

PROGRAMA DE VIVIENDAS EN ALQUILER

Normativa reguladora de la adjudicación y régimen jurídico aplicable a las viviendas disponibles de los edificios en régimen de alquiler propiedad de EMVIALSA en el polígono de Valdelasfuentes, sitos en la calle Carlos Muñoz Ruiz, 7 y Avda. Miguel de Cervantes, 19.

Fecha de Modificación:

19 de Julio de 2013
21 de abril de 2014
23 de marzo de 2015
22 de abril de 2019
18 de mayo de 2022
3 de noviembre de 2022
14 de diciembre de 2022

ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO

Constituye el objeto de la presente Normativa la regulación del proceso de adjudicación de las viviendas de Protección Pública en régimen de alquiler que, con carácter general, resulten disponibles para estos efectos en los edificios propiedad de EMVIALSA, sitios en las calles Carlos Muñoz Ruiz nº 7 y Miguel de Cervantes nº 19 de Alcobendas. Igualmente, se establecen los requisitos que deben reunir los solicitantes, el procedimiento de presentación de solicitudes, de formación de un listado de adjudicatarios expectantes de vivienda, el sistema de adjudicación definitiva de las viviendas y la firma del correspondiente contrato privado de arrendamiento de vivienda protegida, garaje y trastero vinculados.

ARTÍCULO SEGUNDO: RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN Y DESTINO DE LAS VIVIENDAS

El régimen de adjudicación de las viviendas con protección pública y anejos vinculados será el de arrendamiento, siendo la renta de estos contratos la que resulte de aplicar el porcentaje establecido en la normativa autonómica que le sea de aplicación, al precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de tales viviendas.

Las viviendas en todo caso se destinarán a domicilio habitual y permanente de sus adjudicatarios.

Las viviendas, garajes y trasteros sitas en los edificios propiedad de EMVIALSA en las calles Carlos Muñoz Ruiz nº 7 y Miguel de Cervantes nº 19, se encontrarán sujetas a las disposiciones establecidas en el presente texto, a la normativa vigente de carácter autonómico que le sea de aplicación a estas viviendas así como también y con carácter supletorio, a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

ARTÍCULO TERCERO: REQUISITOS DEL SOLICITANTE.

1.- Podrán solicitar la adjudicación de las viviendas con Protección Pública de la presente convocatoria las personas en quienes concurren los siguientes requisitos:

- a) Ser mayor de edad y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente de acuerdo con lo establecido en el Código Civil.
- b) Haber residido en el Municipio de Alcobendas durante, al menos, los tres años anteriores al día de la finalización del plazo de admisión de solicitudes. Los emigrantes que deseen retornar a Alcobendas como Municipio de origen deberán haber residido en el mismo ininterrumpidamente durante un periodo de al menos tres años.

En caso de no estar empadronado, el solicitante deberá acreditar que el o los centro/s de trabajo en el que desempeña su actividad laboral principal, está/n ubicado/s en el término municipal de Alcobendas, y que posee una antigüedad laboral acumulada superior a los tres años al día de la finalización del plazo de admisión de solicitudes, acreditando, asimismo, que su situación laboral es estable. Que el (los) solicitante(s) conforme(n) una unidad familiar o de

convivencia de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento.

c) No ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso de disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección en todo el territorio nacional; ni lo sea sobre una vivienda libre en toda la Comunidad de Madrid. No obstante, no será de aplicación este requisito al adjudicatario en los casos de sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de ésta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.

d) Que los ingresos ponderados de la unidad familiar o de convivencia se encuentren comprendidos entre el nivel mínimo de ingresos abajo referenciado y el nivel máximo que figura a continuación expuesto, sin que, en ningún caso el nivel máximo de ingresos supere 5,5 veces el IPREM. Hasta el 30 de junio de 2014, (y por la congelación del IPREM desde el 2011), la cuantía anual del IPREM será de 7.455,14 €. Dicha cuantía será revisable anualmente y quedará establecida en virtud de lo que estipule la legalidad vigente.

El límite máximo de ingresos deberá igualmente cumplirse en el momento de la celebración del correspondiente contrato de alquiler con EMVIALSA, y referidos al último año fiscal declarado.

