo, el modelo está disponible en la página web del Ayuntamiento de Astigarraga, www.astigarraga.eus.

Junto con la solicitud, deberá presentarse la siguiente documentación:

Certificado del Registro de Propiedad de la vivienda.

Fotocopia del recibo del último IBI.

Declaración de que la vivienda no está sometida a régimen de protección alguno.

copias de las facturas de electricidad y gas natural (si lo hubiere en la vivienda) correspondientes al año natural anterior al momento de solicitud de las ayudas.

No haber sido sancionado administrativa o penalmente con la pérdida de la posibilidad de obtención de subvenciones o ayudas públicas, ni estar incurso en prohibición legal que le inhabilite para ello, incluyendo las que se hayan producido por discriminación por razón de sexo, conforme a lo dispuesto en el parágrafo 5 del artículo 50 de Texto Refundido de la Ley de Principios Ordenadores de la Hacienda General del País Vasco aprobado mediante el Decreto Legislativo 1/1997 de 11 de noviembre.

Justificantes que acrediten que el solicitante está al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias de Hacienda Foral y de la Seguridad Social.

Justificante de la Hacienda Foral que acredite que el solicitante no está obligado a presentar la Declaración de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas del último ejercicio anterior a la presentación de la solicitud.

Si la solicitud no cumple todos los requisitos exigidos, se instará al interesado a que lo solvente en el plazo máximo de diez días, y se le comunicará que de no hacerlo así la solicitud quedará anulada, mediante resolución previa dispuesta del modo y en los términos establecidos en el artículo 71 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre.

Una vez efectuada la solicitud y verificado el cumplimiento de las anteriores condiciones, los servicios técnicos municipa-

egingo dute udaleko zerbitzu teknikoek, etxea zer egoeratan dagoen aztertzeke eta merkatuan jartzeko gutxieneko baldintzak betetzen dituela egiaztatzeke.

A. Etxebizitzak ez badu egokitzeko obrarik behar, teknika-riek diru-laguntzak jasotzeko proposamena egingo dute, eta proposamen horretan zehaztuko dituzte alokairuaren prezioa, aseguruaren balioa sor daitezkeen kalteen ondorioetarako eta Udalak eman beharreko laguntzen zenbatekoa.

Proposamen hori jabeari helaraziko zaio, eta hark zazpi egun izango ditu onartzeko edo baztertzeke.

Proposamenari ez badio erantzunik ematen, baztertu egin duela ulertuko da.

Proposamena onartuz gero, Udalak etxebizitzaren maizterra izendatuko du zazpi eguneko epean, alokairuko etxebizitza eskatzaileen udal erregistroan izena emanda dauden pertsonen artean, eta alokairuko kontratua sinatzeko data eta ordua zehaztuko ditu. Udaleko teknikarien zerbitzuak berak idatziko du kontratu hori. Kontratua sinatu aurretik edo sinatzeko unean, energia-eraginkortasuneko ziurtagiria aurkeztu beharko du jabeak.

Jabea ez bada alokairuko kontratua sinatzera bertarutzen, bere eskabidean atzera egin duela ulertuko da. Uko egite horren ondorioz, ezingo du etorkizunean dirulaguntzen programan parte hartu, ez kontratatzekeoa zen etxebizitzagatik ez eta bere jabeagoko beste edozein etxebizitzagatik ere.

B. Etxebizitza zer egoeratan dagoen egiaztatu ondoren, etxeak birgaitzeko edota egokitzeko lanak behar dituela erabakitzen badute teknikariek, Udalak diru-laguntzen proposamen bat egingo du, eta eduki hau jasoko du idatzian:

- Zer obra egin behar diren.
- Egin beharreko lanen gutxi gorabeherako aurrekontua.
- Alokairuaren prezioa.
- Alokairuaren epea.
- Alokairurako diru-laguntzak.
- Birgaitzeko eman beharreko laguntzak.
- Zerga-hobariak.

Proposamen hori eskatzaileari helaraziko zaio, eta hark hamabost eguneko epea izango du onartzeko edo baztertzeke.

Onartzen badu, Udalak eta eskatzaileak hitzarmen bat sinatuko dute, eta aurreko puntuez gain, honako hauek jasoko dituzte agiri horretan:

- Lanak egiteko epea (noiz hasiko diren eta noiz bukatuko).
- Egindako lanen likidazioa aurkeztu ondoren, alokairuko behin betiko epea eta dirulaguntzen behin betiko zenbatekoa finkatzeko konpromisoa.

Behin hitzarmena sinatuta, bertan zehaztutako epean hasi eta bukatu beharko dira obrak.

Obrak hasten direnean, etxebizitzaren maizterra nor izango den izendatuko du Udalak, alokairuko etxebizitza eskatzaileen udal erregistroan izena emanda dauden pertsonen artean.

Obrak bukatu ondoren diru laguntza eskatzaileak agiri hauek aurkeztu beharko ditu:

Lanaren azken egiaztatzea, udal zerbitzu teknikoak egindako obra dela eta beharrezkotzat jotzen dutenean. Egiaztatze honetan, diru laguntza eskatzeko egin diren lanen egikaritze maila zuzena eta proiektuan hartutako neurri guztien eragingarritasuna jaso beharko dira, dagokion Lanbide Elkargoak onartuak, indarrean dagoen araudiak eskatutako kasuetan.

Egindako lanen gaineko argazkiak, koloretan.

les girarán visita de inspección a la vivienda al objeto de verificar el estado de la misma, y el cumplimiento de las condiciones mínimas para su puesta en el mercado.

A. Caso de que la vivienda no necesitara obras de adecuación, se emitirá propuesta de ayudas en la que se definirá el precio de alquiler, el valor del seguro a efectos de daños y la cuantía de las ayudas que debe prestar por parte del Ayuntamiento.

Esta propuesta se trasladará al propietario a fin de que en el plazo de siete días la admita o rechace.

En caso de hacer caso omiso a la propuesta se entenderá que rechaza la misma.

En el caso de que se admita la propuesta el Ayuntamiento designará, en el plazo de siete días, al arrendatario de la vivienda de entre las personas que consten en el Registro Municipal de demandantes de vivienda en alquiler, y procederá a concretar la fecha y hora para la firma del contrato de alquiler, que será redactado por los servicios técnicos municipales. Antes o simultáneamente a la firma del contrato el propietario deberá presentar el certificado de eficiencia energética.

En el caso de que el propietario no acuda a la firma del contrato de alquiler se le tendrá por desistido de su solicitud. Como consecuencia de la renuncia no podrá tomar parte en el programa de ayudas en el futuro, no sólo por la vivienda objeto de contrato sino también por cualquier otra vivienda de su propiedad.

B. Caso de que una vez verificado el estado de la vivienda se considere que la misma necesita de obras de rehabilitación y/o adecuación, el Ayuntamiento emitirá una propuesta de ayudas con el siguiente contenido:

- Obras que se deben realizar.
- Presupuesto orientativo de las obras que se deben realizar.
- Precio del arrendamiento.
- Plazo del arrendamiento.
- Ayudas al alquiler.
- Ayudas a la rehabilitación que se deben otorgar.
- Beneficios fiscales.

La citada propuesta será notificada al solicitante para que en el plazo de quince días la admita o rechace.

Si la admitiere se firmará un convenio entre el Ayuntamiento y el solicitante, en el que además de los puntos anteriores se recogerán los siguientes:

- Plazo de ejecución de obras (inicio y finalización de las mismas).
- Que el plazo definitivo de arrendamiento y las ayudas definitivas se fijarán una vez presentada la liquidación de las obras efectuadas.

Una vez firmado el convenio se deberán comenzar y finalizar las obras en el plazo determinado en el mismo.

Una vez iniciadas las obras se designará por parte del Ayuntamiento la persona al arrendatario de la vivienda de entre las personas que consten en el Registro Municipal de demandantes de vivienda en alquiler.

Una vez finalizada la obra, el solicitante de la ayuda deberá presentar la siguiente documentación:

Justificante final del trabajo, que certifique la realización de la obra por parte de los servicios técnicos municipales y su necesidad. En dicho justificante se deberán recoger el correcto nivel de ejecución de los trabajos realizados para la solicitud de la ayuda y la eficacia de todas las medidas tomadas en el proyecto, aprobadas por el correspondiente Colegio Profesional, en aquellos casos en los que lo exija la normativa en vigor.

Fotos sobre los trabajos realizados, a color.

Azken fakturak, behar bezala beteta; eta horiek ordaindu izanaren ordainagiriak.

Agiri hauek aurkeztu ondoren, udaleko zerbitzu teknikoek etxebizitza egoera onean dagoela egiaztatuta, alokairuko kontratua sinatzeko data eta ordua zehaztuko ditu Udalak.

Kontratua udaleko teknikariek beraiek idatziko dute. Birgaitzeko lanak errentatzaileak berak egiten baditu, etxebizitzak 6. artikuluan zehaztutako altzariak izan beharko ditu. Errentatzaileak etxea maizterren esku uzten duen datan sartuko da indarrean alokairuko kontratua.

Eta lanetan sortutako hondakinen kudeaketa egokia izan dela ziurtatzeko, dagokion Garbiguneko albaranak aurkeztu beharko dira.

10. artikulua. *Programan sartzea ukatzea eta kanporatzea.*

Udal teknikariek etxebizitza zer egoeratan dagoen egiaztatu ondoren, eskatutako birgaitze edota egokitze lanak ez badira egiten, etxebizitza ez da programan sartuko.

Programan sartu eta gero aurreikusitako baldintzak betetzen ez dituzten etxebizitzak programatik kanpo geratuko dira, Udalak emango duen ebazpenaren bidez.

Betekizunak betetzen ez dituztela-eta kanporatutako etxebizitzek berriz ere sartu ahal izango dute programan betekizunak betetzen dituztenean.

11. artikulua. *Diru laguntzaren ebazpena eta ordainketa.*

Programan alta emateko ebazpenak, horiek ukatzea, baja eragitea edo inskripzioan ondorioak izan ditzakeen beste edozein alderdi Alkatetza-Dekretu bidez ebatziko dira.

Diru laguntza eskaera Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro batzorde informatzaileak ebaluatuko ditu, eta diru-laguntza emateko proposamena egingo dio Alkateari ebatzi dezan.

Zerga-hobarien laguntzak, udalak zuzenean aplikatu ditu.

Egindako obrak ordaintzeko laguntzen kasuan, bi zatitan ordainduko da. %30a aurrerakin gisa eta obra bukatu eta udaleko zerbitzua teknikoek etxebizitza egoera onean dagoela egiaztatu ondoren, gainontzeko %70a.

Diru laguntza hauek bateragarriak izango dira helburu bere-rako bestelako diru laguntza, laguntza edo baliabide batzuekin, baina ez du inongo kasutan, diruz lagundutako jardueraren kostua gaindituko, ez bere kabuz ezta beste laguntza batzuekin konkurrentzian ere.

12. artikulua. *Jabearen konpromisoak eta bete beharrak.*

1. Programan sartzeagatik jabeak bereganatzen dituen konpromisoak:

a) Bere etxebizitza alokairurako eskueran jartzen du alokairu sozialeko erregimeneko etxebizitza libreen errentamendua bultzatzeko Astigarragako udalak proposatutako diru-laguntza emate programaren barruan. Behartuta egongo da udalak proposatutako maizterra onartzea. Errentarien aukeraketa egin eta diru-laguntzak eman ondoren ez balitz etxebizitza alokatzeko inor egongo, programan sartuta jarraituko luke ordezkapen kasuetarako, betiere argi geratuta etxebizitzan maizterrik ez dagoen bitartean errentatzaileak ez duela inolako kontraprestazio ekonomikorik jasoko.

b) Errentamendu kontratuak urte beterako izango dira, gutxienez beste bi urteko luzapena aurreikusiz. Oinarri hauetan zehaztutako baldintzak betetzen ez badira eta Udalak diru-laguntza eteten badu, kontratuarekin jarraitu ahalko da, baina Udalaren ekarpenik gabe.

Últimas facturas, correctamente completadas, y recibos de demuestren haberlas pagado.

Y para garantizar la correcta gestión de los residuos de obra generados, se deberán de presentar los albaranes del Gabigune correspondiente.

Una vez finalizadas las obras y verificado el buen estado de la vivienda por parte de los servicios técnicos municipales, se procederá a concretar la fecha y hora para la firma del contrato de alquiler, que será redactado por los servicios técnicos municipales. Si las obras de rehabilitación son efectuadas por el arrendatario de la vivienda deberá contar con el mobiliario definido en el artículo 6.

El contrato de alquiler entrará en vigor en la fecha de puesta a disposición de la vivienda a manos del arrendado.

Artículo 10. *Negación de la inclusión en el programa y exclusión.*

Una vez verificado por parte de los técnicos municipales el estado en el que se encuentra la vivienda, en caso de no realizarse los trabajos de rehabilitación y/o adecuación solicitados, la vivienda no será incluida en el programa.

Las viviendas incluidas en el programa y que posteriormente no cumplan las condiciones previstas quedarán excluidas del mismo, mediante resolución que dicte el Ayuntamiento.

Las viviendas excluidas con motivo del incumplimiento de los requisitos podrán volver ser incluidas en el programa cuando cumplan dichos requisitos.

Artículo 11. *Resolución de la ayuda y pago.*

Las resoluciones de alta en el programa, su denegación, baja o cualquier otro aspecto que afecte a la inscripción ya existente se resolverán mediante Decreto de Alcaldía.

Las solicitudes de ayuda serán evaluadas por la Comisión Informativa de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente, y realizará la propuesta de concesión de ayuda al Alcalde para que la resuelva.

Las ayudas de beneficios fiscales serán aplicadas directamente por el Ayuntamiento.

En el caso de ayudas para pagar las obras realizadas, se pagará en dos partes. El 30% como anticipo, y tras la finalización de la obra y comprobación por parte de los servicios técnicos del ayuntamiento que la vivienda se encuentra en buen estado, el 70% restante.

Estas subvenciones serán compatibles con otras subvenciones, ayudas o recursos que tengan el mismo fin, pero no superará, en ningún caso, el coste de la actividad subvencionada, ni por su cuenta, ni en concurrencia con otras ayudas.

Artículo 12. *Compromisos y obligaciones del propietario.*

1. Compromisos que adquiere el propietario por entrar en el programa:

a) Pone su vivienda disponible para ser alquilada a fin de promover el arrendamiento de viviendas libres en régimen de alquiler social dentro del programa de concesión de ayudas propuesto por el Ayuntamiento de Astigarraga. Deberá aceptar el inquilino propuesto por el ayuntamiento. Si una vez elegidos los arrendatarios y otorgadas las ayudas no hubiese nadie para alquilar la vivienda, seguiría incluido en el programa para casos de sustitución, dejando siempre claro que el arrendatario no recibirá ninguna contraprestación económica mientras no haya inquilinos en la vivienda.

b) Los contratos de arrendamiento serán para un año, con previsión al menos de una prórroga de dos años. En caso de incumplimiento de las condiciones especificadas en estas bases y si el Ayuntamiento interrumpe la ayuda, se podrá continuar con el contrato, pero sin aportación por parte del Ayuntamiento.

c) Etxebizitza eta jabeak alokairu sozialeko erregimeneko etxebizitza libreen errentamendu programan sartzeko deialdia urtero egingo da eta erregistroan izena emanda dutenentzat zuzenean berrituko da.

2) Jabeak bere gain hartzen dituen gastuak:

a) Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga eta komunitate gastuak.

b) Berogailu zentrala badago, jabeak agiriak aurkeztu ditzake eta errenta igotzeko erabakia hartu daiteke.

c) Jabekideen komunitateak elementu komunetan egitea erabakitzen dituen obrak.

d) Etxe tresna elektrikoak, instalazioak matxuratzen badira, konponketaren kostua jabeari dagokio, baldin eta hauek ez badira ohiko erabilerak edo okerreko erabilerak eraginda-koak.

13. artikulua. *Alokairuetan eta erabiltzeko utzitako kontratuetan derrigorrez bete beharreko klausulak.*

Maizterraren eta harekin batera bizikidetzaren unitatea osatzen dutenen etxebizitza iraunkorra izateko beharra asetzea, horixe izango da eta ez besterik, kontratuaren xede den etxebizitzaren helburu bakarra.

Etxebizitzan ezingo da inolako jardura profesionalik edo industrialik egin, ez eta Hirierrentamenduei buruzko Legearen 3.2 artikuluan aipatutakorik ere.

Maizterrak ezingo du etxebizitza azpierreant eman, ez osorik ezta zati bat ere, eta ezingo du errentan hartutako etxebizitza inoren esku utzi. Baldintza hori betetzen ez badu, errentatzaileak aukera izango du alokairuko kontratua bertan behera uzteko edo ezetzeko.

Kontratua inoren esku uztea. Errentatzaileak derrigorrez onartu beharko du kontratua inoren esku uztea, beti ere Udalak onartzen badu lagapen hori eta alokairua utzita jasoko duen pertsona Udalak berak izendatzen badu alokairuko etxebizitza eskatzaileen erregistroan izena emanda daudenen artean.

Jabearen kontura izango dira jabeen komunitateko kuota, Ondasun Higiezinaren gaineko zerga eta etxebizitzaren gaineko bestelako zergak.

Maizterraren kontura izango dira etxebizitzaren hornidurari eta zerbitzuei dagozkien gastuak, baita ere, etxe barrukoak bermatzeko aseguruak.

Maizterrak bertan behera utzi ahal izango du alokairuko kontratua, gutxienez sei hilabete igarota beti ere, baldin eta errentatzaileari gutxienez bi hilabeteko aurrerapenez jakinarazten badio erabaki horren berri. Sei hilabeteko epea igaro ondoren, errentatzaileak ezingo du inolako kalte-ordainik eskatu maizterrak kontratua bertan behera utzi duela-eta.

14. artikulua. *Udalak bere gain hartutako beste gastu batzuk.*

Kasu guztietan hurrengo gastuak bere gain hartuko ditu Udalak:

– Energia-eraginkortasuneko ziurtagiria eskuratzeko ordain-sarien kostua.

– Errentak ez ordaintzea estaliko duen arrisku anitzeko etxeako aseguruak.

15. artikulua. *Dirua bueltatzea eta arau hausteak nahiz zigorrak.*

Honako ordenantza honetan araututako diru laguntzak atzera ordaintzeko, Astigarragako Udaleko diru laguntzak emateko erregelamenduaren 13. artikuluan eta Diru Laguntzei buruzko azaroaren 17ko 38/2003 Lege Orokorraren 36. artikulutik 43. artikulura xedatutakoari jarraituko zaio.

c) La convocatoria para la inclusión en el programa de arrendamiento de viviendas libres en régimen de alquiler social se hará cada año y se renovará automáticamente para aquellos que estén inscritos en el registro.

2) Gastos que asume el propietario:

a) Impuesto sobre Bienes Inmuebles y gastos de comunidad.

b) En caso de haber calefacción central, el propietario puede presentar documento y se puede acordar la subida de la renta.

c) Las obras que la comunidad de copropietarios acuerde realizar en los elementos comunes.

d) En caso de avería de los electrodomésticos o las instalaciones, el coste de la reparación corresponde al propietario, si dichas averías no son producto de un uso inhabitual o incorrecto.

Artículo 13. *Cláusulas obligatorias en los alquileres y en los contratos de cesión de uso.*

La vivienda objeto del contrato se destinará única y exclusivamente a satisfacer la necesidad permanente de vivienda de la parte arrendataria y de las personas que integren con ésta la unidad convivencial.

En la vivienda no se podrá desarrollar ninguna actividad profesional o industrial o cualquiera de las enumeradas en el artículo 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La parte arrendataria se obliga a no subarrendar, en todo o parte, ni ceder la vivienda arrendada. En caso de incumplimiento de esta condición podrá la parte arrendataria resolver el contrato de arrendamiento.

Cesión de contrato. La cesión del contrato será obligatoria para el arrendatario, siempre que la cesión sea aprobada por el Ayuntamiento y la persona a la cual se cede el arrendamiento sea nombrada por parte del Ayuntamiento de entre las personas que figuran en el Registro de demandantes de vivienda en alquiler.

Serán por cuenta del propietario el pago de la cuota de la comunidad de propietarios, así como el impuesto sobre Bienes Inmuebles o cualesquiera otros tributos que graven sobre la vivienda.

Serán por cuenta del arrendatario los gastos correspondientes a suministros y servicios de la vivienda.

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendatario con una antelación mínima de treinta días. El arrendatario no podrá pedir indemnización alguna por el desestimiento efectuado por el arrendatario una vez transcurrido el plazo de seis meses.

Artículo 14. *Otros gastos que asume el ayuntamiento.*

En todos los casos, el Ayuntamiento asumirá los siguientes gastos:

– Coste de los honorarios para la obtención del certificado de eficiencia energética.

– Seguro multirriesgo de hogar que cubra un seguro por impagos de rentas.

Artículo 15. *Devolución del dinero, e infracciones y sanciones.*

Para rembolsar las ayudas reguladas en esta ordenanza se procederá según lo establecido en el artículo 13 del reglamento para la concesión de ayudas del Ayuntamiento de Astigarraga y en los artículos que van del 36 al 43 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

Arau hauste eta zigorrei dagokienean, bestalde, 38/2003 Legearen 52. artikulutik 69. artikulura zaio.