En caso de que el solicitante no pueda acreditar estos ingresos mínimos, podrá optar a la adjudicación de vivienda siempre que aporte un avalista con capacidad económica superior al mínimo de ingresos exigido.

<u>NIVEL DE INGRESOS MÍNIMOS (hasta 1,5 IPREM)</u>	
<u>Nº MIEMBROS</u>	<u>INGRESOS</u>
1 Ó 2	10.138,99 €
3	12.450,08 €
4 Ó MÁS	15.357,59 €

<u>NIVEL INGRESOS MÁXIMOS (hasta 5,5 IPREM)</u>	
<u>Nº MIEMBROS</u>	<u>INGRESOS</u>
1 Ó 2	51.254,09 €
3	52.839,27 €
4	55.111,92 €
5	58.243,28 €

2.- Definiciones

Se entiende por unidad familiar la definida en la Ley Reguladora del Impuesto de Renta de las Personas Físicas.

Se consideran unidad de convivencia, para las viviendas de la presente promoción, los siguientes supuestos:

- i. Las uniones de hecho de distinto o igual sexo que no tengan descendencia, con una convivencia estable de al menos un año anterior a la fecha de la presentación de la solicitud; en el caso de contar con descendencia familiar, no se requerirá la acreditación del referido plazo de convivencia.
- ii. En los casos de personas discapacitadas que requieran ayuda de tercera persona y se acredite dicha circunstancia por el organismo correspondiente, se considerará un miembro más a efectos de asignación de vivienda en cuanto a su tipología.
- iii. Las parejas que, aún sin convivencia previa, pretendan compartir alojamiento.

En todo caso si hasta el momento de suscribir el correspondiente contrato de arrendamiento la unidad familiar o de convivencia se hubiera roto, los derechos de adjudicación de la vivienda protegida corresponderán, si media sentencia judicial de separación o divorcio, a quien tenga asignada la guarda y custodia de los hijos y renuncie en su caso, al uso y disfrute de la vivienda que constituya el domicilio conyugal, cuando éste haya sido otorgado mediante sentencia judicial.

En los demás casos, la vivienda se atribuirá a aquel miembro de la pareja que ostente mayor arraigo en el municipio de Alcobendas (ya sea arraigo por empadronamiento o arraigo laboral con el municipio.)

ARTÍCULO CUARTO: CUPOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS

Las viviendas disponibles sitas en los edificios propiedad de EMVIALSA de las calles Carlos Muñoz Ruiz nº 7 y Miguel de Cervantes nº 19, se adjudicarán en los siguientes cupos consistentes en: *Cupo Joven (viviendas de 2 dormitorios), Cupo General (viviendas de 1 dormitorio, 2 dormitorios, 3 dormitorios) y Cupo de Discapacitados*

ARTÍCULO QUINTO: ASIGNACIÓN DE VIVIENDAS

Las viviendas se adjudicarán manteniendo el sistema de asignación de tamaño familiar y tipología de vivienda consistente en:

CUPO GENERAL Y CUPO JOVEN

CUPO JOVEN.

- 1.- Viviendas de 2 dormitorios.
Composición familiar: 2 personas (únicamente en el supuesto de que la unidad familiar esté compuesta por el padre o la madre y un hijo/a) y 3 personas.

Nota: En el caso de que la Unidad familiar esté compuesta por 4 o más personas, serán incluidos en el cupo general de 3 dormitorios.

CUPO GENERAL.

- 2.- Viviendas de 1 dormitorio.

Composición familiar: 1 y 2 personas.

- 3.- Viviendas de 2 dormitorios.

Composición familiar: 2 personas (únicamente en el supuesto de que la unidad familiar esté compuesta por el padre o la madre y un hijo/a) y 3 personas.

- 4.- Viviendas de 3 dormitorios.

Composición familiar: 4 o más personas.

CUPO DISCAPACITADOS

- 5.- Viviendas de 1 y 2 dormitorios.

Es decir, los solicitantes admitidos definitivamente serán agrupados en cinco listados diferentes, según su composición familiar y cupo al que pertenecen.

ARTÍCULO SEXTO: DE LA PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES

a) Las solicitudes se formalizarán en modelo oficial y estarán a disposición del solicitante en las oficinas de gestión de las promociones y dependencias municipales que, en cada caso, EMVIALSA designe a tal efecto.

b) La solicitud deberá ir debidamente cumplimentada y acompañada de los anexos, que se facilitarán con la misma, en base a los requerimientos que se exijan específicamente en cada promoción.