16. artikulua. *Etxebizitzak erabiltzeko uzten dituzten kooperatibei emateko diru-laguntzak.*

Araudi honetako 7. artikuluan (Alokatu ahal izateko obrarik behar ez duten etxebizitza hutsak errentan emateko diru-laguntzak) aurreikusitako diru-laguntzak aplikatuko zaizkie etxebizitzak erabiltzeko uzten dituzten kooperatibei, aldez aurretik haiekin hitzarmena sinatuta. Horrelakoetan, etxebizitzak jabeekin alokairurako edo etxebizitza uzteko ezarritako baldintza berak aplikatuko dira, analogiaz.

III. TITULUA

ASTIGARRAGAKO HERRIAN ALOKAIRU SOZIALEKO ERREGIMENEAN ETXEBIZITZA LIBREEN ERRENTAMENDUA BULTZATZEKO DIRU-LAGUNTZEN ETA PROGRAMAN SARTZEKO OINARRIAK

17. artikulua. *Inskripzioa egiteko baldintza orokorrak. Onuradun izateko betekizunak.*

a) Pertsona fisikoak edo bizikidetz-unitateak alokairu sozialeko erregimenean etxebizitzak errentamendua bultzatzeko Astigarragako diru-laguntzen emate programan eskatzaile gisa inskribatu ahal izango dira beti ere, indarreko araudian etxebizitza horiek eskuratzeko ezarritako baldintzak betetzen badituzte deialdia onartutako datara. Alokairu sozial bakoitzeko emango da diru-laguntza.

b) Eskatzaileek adin nagusiko pertsona fisikoak izan behar dute.

Udalaren jabegokoak ez diren etxebizitza libreak izanda ezin da bermatu desgaitasuna duten pertsonentzako egokituak izatea esleituko diren etxebizitzak.

c) Etxebizitzetako baten onuradun izateko eta oinarri hauetan zehazten diren diru-laguntza jasotzeko, aurkezten diren lagunek -eskatzaileetatik gutxienez batek eta errentamenduaren titular izango denak- Astigarragarekin loturaren bat izan beharko dute, jarraian zehaztuko diren moduetako batean:

En lo que respecta a infracciones y sanciones, por su parte, se procederá según lo establecido en los artículos que van del 52 al 69 de la Ley 38/2003.

Artículo 16. *Ayudas a cooperativas de cesión de uso de viviendas.*

Las ayudas previstas en el artículo 7 (Ayudas para el alquiler de vivienda deshabitada que no necesite obras para su alquiler) de esta normativa serán aplicables a las cooperativas de cesión de uso de viviendas, previo convenio a firmar con las mismas, siendo aplicables por analogía las condiciones establecidas para el caso de alquiler o cesión por parte del propietario.

TÍTULO III

BASES PARA ENTRAR EN EL PROGRAMA DE CONCESIÓN DE SUBVENCIONES PARA PROMOVER EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS LIBRES EN RÉGIMEN DE ALQUILER SOCIAL EN LA POBLACIÓN DE ASTIGARRAGA

Artículo 17. *Condiciones generales para realizar la inscripción. Requisitos para ser beneficiarios.*

a) Las personas físicas o unidades convivenciales podrán inscribirse en el programa de concesión de subvenciones de Astigarraga para promover el arrendamiento de viviendas en régimen de alquiler social, siempre que a la fecha de aprobación de la convocatoria, cumplan los requisitos previstos por la normativa vigente para el acceso a tales viviendas. La subvención se concederá por cada alquiler social.

b) Los solicitantes deberán ser personas físicas mayores de edad.

Siendo viviendas libres que no son propiedad del ayuntamiento, no se puede garantizar que las viviendas que se vayan a adjudicar estén adaptadas a personas con discapacidad.

c) Las personas que se presenten para ser beneficiarias de una de las viviendas y de las ayudas que se especifican en estas bases -al menos una de las solicitantes y la que será titular del arrendamiento- deberán tener algún vínculo con Astigarraga, en alguno de los modos que se detalla a continuación:

ERROLDATZE BIDEZKO LOTURA ASTIGARRAGAREKIN

1.- OINARRIEN DEIALDIAREN DATAN ERROLDATUTA DAUDENEN KASUAN

| | | <i>Eskakizuna</i> | <i>Ziurtagiria</i> |
|-------------|----|--|-------------------------------|
| Erroldatzea | a) | 2 urtez etenik gabe, oinarriak argitaratutako dataren aurretik | Errolda-ziurtagiri historikoa |

2.- OINARRIEN DEIALDIAREN DATAN ERROLDATUTA EZ DAUDENEN KASUAN

| | | <i>Eskakizuna</i> | <i>Ziurtagiria</i> |
|--|----|--|---|
| | a) | Udalerrian gutxienez 10 urtez etenik gabe erroldatuta egon izana egiaztatzea | Errolda-ziurtagiri historikoa |
| | b) | Udalerrian gutxienez 15 urtez -txandaka eta etenda- erroldatuta egon izana egiaztatzea | Errolda-ziurtagiri historikoa |
| | | | *1986. urtea baino lehenagoko errolda-ziurtagiriak Donostiako udalean eskatu behar dira eta urte horren ondorengoak Astigarragako Udalak egingo ditu. |

ASTIGARRAGAN LAN EGITEAREN BIDEZ LORTUTAKO LOTURA ASTIGARRAGAREKIN

| | | <i>Eskakizuna</i> | <i>Ziurtagiria</i> |
|-------------------------|--|---|--|
| Astigarragan lan egitea | | Azken 5 urteetan 3 urtez Astigarragan lan egin izana egiaztatzea eta kontratua indarrean izatea | Lan-bizitza, kontratua indarrean dagoela egiaztatzea, enpresa-ziurtagiria. |

VÍNCULO CON ASTIGARRAGA MEDIANTE EL EMPADRONAMIENTO

1.- EN EL CASO DE LOS QUE ESTÁN EMPADRONADOS A FECHA DE LA CONVOCATORIA DE LAS BASES

| | | <i>Solicitud</i> | <i>Certificado</i> |
|-----------------|----|--|--|
| Empadronamiento | a) | 2 años ininterrumpidos, desde la fecha de publicación de las bases | Certificado de empadronamiento histórico |

2.- EN EL CASO DE LOS QUE NO ESTÁN EMPADRONADOS A FECHA DE LA CONVOCATORIA DE LAS BASES

| | | <i>Solicitud</i> | <i>Certificado</i> |
|--|----|--|--|
| | a) | Acreditar haber estado empadronado en el municipio como mínimo 10 años ininterrumpidos | Certificado de empadronamiento histórico |
| | b) | Acreditar haber estado empadronado en el municipio como mínimo 15 años, de manera alterna e interrumpida | Certificado de empadronamiento histórico |
| | | | ** Los certificados de empadronamiento anteriores al año 1986 deben solicitarse en el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián, y los posteriores a ese año serán realizados por el Ayuntamiento de Astigarraga. |

VÍNCULO ESTABLECIDO CON ASTIGARRAGA TRABAJANDO EN LA LOCALIDAD

| | | <i>Solicitud</i> | <i>Certificado</i> |
|-------------------------|--|---|---|
| Trabajar en Astigarraga | | Certificar que durante los últimos 5 años se han trabajado 3 en Astigarraga y tener contrato en vigor | Vida laboral, certificación de que el contrato está en vigor, certificado de empresa. |

Adierazitako denboraldi guztiak zenbatzeko, Oinarriak ofizialki argitaratu ziren egunaren aurreko data hartuko da aintzat.

d) Babes ofizialeko etxebizitzaren errenta ez ordaindu izanagatik edo etxe horietan kalteak sortu izanagatik zorrik ez edukitzea. (Eusko Jaurlaritzako ASAP programan eskatutako baldintza).

e) Eskatzaileek –titular nahiz bizikide– ez dute muga eguneratutako zorrik izan behar Astigarragako Udalarekin. Babes publikoko etxebizitza bat alokairu sozialean eskuratzen duten adin nagusiko eskatzaileei dagokienez, eskaera-orrrian etxebizitza horren errentamenduaren titular izan nahi dutela adierazten dutenak titular izango dira, partaidetza berdinarekin.

Ezin izango dituzte etxebizitza-eskaerak indibidualki egin ezkontza bidez lotutako pertsonak, legez bananduak ez baldin badaude, eta ezta izatezko bikoteek ere.

Pertsona bakoitzak, eskaera bakarra egin ahalko du.

f) Etxebizitza-premiarekin zerikusia duten baldintzak jarraian azaltzen diren eta gai hori arautzen duen autonomia-erkidegoko araudian ezarritakoak izango dira, eta bereziki, Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzuaren inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuan ezarritakoak, baita horiek aldatzen eta/edo eguneratzen dituen bestelako arau batean ezarritakoak ere.

Bizikidetzaren unitateko ezein kidek ez du etxebizitzarik izan behar ez jabetzan, ez azalera-eskubidean, ez gozamen-eskubidean, kontratua sinatu aurreko segidako bi urteetan, beti ere desjabetze prozedura baten ondorioz, jabetza galdu ez baldin badu.

Etxebizitzarik izanez gero, etxebizitza-premiaren honako egoera hauetakoren batekin bat etorri beharko dute:

1. Euskal Herrian kokatutako etxebizitza izatea, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN errentariak hautatzeko lehiaketaren

Para contabilizar todos los periodos indicados, se tomará en consideración el día anterior a la fecha de publicación oficial de las Bases.

d) No tener deudas contraídas por impago de la renta de las viviendas de protección oficial o por haber generado deudas en dichas viviendas. (Requisito exigido por el programa ASAP del Gobierno Vasco).

e) Los solicitantes –tanto titulares como socios– no deberán deudas vencidas contraídas con el Ayuntamiento de Astigarraga. En lo que respecta a los solicitantes mayores de edad que adquieren una vivienda de protección oficial en alquiler social, los que indiquen en la hoja de solicitud que desean ser titulares lo serán, con la misma participación.

Las personas vinculadas mediante matrimonio no podrán realizar las solicitudes de vivienda de manera individual, a no ser que estén separadas legalmente, ni tampoco las parejas de hecho.

Cada persona podrá realizar una única solicitud.

f) Los requisitos relacionados con la necesidad de vivienda serán los que se exponen a continuación y los establecidos en el reglamento autonómico que regulan ese tema, y, sobre todo, los establecidos en el Decreto 39/2008, de 4 marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, así como los establecidos en alguna otra norma que los modifique y/o actualice.