En todo caso se deberá adjuntar la siguiente documentación:

1.- Fotocopia del D.N.I. ó N.I.E. en vigor de todos los miembros de unidad familiar.

2.- Fotocopia del libro de familia (Según su caso).

2.1. Los solteros acreditarán su estado civil por medio de un certificado emitido por el Registro Civil del estado civil. Las personas no nacidas en España deberán presentar una declaración jurada de estado que recogerán en el Registro Civil.

3.- Fotocopia completa, de la sentencia de separación o divorcio y convenio regulador (Según su caso).

4.- Capitulaciones matrimoniales (Según su caso).

5.- Fotocopia completa, de la partida de defunción, en caso de ser viudo/viuda (Según su caso).

6.- Declaración jurada en relación al nivel de ingresos máximo y mínimo que el solicitante de vivienda posea, así como de cada uno de los miembros de su unidad familiar. En cualquier caso esta documentación se aportará como forma de acreditación provisional del nivel de ingresos, sin perjuicio de que tras resultar el solicitante ser adjudicatario provisional de vivienda, deberá aportar la documentación acreditativa del nivel de ingresos, especificada en el artículo Undécimo de la presente Normativa.

En caso de no llegar al mínimo de ingresos estipulado, deberá aportar la documentación especificada en el artículo Undécimo relativa al avalista, que deberá poseer capacidad económica superior al mínimo de ingresos exigido.

7.- Declaración jurada de ostentar un arraigo mínimo de tres años en el municipio de Alcobendas por empadronamiento o bien por desarrollar la actividad laboral en Alcobendas por idéntico plazo de tres años.

7.1. En el caso de los solicitantes que declaren ser residentes en el municipio, el arraigo mínimo de tres años en el mismo será comprobado previamente por EMVIALSA antes de la celebración del sorteo.

7.2. Los solicitantes que declaren desarrollar su actividad laboral en Alcobendas, presentarán declaración jurada de que la misma es superior a tres años, sin perjuicio de que en el caso de resultar adjudicatario provisional de una vivienda, deberá aportar el certificado de empresa que lo acredite.

8.- Declaración jurada en relación a no tener titularidades invalidantes con la adquisición de una vivienda protegida en régimen de arrendamiento. Concretamente, supondrá no ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso de disfrute sobre otra vivienda sujeta a régimen de protección en todo el territorio nacional; ni lo sea sobre una vivienda libre en toda la Comunidad de Madrid. Dicha circunstancia deberá ser acreditada mediante la presentación del correspondiente certificado del Servicio de Índices del Registro de la Propiedad, en el caso de ser adjudicatario de una vivienda, tal y como se especifica en el artículo Undécimo de la presente Normativa.

9.- En los casos de personas que opten a viviendas por discapacidad, deberán aportar dictamen técnico facultativo emitido por la Dirección General de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid, que acredite dicha discapacidad así como la necesidad de vivienda adaptada.

c) El orden de presentación de la solicitud no implica preferencia alguna a la hora de selección de posibles adjudicatarios.

d) Igualmente EMVIALSA procederá a requerir a los solicitantes toda la documentación que considere necesaria para llegar a clarificar o aclarar en los casos de duda razonable el cumplimiento de los requisitos.

ARTÍCULO SEPTIMO: PROCESO DE SELECCIÓN

La selección de las solicitudes para la asignación de las viviendas se realizará mediante sorteo entre quienes acrediten cumplir con los requisitos aquí establecidos y por cupos en función de la composición familiar y del carácter general, joven o discapacitado del solicitante.

ARTÍCULO OCTAVO: ADMISIÓN DE SOLICITANTES

- a) Se presentará una única solicitud por unidad familiar o de convivencia. La presencia del solicitante o de algún miembro de la unidad familiar o de convivencia en más de una solicitud, anulará ambas solicitudes.
- b) Cerrado el plazo de admisión de solicitudes, EMVIALSA elaborará y publicará dos listados:
 - i. **Listado de solicitantes admitidos provisionalmente** que contendrá los datos personales del solicitante y cupo de la vivienda a la que se presenta.
 - ii. **Listado de solicitantes excluidos provisionalmente** que contendrá los datos personales del solicitante y cupo de vivienda a que se presenta, y causa de exclusión.