Ningún miembro de la unidad convivencial debe poseer ninguna vivienda, ni en propiedad, ni derecho de superficie, ni en derecho de usufructo, en dos años consecutivos anteriores a la firma del contrato, siempre como consecuencia de un procedimiento de expropiación, si no ha perdido esa propiedad.

En caso de poseer vivienda, deberán ser conformes a alguna de las siguientes situaciones de necesidad de vivienda:

1. Ser una vivienda situada en Euskal Herria, haber sido comprada al menos cinco años antes de la publicación de la

deialdia argitaratu baino lehen (gutxienez bost urte lehenago) erositakoa izatea, eskatzailearen ohiko bizileku iraunkorra izatea eta Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko azaroaren 30eko 317/2002 Dekretuan xedatutako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak ez betetzea.

Eraikuntza-konponbideak onartzen dituzten gabeziak ez dira kontuan hartuko, eta Astigarragako Udalaren zerbitzu teknikoaren txostena eskatu eta aurkeztu beharko da; txosten hori loteslea izango da.

2. Banantez- edo dibortzio-prozesu baten ondoren, etxebizitza beste ezkontidearen familia-etxebizitza gisa judicialki esleitu bada, edo prozedura horren ondorioz besterendu bada, eta horren ondorioz, hipoteka-kargaren ordaintzeke dagoen zenbatekoa kendu ondoren, ezkontide bakoitzak gehienez 75.000 euro eskuratu baditu.

Egoera horiek egiaztatzeko, epai bidez emandako dokumentu guztiak aurkeztu beharko dira eta, hala badagokio, hitzarmen arautzailea.

Izatezko bikoteak banantzen direnean ere gauza bera egingo da.

3. Astigarragan kokatutako etxebizitza izatea, aplikatu beharreko araudiaren arabera irisgarritasun-baldintzak ez betetzea eta bete ezin izatea, eta titularra edo titularrak 70 urte edo gehiagoko pertsonak izatea. Eraikuntza-konponbideak onartzen dituzten eraikinak ez dira aintzat hartuko.

Alokairuko udal-etxebizitzaren esleipendun izanez gero, dagokion kontratua sinatu aurretik, esleipena jakinarazten denetik egutegiko hamar eguneko epean interesdunak hitzarmena sinatu beharko du Udalarekin eta etxebizitza hori alokairuan jartzeko eskubidea Udalari lagatzeko konpromisoa hartu behar du.

Udalak dagokion itxarote-zerrenda baliatzeko aukera izango du, esleipendunak jabetzan duen etxebizitzaren errentaria hautatzeko.

Hitzarmena adierazitako epean sinatzen ez bada, esleipenari uko egiten diola ulertuko da eta dagokion itxarote-zerrendan hurrengo postuan dagoen eskatzaileari esleitu zaio etxebizitza, besterik gabe.

4. Bizikidetz-unitateko kideren bat Astigarragan kokatutako etxebizitza baten titular izatea; etxebizitza horren guztizko azalerak ez du gainditu behar pertsona bakoitzeko 15 m² erabilgarrien ratioa. Egoera hori egiaztatzen duten eskriturak eta/edo Jabetzaren Erregistroko dokumentazioa aurkeztu behar da.

Bizikidetz-unitatea dela egiaztatzeko, esleipen-prozedura arautzen duten Baldintza Agiriak onartzen hasteari buruzko iragarkia argitaratu zen egunetik kontatzen hasita gutxienez urtebetez kide guztiak etxe berean errolatuta egon direla adierazten duen ziurtagiria aurkeztu beharko da, aldi horretan jaiotako enkarguak izan ezik.

Alokairuko udal-etxebizitzaren esleipendun izanez gero, dagokion kontratua sinatu aurretik, esleipena jakinarazten denetik egutegiko hamar eguneko epean interesdunak hitzarmena sinatu beharko du Udalarekin eta etxebizitza hori alokairuan jartzeko konpromisoa hartu behar du, baita horretarako epeak eta baldintzak onartu ere.

Udalak dagokion itxarote-zerrenda baliatzeko aukera izango du, esleipendunak jabetzan duen etxebizitzaren errentaria hautatzeko.

Hitzarmena adierazitako epean sinatzen ez bada, esleipenari uko egiten diola ulertuko da eta dagokion itxarote-zerrendan hurrengo postuan dagoen eskatzaileari esleitu zaio etxebizitza, besterik gabe.

5. Jaraunspen edo dohaintzaren bitartez titularkidetasunean eskuratutako etxebizitza bat edo batzuk izatea, betiere honako baldintza hauek betetzen badira:

convocatoria del concurso para la elección de arrendatarios en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa, ser residencia habitual del solicitante y el incumplimiento de las condiciones de habitabilidad mínimas dispuestas en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Nos se considerarán las deficiencias que admitan soluciones constructivas, y deberá solicitarse y presentarse el informe de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Astigarraga, que será vinculante.

2. Si tras un proceso de separación o divorcio, la vivienda queda adjudicado judicialmente como vivienda familiar del otro cónyuge, y resulta enajenada como consecuencia de ese procedimiento, y como resultado de ello, tras restar la cantidad no abonada de la carga hipotecaria, si cada cónyuge ha obtenido como máximo 75.000 euros.

A fin de acreditar todas esas situaciones, deberán presentarse todos los documentos dictados mediante sentencia y, si así procede, el convenio regulador.

Se procederá del mismo modo cuando se separen las parejas de hecho.

3. Tener vivienda situada en Astigarraga, no cumplir las condiciones de accesibilidad conforme al reglamento de aplicación y no poder cumplirlas, o que el titular o la titular sea una persona de más de 70 años. No se considerarán los edificios que no admitan soluciones constructivas.

En caso de ser adjudicatarios de las viviendas municipales de alquiler, antes de la firma del correspondiente contrato, el interesado deberá firmar el convenio con el Ayuntamiento en el plazo de diez días desde que se notifique la adjudicación y deberá adquirir el compromiso de ceder al Ayuntamiento el derecho a la puesta en alquiler de esa vivienda.

El Ayuntamiento podrá utilizar la correspondiente lista de espera, a fin de elegir el arrendatario de la vivienda que el adjudicatario posee en propiedad.

Si el convenio no se firma en el plazo indicado, se entenderá que renuncia a la adjudicación y la vivienda se adjudicará al solicitante que ocupe el siguiente puesto en la correspondiente lista de espera, sin más trámite.

4. Que algún miembro de la unidad convivencial sea titular de una vivienda situada en Astigarraga y que dicha vivienda no supere el ratio de 15 m² por cada persona. Es preciso presentar las escrituras y/o la documentación del Registro de la Propiedad que acredite esa situación.

Para acreditar que se trata de una unidad convivencial, se deberá presentar el certificado que indique que todos los miembros han estado empadronados al menos durante un año a contar desde que se publicó el anuncio sobre la aprobación inicial de los Pliegos de Condiciones que regulan el procedimiento de adjudicación, salvo en el caso de los nacidos en ese periodo.

En caso de ser adjudicatarios de las viviendas municipales de alquiler, antes de la firma del correspondiente contrato, el interesado deberá firmar el convenio con el Ayuntamiento en el plazo de diez días desde que se notifique la adjudicación y deberá adquirir el compromiso de ceder al Ayuntamiento el derecho a la puesta en alquiler de esa vivienda, así como aprobar los plazos y las condiciones para ello.

El Ayuntamiento podrá utilizar la correspondiente lista de espera, a fin de elegir el arrendatario de la vivienda que el adjudicatario posee en propiedad.

Si el convenio no se firma en el plazo indicado, se entenderá que renuncia a la adjudicación y la vivienda se adjudicará al solicitante que ocupe el siguiente puesto en la correspondiente lista de espera, sin más trámite.

5. Tener una o varias viviendas obtenidas en cotitularidad mediante herencia o donación, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

1.— Eskatzaileen titularkidetasun-ehuneko guztiak %50etik beherakoak izatea.

2.— Etxebizitza-partaidetzen balioa edo partaidetzak eskualdatzetik lortutako zenbatekoa ezin izango da 75.000 euro baino handiagoa izan, betiere hipoteka-kargaren ordaintzeke dagoen zenbatekoa kenduta.

6. Bizikidetz-unitateko kideren bat mugikortasun urri iraukorreko ezintasuneko egoeran baldin badago, etxebizitza-premia duela ulertuko da, betiere dokumentuekin honako hau egiaztatzen badu:

— Astigarragan kokatutako etxebizitza dela, eta Hiri-inguru-
neen, espazio publikoen, eraikinen, eta informazio eta komuni-
kazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau tekni-
koak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuan bil-
dutako sarbide eta jasogailuei buruzko xedapenak betetzen ez
dituen eraikin batean dagoela.

Alokairuko udal-etxebizitzaren esleipendun izanez gero,
dagokion kontratua sinatu aurretik, esleipena jakinarazten
denetik egutegiko hamar eguneko epean interesdunak hitzar-
mena sinatu beharko du Udalarekin eta etxebizitza hori alokai-
ruan jartzeko konpromisoa hartu behar du, baita horretarako
epeak eta baldintzak onartu ere.

Udalak dagokion itxarote-zerrenda baliatzeko aukera izango
du, esleipendunak jabetzan duen etxebizitzaren errentaria hau-
tatzeko.

Hitzarmena adierazitako epean sinatzen ez bada, esleipe-
nari uko egiten diola ulertuko da eta dagokion itxarote-
zerrendan hurrengo postuan dagoen eskatzaileari esleitu
zaio etxebizitza, besterik gabe.

Edozein Herri Administrazioaren edo Sozietate Publikoen edo
Erakunde Autonomoen edo edozein Administrazio Orokor edo
Instituzionalek partaidetza duen Sozietateen titulartasuneko
etxebizitza baten edo babes publikoko etxebizitza baten errenta-
riak direnean, eskatzaileak kanpoan geratuko dira, baina Bizi-
gune programan sartuta daudenak salbuespen izango dira.

g) Zozketa honetan parte hartu nahi dutenek deialdi
aurreko zerga ekitaldiari dagozkion urteko diru-sarrera konputa-
garriak egiaztatu behar dituzte, eta diru-sarrera horiek honako
gehieneko eta gutxieneko hauen artean egongo dira:

Urtean gutxienez 3.000 euroko eta gehienez 25.000 euroko
diru-sarrera konputagarriak izatea egiaztatu behar da.

Diru sarreraren haztapena I. eranskinean jasotakoaren ara-
bera kalkulatu da.

18. artikulua. Atzerritarrek bete beharreko baldintzak.

Atzerriko nazionalitatea duten pertsonak errentamendu alo-
kairu sozialaren erregimeneko babes ofizialeko Etxebizitza
Eskatzaileen Udal Erregistroan izena emateko aukera izango
dute, baldin eta oinarri hauetako 3. artikuluan jasotako beteki-
zunak betetzen badituzte eta hemen bizitzeko baimena inda-
rrean badute.

19. artikulua. Aurkeztu beharreko dokumentazioa.

a) Programan inskribatzeko eskabideak Astigarragako
Udalean hartarako duten ereduaren arabera egin beharko dira.
Eredu hori Udaletxean bertan emango diete interesdunei. Era
berean, eredua eskuragarri dago Astigarragako Udalaren web
orrian, www.astigarraga.net.

Eskabide honekin batera etxebizitza-eskatzaile izateko kasu
bakoitzean eska daitezkeen baldintzak egiaztatzeko dokumen-
tazioa eman beharko da.

b) Familia-liburua eta eskatzailearen, bikotekide edo
ezkontidearen, eta bizikidetz-unitateko adin nagusiko kide guz-
tien NAN eguneratuaren fotokopia.

1.— Que todos los porcentajes de cotitularidad de los solici-
tantes sean menores del 50%.

2.— El valor de las participaciones de la vivienda o la canti-
dad obtenida de la transmisión de las participaciones no podrá
ser mayor que 75.000 euros, excluyendo siempre la cantidad no
abonada de la carga hipotecaria.

6. Si alguno de los miembros de la unidad convivencial se
encuentra en situación de movilidad reducida por incapacidad
permanente, se entenderá que tiene necesidad de vivienda, siem-
pre y cuando pueda acreditar documentalmente lo siguiente:

— Que se trata de una vivienda situada en Astigarraga y que
se encuentra en un edificio que cumple las disposiciones sobre
accesos y ascensores recogidas en el Decreto 68/2000, de 11 de
abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condicio-
nes de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos,
edificaciones y sistemas de información y comunicación.

En caso de ser adjudicatarios de las viviendas municipales
de alquiler, antes de la firma del correspondiente contrato, el
interesado deberá firmar el convenio con el Ayuntamiento en el
plazo de diez días desde que se notifique la adjudicación y
deberá adquirir el compromiso de ceder al Ayuntamiento el
derecho a la puesta en alquiler de esa vivienda, así como apro-
bar los plazos y las condiciones para ello.

El Ayuntamiento podrá utilizar la correspondiente lista de
espera, a fin de elegir el arrendatario de la vivienda que el adju-
dicatario posee en propiedad.

Si el convenio no se firma en el plazo indicado, se entenderá
que renuncia a la adjudicación y la vivienda se adjudicará al
solicitante que ocupe el siguiente puesto en la correspondiente
lista de espera, sin más trámite.

Cuando se trate de arrendatarios de una vivienda o de una
vivienda de protección pública de titularidad de sociedades que
poseen participaciones de cualquier Administración Pública o
Sociedad Pública u Organismo Autónomo o de cualquier Admi-
nistración General o Institucional, los solicitantes quedarán
excluidos, pero los que estén incluidos en el programa Bizigune
serán una excepción.

g) Aquellos que deseen participar en este sorteo deberán
acreditar los ingresos computables al año correspondiente al
año fiscal anterior a la convocatoria, y dichos ingresos se situa-
rán entre los siguientes máximos y mínimos:

Se deben acreditar unos ingresos computables anuales de
3.000 euros como mínimo y 25.000 euros como máximo.

La ponderación de los ingresos se calculará conforme a lo
recogido en el anexo I.

Artículo 18. Requisitos para las personas extranjeras.

Las personas de nacionalidad extranjera podrán inscribirse
en el Registro Municipal de Solicitantes de Vivienda en régimen
de arrendamiento de alquiler social cuando cumplan los requi-
sitos previstos en el artículo 3, y estén en posesión de una auto-
rización de residencia en vigor.

Artículo 19. Documentación que se debe presentar.

a) Las solicitudes de inscripción en el programa deberán
realizarse al modelo que se halla en el Ayuntamiento de Astiga-
rraga. Igualmente, el modelo se encuentra disponible en la página
web del Ayuntamiento de Astigarraga, www.astigarraga.net.

A esta solicitud habrá de acompañarse la documentación
de los requisitos exigibles en cada caso para ser solicitante de
vivienda.

b) Libro de familia y fotocopia actualizada del DNI del soli-
citante, pareja o cónyuge, y de todos los miembros mayores de
edad de la unidad convivencial.

c) Eskatzailearen eta eskaeran agertzen diren onuradun guztien errolda-ziurtagiri eguneratua, udalak egina.

d) Azken ekitaldiko Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren aitorpenaren fotokopia; bizikidetzaren unitatean diru-sarrerak dituzten kide guztien pentsioa eta/edo nomina. Salbuetsitako errenten aitorpena. Hala badagokio, Ogasunaren ziurtagiria, aitorpena aurkeztu beharrik ez duela egiaztatzea eta, horrekin batera, Foru Ogasunak emandako Zerga Informazioa, oinarri hauetan erregistratzeko datan eguneratuta.

e) Unitate eskatzaileko kideren bat langabezia baldin badago, egoera hori egiaztatu beharko du. Horrekin batera, lan-bizitzaren txostena eta diru-sarrera guztien egiaztapena aurkeztu beharko da, jasotako prestazioak eta jasotzeko daudenak barnean hartuta, gutxienezko diru sarrera bermatzeko errenta barne.

f) Etxebizitzan biziko diren familia-unitateko kideen zerranda, bakoitzaren adina eta diru-sarrerak zehaztuta. Etxebizitzaren errentamendua titular izan nahi duten eskatzaile guztien konpromisoa.

g) Banantze- edo dibortzio-kasuetan epai judizial irmoa baldin badago, epai horren edo banantze-akordioaren kopia osoa.

h) Eskatzaileek ez Astigarragan, ez beste inon, jabetzarik ez dutela egiaztatzen duen Jabetzaren Erregistroaren ziurtagiria nahitaez aurkeztu behar da, beti ere behin behitiko esleipendun izendatu baino lehen.

Hala ere, Oinarri hauetako 17.e artikuluan aipatzen diren salbuespenak salbuespen. Kasu horietan, hala badagokio, jabetza-eskrituren fotokopia aurkeztu behar da, Jabetza Erregistroan sartu izana egiaztatuta, baita eskatzaileak onartzeko baimendutako salbuespenekin bat datorrela egiaztatzen duen dokumentazio teknikoa edo ofiziala ere.

i) Erantzukizun-aitorpena, honako alderdi hauek onartuta:

– Hautatutako erregimeneko etxebizitza eskuratzeko indarrean dagoen araudian ezartzen diren eskakizunak betetzen dituztela, eta hori guztia egiaztatzeko dokumentazioa badutela eta aurkeztuko dutela.

– Aitorpen horretan oker edo gezurren bat baldin badago, esleipena baliogabetu egingo dela.

j) Modalitatearen arabera hurrengo baldintzak ere bete beharko dituzte:

Orokorra: Bizikidetzaren unitatea, gutxienez, bi pertsonen osatua egotea.

Gazteentzat: 30 urte baino gutxiago dituzten pertsonak izatea eskatzaileak.

k) Desgaitasun ziurtagiria, etxebizitzaren eskatzaileak desgaitasuna duen pertsona den.

Eskaerak ez baditu betetzen eskatutako baldintza guztiak, interesdunari eskatuko zaio gehienez ere hamar eguneko epean konpontzeko, eta adieraziko zaio hala egin ezean eskaera bertan behera geratuko dela; betiere, azaroaren 26ko 30/1992 Legearen 71. artikuluan xedatutako modu eta baldintzetan alde aurretik ezarritako emanda.

20. artikulua. Behin behineko zerrandak.

Eskaerak biltzeko epemuga iristean, eskaerako datuak aztertu, eta onartutako eta baztertutako parte-hartzaileen behin-behineko zerrandak osatuko dira; azken kasu horretan baztertearen arrazoia adieraziko da.

Zerranda horiek Udalaren iragarki-tauletan jarriko dira ikusgai 15 egun baliadun, baita Udalaren web-orrian ere (www.astigarraga.eus), komunikabideetan eta gizarte-sareetan alde aurretik iragarkia argitaratu ondoren.

c) Certificado de empadronamiento del solicitante y todos los beneficiarios incluidos en la solicitud, realizado por el ayuntamiento.

d) Fotocopia de la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas; pensión y/o nómina de todos los miembros que tienen ingresos en la unidad convivencial. Declaración de las rentas eximidas. Si así procede, certificado de Hacienda que acredite que tiene que presentar declaración, y, con junto con ello, Información Fiscal facilitada por la Hacienda Foral, actualizada a fecha de registro en estas bases.

e) Si uno de los miembros de la unidad solicitante se halla paro, deberá acreditar esa situación. Además, se deberán presentar el informe de vida laboral y el justificante de todos los ingresos, incluyendo las prestaciones recibidas y las que están pendientes de serlo, incluyendo la renta de garantía de ingresos mínimos.

f) Listado de miembros de la unidad familiar que vivirán en la vivienda, detallando la edad y los ingresos de cada uno. Compromiso de todos los solicitantes que quieren ser titulares del arrendamiento de la vivienda.

g) Si existe sentencia judicial firme en los casos de separación o divorcio, copia completa de esa sentencia o acuerdo de separación.

h) Deberá presentarse obligatoriamente el certificado del Registro de la Propiedad que acredite que los solicitantes no poseen propiedades ni en Astigarraga, ni en ningún otro lugar, siempre antes de ser nombrados adjudicatarios definitivos.

Con todo, se tendrán en cuenta las excepciones que se mencionan en el artículo 17.e. En esos casos, si así procede, debe presentarse la fotocopia de las escrituras de la propiedad, acreditando su inclusión en el Registro de la Propiedad, así como la documentación técnica u oficial que acredite que está conforme con las excepciones admitidas para ser aceptado como solicitante.

i) Declaración de responsabilidad, aceptando los siguientes aspectos:

– Que cumplen los requisitos establecidos en el régimen en vigor para la adquisición de vivienda en el régimen elegido, y que poseen toda la documentación para acreditar todo ello y que la van a presentar.

– Que de haber algún error o falsedad en esa declaración, la adjudicación quedará anulada.

j) Según la modalidad, deberán cumplir también los siguientes requisitos:

General: Que la unidad convivencial esté compuesta, por lo menos, por dos miembros.

Para personas jóvenes: los solicitantes deberán ser personas menores de 30 años.

k) Certificado de discapacidad, cuando el solicitante de la vivienda tenga la condición de persona con discapacidad.

Si la solicitud no cumple todos los requisitos exigidos, se instará al interesado a que lo solvente en el plazo máximo de diez días, y se le comunicará que de no hacerlo así la solicitud quedará anulada, mediante resolución previa dispuesta del modo y en los términos establecidos en el artículo 71 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre.

Artículo 20. Listas provisionales.

Llegado el plazo para recoger las solicitudes, se analizarán sus datos y se completarán las listas provisionales de los participantes aceptados y rechazados, indicándose la razón del rechazo en el caso de estos últimos.

Esas listas estarán expuestas públicamente en el tablón de anuncios del Ayuntamiento durante 15 días válidos, así como en su página web (www.astigarraga.eus), previa publicación del anuncio en los medios de comunicación y en las redes sociales.

Epe berean, baztertutako eskatzaileek erreklamazio bat jartzeko aukera izango dute, baldin eta baztertze hori justifikatu gabe dagoela uste badute. Erreklamazio hori idazki batean jasota aurkeztu beharko dute Udal Erregistroko bulegoetan, adierazitako arrazoiak indartzeko.

21. artikulua. Behin betiko zerrendak eta programan sartzea.

Erreklamazioak ebatzitzakoan, onartuen eta baztertuen behin betiko zerrenda ikusgai jarriko da Udaletxeko Iragarki Taulan eta Udalaren web-orrian.

Behin betiko zerrendak onartzeko erabakiaren aurka aukurako berraztertze errekurtsua jartzeko aukera izango da, edo, hala badagokio, administrazioarekiko auzi-errekurtsua, Donostiako Administrazioarekiko Auzietarako Epaitegian.

Behin betiko zerrendako eskatzaileak, programan sartuko dira.

22. artikulua. Datu-aldaketa.

a) Etxebizitza-eskatzaileek programan inskribatzea eragin zuen eskaeran jasotako datuen gainean ondoren gertatutako edozein aldaketaren berri eman behar diote Astigarragako Udalari, eta horiek aldatzeko ere eskatu behar diote.

b) Bizikidetzaren unitatean kide berriak sartzeko beharrezko datuak jaso beharko dira eskaeran; horretaz gain, bertako titularguztiek adostasuna ere agertu beharko dute.

c) Bizikidetzaren unitateatik ateratzeko aski izango da atera nahi duten kideek espresuki adostasuna ematea.

23. artikulua. Programan mantentzea.

a) Udalak, urtero, alokairu sozialeko erregimenean, etxebizitza libreen errentamendua bultzatzeko diru-laguntzen emate deialdia egingo du. Dagoen diru-laguntzaren banaketa egin ondoren, hau jaso ez duten eskatzaileak erregistroan jarraituko dute hurrengo deialdia baino lehenago sortu daitezkeen hutsak betetzeko. Beraz, argi geratzen da hurrengo deialdietarako ez dela kontuan izango erregistroan duzun antzinasuna eta berriro berrizatu beharko dela eskaera.

b) Jarraitu nahi ez duenak programatik baja eskatu beharko du.

24. artikulua. Programan inskribatzeak ondorioztatutako betebeharrak.

Programan inskribatutakoek honako betebeharrak hauek izango dituzte:

a) Etxebizitza-aldaketa jakinaraztea.

b) Bizikidetzaren unitatean gertatutako aldaketak jakinaraztea.

c) Egoera zibilean izandako aldaketak jakinaraztea.

d) Inskripzioari eusteko eska daitezkeen baldintzak betetzen direla egiaztatzeko behar den dokumentazioa emateari buruz egiten diren errekerimenduei prestasunez erantzutea.

25. artikulua. Programan inskribatu direnen artean etxebizitzak esleitzeko prozedura.

a) Orokorra:

Urtero, dagokion aurrekontuan esleitutako diru-laguntzaren banaketa zozketa bidez egingo da hau erabat agortu arte. Zozketa, programan onartutako guztien artean deialdi publiko bidez egingo da eta mailaka, hau da, bizikidetzaren unitatean kide kopuru handiena duenetik hasita. Modu honetan, lehenetsuna bizikidetzaren unitateko kideen kopuruaren arabera ezarriko da.

Hori bai, desgaitasuna duen pertsonen bat egonez gero eta irisgarritasun beharrak betetzen duen etxebizitzaren bat baldin badago, desgaitasuna duen pertsona etxebizitza horrengan lehenetsuna edukiko du inskribatutako beste eskatzailearekiko.

Durante el mismo periodo, los solicitantes rechazados podrán interponer una reclamación, si consideran que ese rechazo no está justificado. Dicha reclamación deberá ser presentada por escrito en las oficinas del Registro Municipal, al objeto de reforzar las razones señaladas.

Artículo 21. Listas definitivas e inclusión en el programa.

Una vez resueltas las reclamaciones, se expondrá públicamente la lista definitiva de aceptados y rechazados en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en su página web.

Podrá interponerse recurso potestativo de reposición contra el acuerdo de aprobación de las listas definitivas, o, si así procede, recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de San Sebastián.

Los solicitantes de la lista definitiva serán incluidos en el programa.

Artículo 22. Modificación de datos.

a) Los solicitantes de vivienda tienen el deber de comunicar al Ayuntamiento de Astigarraga cualquier variación sobrevenida de los datos consignados en la solicitud que dio lugar a su inscripción en el programa y solicitar su modificación.

b) Para incorporar nuevos miembros a la unidad convivencial se deberán recoger los datos requeridos en la solicitud y los titulares de la misma deberán dar su consentimiento.

c) La salida de la unidad convivencial únicamente requerirá del consentimiento expreso de los miembros salientes.

Artículo 23. Permanencia en el programa.

a) Anualmente el ayuntamiento hará la convocatoria para la concesión de subvenciones para promover el arrendamiento de viviendas libres en régimen de alquiler social. Una vez realizada la distribución de la subvención existente, los solicitantes que no hayan podido acceder a la misma seguirán inscritos en este registro, sólo para efectos de vacantes que pudiesen surgir antes de la convocatoria siguiente, por lo tanto, queda claro que para próximas convocatorias no se tendrá en cuenta la antigüedad en el registro y que se tendrá que renovar la solicitud.

b) El que no desee seguir tendrá que solicitar la baja en el programa.

Artículo 24. Obligaciones derivadas de la inscripción en el programa.

Los inscritos en el programa tendrán las siguientes obligaciones:

a) Comunicar el cambio de domicilio.

b) Comunicar las modificaciones producidas en la unidad convivencial.

c) Comunicar las variaciones en el estado civil.

d) Atender diligentemente los requerimientos que se efectúen de aportación de la documentación necesaria a fin de comprobar el cumplimiento de los requisitos para mantener la inscripción.

Artículo 25. Procedimiento para la adjudicación de las viviendas entre los inscritos en el programa.

a) General:

Anualmente se procederá al reparto de la subvención consignada en el presupuesto correspondiente, por sorteo realizado por medio de convocatoria pública a todas las personas que hayan sido admitidas en el programa, y hasta su total liquidación, de forma que se realizará el sorteo público escalonadamente e iniciándose por los de mayor número de miembros de la unidad convivencial; de forma que se establece la preferencia en función del mayor número de miembros de la unidad convivencial.

Ello bien, si existe alguna persona con discapacidad y hay alguna viviendas que cumplan con las necesidades de accesibilidad, las personas con discapacidad tendrán preferencia en dicha vivienda con respecto al resto de los inscritos.

b) Jende gaztearentzat:

Etxebizitzen esleipena gazteen kasuan baita ere zozketa bitartez izango da eta bizikidetzta-unitateko kide bakoitzak zenbaki bat izango du zozketan. Horregatik zozketa egingo da kontuan izanda bizikidetzta unitate bakoitzeko kide kopuruen arabera zenbakiak izango dituela.

Diru-laguntza jasotzeko lehentasunaren arabera, programan eskuragarri dauden etxebizitzaren artean aukeraketa egingo da betiere eskatzaile bakoitzaren behar eta egoerarekin bat etorrita.

Behin-betiko esleipendun izateko hurrengoak bete beharko dira:

– Eskatzaileek ez Astigarragan, ez beste inon, jabetzarik ez dutela egiaztatzen duen Jabetzaren Erregistroaren ziurtagiria nahitaez aurkeztu beharko da.

– Eskatzaileen beharretara egokitzen den etxebizitza dagoela ziurtatzen denean, batik bat, 17.e artikuluko 3, 4 eta 6 puntuetako eskatzaileak baldin badira. Behin-behineko esleipenduna izanda baina etxebizitza egokirik izan ezean, lehentasuna gordeko zaie, behin egoki den etxebizitza eskuragarri izaten den arte.

26. artikulua. *Kontratuaren epea amaitu aurretik maizterrak kontratua bertan behera uztea.*

Alokairuko kontratua amaitu aurretik maizterrak bertan behera utzi nahi badu kontratua, bi hilabeteko aurrerapenez eman beharko dio erabaki horren berri Udalari, modu horretara, alokairuko etxebizitza eskatzaileen erregistroan izenda emanda dauden pertsonen artean beste maizter bat izenda dezan Udalak, kontratua maizter berriari uzteko.

Eskatzaileen erregistroan finkatuta utzi beharko da izena ematen duten pertsonak etxebizitza maizter berriaren esku uzteko betebeharra dutela, eta horretarako, eskumena ematen diotela Udalari haren izenean eta eskubidez jarduteko.

Bi hilabeteko epean Udalak ez badu alokairuarekin jarraituko duen beste maizterrik aurkitzen, maizterrak askatasunez utzi ahal izango du bertan behera kontratua, eta, kasu horretan, jabeak ere askatasun osoz utzi ahal izango du alokairua sustatzeko Udalaren programa.

27. artikulua. *Diru-laguntza.*

a) Diru-laguntza urteko alokairu errentaren eta pertsona edo bizikidetzta-unitatearen urteko diru-sarrera gordinaren ehoneko %30 arteko diferentzia izango da, urte betez.

b) Diru-laguntza hau bateragarria izango da helburu berdinerako jaso daitezkeen beste batzuekin, betiere jasotako diru totalak ez badu gainditzen alokairuaren %100. Hau gertatuz gero, diru-laguntza murriztuko da dagokion muga maximora.

c) Diru-laguntza urtero aldatuko da bizikidetzta unitatearen diru-sarreraren arabera. Urtea bukatu aurretik, hilabeteko aurrerapenez Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko zerga aitortpena aurkeztu beharko dute.

28. artikulua. *Diru laguntzarako epea.*

Ematen den diru laguntza, urte beteko eperako izango da, errentamendu kontratua sinatzen den hurrengo egunetik kontatzen hasita. Eskatzaileen baldintzak mantentzen diren bitartean eta udalak dagokion kreditua bideratzen badu, diru-laguntza hau beste 2 urtetan automatikoki luzatu ahal izango da, gehienez 3 urte arte, oinarri honetan zehazten diren baldintzak betezen jarraitzen dela ziurtatzen bada.

Giltzak ematen zaizkionetik, errentariak hilabete bateko epea izango du etxebizitzan bizitzen hasteko.

29. artikulua. *Diru laguntzaren ebazpena eta ordainketa.*

a) Programan alta emateko ebazpenak, horiek ukatzea, baja eragitea edo inskripzioan ondorioak izan ditzakeen beste edozein alderdi Alkatetzta-Dekretu bidez ebatziko dira.

b) Para personas jóvenes:

El procedimiento de adjudicación de las viviendas en el caso de los jóvenes será también por sorteo, de forma que cada persona que componga la unidad familiar tendrá su número correspondiente para el sorteo. Por lo tanto el sorteo se realizará de forma que cada unidad convivencial tendrá tantos números como integrantes de la misma.

Según orden de prelación para acceso a las subvenciones, se podrán ir eligiendo las viviendas disponibles en el programa que tendrán que ir siempre en consonancia a las necesidades y circunstancias de los solicitantes.

Para ser adjudicatario definitivo se deberán cumplir los siguientes requisitos:

– Deberá presentarse obligatoriamente el certificado del Registro de la Propiedad que acredite que los solicitantes no poseen propiedades ni en Astigarraga, ni en ningún otro lugar.

– Cuando se certifique que existe viviendas que se ajustan a las necesidades de los solicitantes, sobre todo si se trata de solicitantes comprendidos en los puntos 3, 4 y 6 del artículo 17.e. Si se trata de adjudicatarios provisionales pero que carecen de vivienda apropiada, se les guardará la prelación, hasta que puedan adquirir una vivienda.

Artículo 26. *Anulación del contrato por parte del inquilino antes de la finalización del mismo.*

Si el inquilino desea anular el contrato de alquiler antes de la finalización del mismo, deberá informar de su decisión al Ayuntamiento con una antelación de dos meses, para que así el Ayuntamiento nombre otro inquilino entre las personas dadas de alta en el registro de solicitantes de vivienda de alquiler, a fin de ceder el contrato al nuevo inquilino.

Se deberá finar en el registro de solicitantes que las personas que se inscriban deben dejar obligatoriamente la vivienda en manos del nuevo inquilino, y que, para ello, facultan al Ayuntamiento para obrar en su nombre y con total derecho.

Si en el plazo de dos meses el Ayuntamiento no encuentra a ningún inquilino para continuar con el alquiler, el inquilino podrá anular el contrato con total libertad y, en ese caso, el propietario también podrá abandonar con total libertad el programa de Ayuntamiento para la promoción del alquiler.

Artículo 27. *Subvención.*

a) La subvención consistirá en la diferencia entre la renta anual del arrendamiento y el 30% de los ingresos brutos anuales de la persona o unidad convivencial durante un año.

b) Esta subvención será compatible con otras que pudieran percibirse para el mismo fin, siempre que el montante total no supere el 100% de los costes del arrendamiento, reduciéndose la subvención si esto ocurriese, hasta el límite máximo correspondiente.

c) La renta variará todos los años, en función de los ingresos de la unidad convivencial. Antes de la finalización del año, con un mes de antelación, deberán presentar la del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Artículo 28. *Plazo de subvención.*

La subvención que se conceda será para un período de un año, contado a partir del siguiente al de la firma del contrato de arrendamiento. Siempre que se mantengan las condiciones de los solicitantes y el ayuntamiento habilite el crédito correspondiente, esta subvención se podrá prorrogar por otros 2 años más hasta completar un máximo de 3 años.

El plazo máximo para ocupar la vivienda será de un mes a partir de la entrega de llaves.

Artículo 29. *Resolución de la subvención y pago.*

a) Las resoluciones de alta en el programa, su denegación, baja o cualquier otro aspecto que afecte a la inscripción ya existente se resolverán mediante Decreto de Alcaldía.

b) Diru laguntzaren ordainketa. Etxe jabeari errenta ordaintzeaz udala arduratuko denez, onartutako diru laguntza ez zaio maizterrari ordainduko, zuzenean errenta ordaintzeko erabiliko baita.

30. artikulua. Esleipendunaren betebeharrak:

30.A. Errenta.

a) Errenta, hilaren 5a baino lehenago ordaindu beharko da, Udalak zehaztutako kontu korrante batean.

b) Errenta ez ordaintzeak kontratua-hausketa eta kalera-teea ekar dezake.

c) Hilabete bateko diru zenbatekoa banku bidez ordaindu beharko da fidantza kontzeptuan.

d) Etxe-aseguru bat kontratatu beharko da, suteak, urak eginiko kalteak, kalte elektrikoak, instalazioetako isuriak edo ihesak, eta etxebizitzaren edukieren erantzukizun zibila (sukaldearena izan ezik) gain hartzen dituen.

30.B. Esleipendunaren gain dauden gastuak.

Etxebizitzako argi, telefono, ur eta bestelako gastuak esleipendunaren kargura izango dira, baita etxe bizitzai egotz dakizkiekeen komunitate-gastuak (gastu horiek esleipendunaren izenean ageriko dira, eta berak ordainduko ditu zuzenean), etxebizitza erabiltzeko beharrezkoak diren etxe tresna elektrikoek konponketa, pintura, iturgintza, elektrizitate, eta etxe bizitza erabiltzeko beharrezkoak diren bestelako gastuak ere.

30.C. Etxebizitzak erabiltzeko baldintzak.

Programan sartzen diren etxebizitza hauek babes ofizialeko araudi partikularrak ezartzen dituen debekuei eta mugei lotuta egongo dira.

Esleipendunek jabearekin errentamendu kontratua sinatzera behartuta daude eta etxebizitza okupatu eta ohiko bizileku iraunkor bihurtu beharko dute. Debeku dute etxebizitzak okupatu gabe edukitzea, edo bigarren etxebizitza gisa erabiltzea edo baimendu gabeko bestelako erabilerak ematea, eta, halaber, erabat debekaturik dute etxebizitzak beste inolara lagatzea ere. Etxebizitza 2 hilabete baino gehiagoz hutsik lagatzeko asmoa izanez gero, maizterrak alde aurretik jakinarazi beharko dio Udalari zirkunstantzia hori, arrazoiak azalduz. Etxebizitza okupatu beharra ez betetzea, errentamendu kontratua deuseztatzeko kausatzat joko da.

Debeku dute, orobat, aipatutako etxebizitzetan inolako obrarik egitea, aurretik udal-baimena jaso gabe eta jabearen baimekin gabe.

Esleipendunek etxebizitza, garajea eta ganbara ongi zainduri mantenduko dituzten konpromisoa hartuko dute; etxean bizi direnek sortutako narriadurek, edo eguneroko erabilera eta desgasteak eskatzen dituzten konponketak eginez. Gainera, komunitateko osagaien (ezkaratza, igogailua, eskailera) erabilera egokia egingo dute. Etxebizitza utziz gero, bertan bizitzeko egoera onean geratu behar da.

Udalak eskubidea edukiko du etxebizitza horietan aldizka sartzeko, kontserbazio eta bizigarritasun egoerak gainbegiratzeko. Horretarako, alde aurretik jakinaraziko die esleipendunei zein egunetan eta ordutan duen ikuskatzea egiteko asmoa.

Udalak errenta hitzarmena hautsi ahal izango du etxebizitza behar ez bezala erabiliz gero.

Maizterrak hartu zuen bezalaxe laga beharko du etxebizitza alde egitean. Horrela izan ezean ez zaio fidantza itzuliko.

30.D. Bizikidetzak egokirako betebeharrak.

Bizikidetzak ona izan dadin, ez da honelakorik baimentzen:

a) Fatxadan edo atarian edonolako iragarki edo errotuluak jartzea.

b) Industria, merkataritza edo zerbitzu jarduerak instalatu edota egitea.

b) Abono de la ayuda económica. Debido a que el Ayuntamiento se encargará de abonar el alquiler al propietario, las ayudas no se pagarán al inquilino, sino que se destinarán directamente a sufragar el alquiler.

Artículo 30. Obligaciones del adjudicatario:

30.A. Renta.

a) Se deberá abonar la renta antes del día 5 del mes, en una cuenta especificada por el Ayuntamiento.

b) El impago de la renta puede provocar la rescisión del contrato y el desalojo.

c) Se deberá ingresar por banco, en concepto de fianza, el importe de una mensualidad.

d) Se deberá contratar un seguro de hogar que cubra incendios, daños por agua, daños eléctricos, derrame o escape de instalaciones y responsabilidad civil del contenido de la vivienda (exceptuando la cocina).

30.B. Gasto que corren por cuenta del adjudicatario.

Serán de cuenta de los adjudicatarios los gastos de luz, teléfono, agua, etc. de la vivienda, todos aquellos gastos de comunidad imputable a las viviendas (estos gastos deberán figurar a nombre del adjudicatario y serán directamente abonados por el mismo), así como las pequeñas reparaciones de electrodomésticos, pintura, fontanería, electricidad y similares que sean necesarias para el uso de la vivienda.

30.C. Condiciones de uso de las viviendas.

Las viviendas incorporadas en el programa estarán sujetas a las prohibiciones y limitaciones derivadas de la normativa particular del régimen de protección oficial.

Los adjudicatarios estarán obligados a la firma del contrato de arrendamiento con el propietario y a ocupar las viviendas y a destinarlas a su residencia habitual y permanente no pudiendo mantenerlas habitualmente desocupadas o dedicarlas a segunda residencia o a otros usos no autorizados, quedando expresamente prohibido cualquier otro tipo de cesión de la vivienda. Si se tiene la intención de mantener la vivienda desocupada durante más de 2 meses, el inquilino deberá notificar dicha circunstancia previamente al Ayuntamiento, exponiendo las razones. El incumplimiento de la obligación de ocupación de vivienda, será causa para la rescisión del contrato de arrendamiento.

Queda prohibida así mismo la posibilidad de efectuar cualquier tipo de obra en dichos inmuebles sin contar para ello con la preceptiva licencia municipal o el permiso del propietario.

Los adjudicatarios se comprometen a mantener la vivienda, garaje y trastero en buen estado de conservación, haciéndose cargo de las reparaciones por desgaste o uso diario o los deterioros causados por los residentes y hacer un buen uso de los elementos comunes (portal, ascensor, escalera). En caso de abandonar la vivienda, debe dejarla en perfectas condiciones de habitabilidad.

El Ayuntamiento tendrá derecho a acceder a las viviendas para revisar periódicamente sus condiciones de conservación y habitabilidad, avisando con antelación a los concesionarios el día y hora en que pretenda hacer la inspección.

El Ayuntamiento podrá romper el convenio de renta si la vivienda es usada de manera inapropiada.

El inquilino deberá dejar la vivienda tal y como la tomó cuando se marche. En caso contrario, no se le devolverá la fianza.

30.D. Normas para una buena convivencia.

Con el objeto de una buena convivencia no está permitido:

a) colocar rótulos o anuncios de la clase que fueran en fachada o portal.

b) Instalar o desarrollar actividad industrial, comercial o de servicios.

- c) Material lehergarriak, sukoiak edo arriskutsuak eduki edo erabiltzea.
- d) Patioetan gauzak botatzea.
- e) Etxebizitza narria edota auzotarren arteko elkarbizitza kaltetu dezaketean animaliak izatea.
- f) Eraikineko balkoietan, fatxadetan eta teilatuan antena parabolikoak edo telebista eta irrati seinaleak hartzen dituzten banako errezeptoreak jartzea, Udalak idatzitako baimena eman ezean eta jabearen baimena izan ezean.
- g) Arropa edo bestelakoak eskegitzea, horretarako beren gauzatuta dagoen tokitik kanpo.
- h) Aire egokitua jartzea, jabeak idatziz baimendu gabe.
- i) Adjudikatutako garaje plazan ibilgailu bat baino gehiago aparkatzea edo plazan gauzak gordetzea.

31. artikulua. Programaren baldintzak ez betetzearen ondorioak.

Errentamenduan esleitutako etxebizitza libre baten edozein titularrak kontratua ez betetzeak, horien artean sartzen dira errenta edo kanona nahita ez ordaintzea, higiezin materialki kuantifika daitekeen kaltea egitea edo berau baimendu gabe lagatzea, edo legez kontrako delitua egitea, diru laguntza gal-tzeaz gain, ondorengo puntuetan zehaztutako epe hauetan inskribatzeko debekua ekarriko du:

1. Urtebetez, inskripzioa berritzen ez bada, beharrezko agiriak aurkezten ez badira, eta baldintzak gerora ez betetze-agatik inskripzioa ezeztatzen bada.

2. Bi urtez, etxebizitza baten esleipenari uko egiten bazaio, eta datuak zehaztugabeak, faltsuak edo osatugabeak direla egiaztatzeagatik inskripzioa ezeztatzen bada.

I. ERANSKINA

1. Sarreraren haztapena.

a) Sarreraren haztapena ondorengo irizpideen arabera egingo da:

a. Haztatu beharreko elementuak:

1. Diru-sarrerak 39/2008 Dekretuko 21. artikuluan ezarritakoaren arabera, hurrengo puntuan ikus daitekeen moduan.

2. Etxebizitzan biziko den bizikidetzaren unitateko kideen kopurua.

3. Diru-sarreraren %20 gutxienez irabazten duten bizikidetzaren unitateko kideen kopurua.

4. Aurreko zenbakian aipatutako diru-sarreraren haztapena ondorengo formularen esaten denaren arabera egingo da:

$DH = DK \times N \times A$, honako hauek izanik:

DH: Diru-sarrera haztatuen zenbatekoa.

DK: Diru-sarrera konputagarriak, 2. puntuan ikus daitekeen bezala.

N: Haztapan-koefizientea, bizikidetzaren unitateko kideen kopuruaren arabera.

A: Haztapan-koefizientea, gutxienez diru-sarreraren %20 irabazten duten bizikidetzaren unitateko kide kopuruaren arabera.

b. N eta A haztapan-koefizienteak, urteko diru-sarrera haztatutako zehazteko aplikatu beharrekoak, honako hauek izango dira:

N A.

1 kide: 1,00 1 hartzaile: 1,00.

2 kide: 0,95 2 hartzaile: 0,90.

c) Tener o manipular materiales explosivos, inflamables o peligrosos.

d) Arrojar objetos a patios.

e) Tener animales que perjudiquen la convivencia comunitaria o conservación de la vivienda.

f) Colocar antenas parabólicas o cualquier otro receptor de señales de TV y radio individuales en balcones, fachadas y tejado del edificio, salvo autorización por escrito del Ayuntamiento.

g) Tender ropa u otros objetos en ninguna parte salvo en el lugar dedicado para ello.

h) Instalar aire acondicionado sin el permiso por escrito del propietario.

i) Aparcar más de un vehículo en la plaza de garaje adjudicada así como de ubicar objetos de ninguna clase.

Artículo 31. Consecuencias del incumplimiento de las condiciones del Programa.

El incumplimiento contractual, debidamente acreditado, por parte de cualquiera de los titulares de una vivienda libre en arrendamiento que consista en el impago voluntario de la renta o canon, ocasione un daño materialmente cuantificable en el inmueble o implique la cesión no autorizada de éste o la comisión de un ilícito penal, tendrá como consecuencia además de la pérdida de la subvención concedida, la prohibición temporal de inscripción durante los plazos siguientes:

1. Un año en los casos de falta de renovación de inscripción, falta de aportación de la documentación requerida y revocación por incumplimiento sobrevenido de requisitos.

2. Dos años, en caso de renuncia a la adjudicación de una vivienda y revocación por constatación de la inexactitud, falsedad u omisión de datos.

ANEXO I

1. Ponderación de los ingresos.

a) La ponderación de los ingresos se realizará conforme a los siguientes criterios:

a. Elementos que se deben ponderar:

1. Ingresos de acuerdo con lo reseñado en el artículo 21 del Decreto 39/2008, como se puede observar en el siguiente punto.

2. Número de miembros de la unidad convivencial que residirán en la vivienda.

3. Número de miembros de la unidad convivencial que generen, al menos, el 20% de los ingresos.

4. La ponderación de los ingresos, a que se refiere el número anterior se efectuará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$IP = IC \times N \times A$, siendo:

IP: Cuantía de los ingresos ponderados.

IC: Ingresos computables, de acuerdo con lo señalado en el punto 2.

N: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad convivencial.

A: Coeficiente ponderador en función del número de miembros de la unidad convivencial que aporten al menos el 20% de los ingresos.

b. Los coeficientes de ponderación N y A, aplicables a la determinación de los ingresos anuales ponderados, serán los siguientes:

N A.

1 miembro: 1,00 1 receptor: 1,00.

2 miembros: 0,95 2 receptor: 0,90.

3 kide: 0,90 3 edo gehiago: 0,85.

4 kide: 0,85.

5 kide: 0,75.

6 kide: 0,65.

7 kide: 0,55.

7tik gora: 0,50.

b) Diru-sarreraren haztapenak ez du ekarriko, inola ere, aipatutako haztapen horren ondorioz 39/2008 Dekretuko 19. artikuluan ikusitako gutxieneko diru-sarreretara iristen ez diren hartzaileak baztertea.

2. Kontuan hartu beharreko diru-sarrerak.

a) Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren aitortpena Euskal Autonomia Erkidegoan egiteko betebeharra duten pertsonentzat, eta, egin behar izan gabe ere, egin dutenentzat, honakoak hartuko dira kontuan: Dagokion Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren aitortpenaren edo aitortpenen zerga-oinarria, aurrezki-oinarria eta oinarri orokorra, lan-etekinei aplikatutako hobariak, eta, hala badagokio, egon litezkeen zergarik gabeko errentak, hurrengo paragrafoan ezarritakoaren arabera.

b) Euskal Autonomia Erkidegoan errentaren gaineko zergaren aitortpena aurkeztu behar ez duten pertsonen kasuan, honako diru-sarrerak hartuko dira kontuan:

1. Lan-etekinei eta langabezia-prestazioei dagokienez, kontzeptu guztietan egiaztatutako diru-sarrera gordinen %95.

2. Pentsioei eta langabezia-sorospenei eta halaber zergarik gabeko dietei dagokienez, kontzeptu guztietan egiaztatutako diru-sarrera gordinen %100.

c) Banandutako, dibortziatutako eta alargundutako pertsonen diru-sarrerak zehazteko orduan, edota izatezko bikoteetako kideenak, haietako bat hil edo bikotea desegin bada, egiaztatu beharreko diru-sarrerak matrimonioa edo izatezko bikotea indarrean zegoen aldi bati dagozkionean, honako irizpide hauek jarraituko dira:

1. Erregimen ekonomikoa ondasun-banaketakoa baldin bada, eskatzailearengandik datozen diru-sarrerak bakarrik hartuko dira kontuan.

2. Gainerakoetan, senar-emazteen edo izatezko bikotearen diru-sarreraren %50 bakarrik hartuko da kontuan.

d) Era berean, pentsio osagarriak jasotzen duen ezkontide ohiaren diru-sarrera gisa hartuko dira kontuan eta hura ordaindu behar duen ezkontide ohiaren diru-sarreraren minorazio gisa, baldin eta pentsio osagarria ordaindu behar duen ezkontide ohiak agiriren bidez egiaztatzen badu benetan ordaindu duela.

3 miembros: 0,90 3 o más perceptores: 0,85.

4 miembros: 0,85.

5 miembros: 0,75.

6 miembros: 0,65.

7 miembros: 0,55.

Más de 7 miembros: 0,50.

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

2. Ingresos computables.

a) Para personas con obligación de presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en el País Vasco y aquellas que sin tener obligación la hayan realizado, se computarán las Bases Imponibles, general y de ahorro, de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas correspondientes más las bonificaciones aplicadas a los rendimientos de trabajo y, en su caso, las posibles rentas exentas, computadas conforme a lo establecido en el apartado siguiente.

b) En el supuesto de personas que no tengan obligación de presentar la declaración del impuesto sobre la renta en el País Vasco se computarán los siguientes ingresos:

1. En el caso de rendimientos de trabajo y de prestaciones de desempleo, el 95% de los ingresos brutos acreditados por todos los conceptos.

2. En el supuesto de pensiones y de subsidios de desempleo así como dietas exceptuadas de gravamen, el 100% de los ingresos brutos acreditados por todos los conceptos.

c) Para determinar los ingresos correspondientes a personas separadas, divorciadas y viudas, o de los miembros de la pareja de hecho cuando fallece uno de ellos o se disuelve la pareja, en los casos en que los ingresos a acreditar correspondan a un periodo en el que estaba constante el matrimonio o la situación de pareja, se seguirán los siguientes criterios:

1. En el caso de que el régimen económico fuera de separación de bienes, se le computarán únicamente los ingresos que proviniesen del solicitante.

2. En el resto, se computará el 50% de los ingresos del matrimonio o pareja de hecho.

d) Asimismo, las pensiones compensatorias serán tenidas en cuenta tanto como ingreso del ex cónyuge que la perciba como minoración de ingresos del ex cónyuge obligado a abonarla, siempre y cuando el ex cónyuge obligado a abonar la pensión compensatoria pruebe documentalmente que la ha satisfecho.