Estos listados se publicarán en las oficinas de EMVIALSA, en el Ayuntamiento, así como en su web. La publicación mediante la inserción en estos tablones de anuncios habilitados al efecto, bastarán para el cumplimiento del requisito de la notificación individual a los solicitantes y de publicidad de la convocatoria.

- c) Los solicitantes podrán presentar alegaciones a los datos contenidos en los mencionados listados provisionales, en el plazo de 15 días naturales desde el día siguiente a la publicación de los mismos.
- d) EMVIALSA estudiará y resolverá las alegaciones presentadas a los citados listados provisionales, publicando por igual vía que la anterior, **los listados de solicitantes admitidos y excluidos definitivamente**.

ARTÍCULO NOVENO: ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS VACANTES Y FORMACIÓN DE UN LISTADO DE ADJUDICATARIOS EXPECTANTES POR EL PROCEDIMIENTO DE SORTEO.

- a. Se procederá en primer lugar a la adjudicación provisional de las viviendas disponibles en ese momento, mediante la celebración de un sorteo por cada

uno de los seis cupos de asignación de viviendas establecido entre los solicitantes admitidos definitivamente.

- b. A continuación, y con el fin de formar los seis listados provisionales de adjudicatarios expectantes, se procederá a sortear el número de orden entre los demás solicitantes admitidos definitivamente y de acuerdo con los cupos establecidos.
- c. La naturaleza jurídica de las adjudicaciones llevadas a cabo tras la celebración del sorteo es de carácter provisional y en nada vincula a EMVIALSA a la hora de formalizar una adjudicación de carácter definitivo. En este sentido, la firma del documento de adjudicación definitiva de vivienda por parte de los adjudicatarios expectantes, estará supeditada a la íntegra verificación por parte de EMVIALSA del cumplimiento de los requisitos socioeconómicos, en base a la baremación de la documentación que se especifica en el artículo Undécimo de la presente Normativa.
- d. El listado de adjudicatarios expectantes se publicará mediante la inserción en los tabloneros de anuncios habilitados al efecto.

ARTÍCULO DÉCIMO: LISTADO ABIERTO DE ADJUDICATARIOS EXPECTANTES.

Una vez agotado el listado de reservas de alguno de los cupos, se abrirá en el plazo y forma que se determine por EMVIALSA, la posibilidad de incorporar al listado de reservas nuevas solicitudes, las cuales, una vez verificado el cumplimiento de todos los requisitos previstos en esta Normativa reguladora, se propondrán y aprobarán por el Consejo de Administración de EMVIALSA.

La incorporación de estas nuevas solicitudes se realizará de forma telemática mediante formulario on-line en la página web de EMVIALSA o de forma presencial en la oficina de EMVIALSA en Calle Carlos Muñoz Ruiz, 7 de Alcobendas.

Una vez se proceda a la finalización de la incorporación de nuevas solicitudes al listado de reservas, se procederá a designar el orden de adjudicación mediante sorteo entre todas las solicitudes validadas por el Consejo de Administración de EMVIALSA.

El sorteo podrá celebrarse ante notario mediante sorteo público o mediante sistema informático aleatorio de la Agencia Nacional de Certificación u otro similar que garantice la imparcialidad, aleatoriedad e independencia.

Respecto a los requisitos, documentación a presentar y proceso de adjudicación será de aplicación el contenido del presente reglamento, procediéndose a su actualización a todos los efectos a las fechas vigentes en el momento de incorporación de solicitudes.

ARTÍCULO UNDÉCIMO: FORMALIZACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.

Celebrado el sorteo público, EMVIALSA procederá, en su caso, a notificar a los

adjudicatarios provisionales de aquellas viviendas que hubieran quedado vacantes en los edificios propiedad de EMVIALSA sitos en las calles Carlos Muñoz Ruiz nº 7 y Miguel de Cervantes nº 19, los datos de la adjudicación de la vivienda que les haya correspondido. Dicha notificación contendrá, al menos, la siguiente información:

- a. Ubicación de la vivienda.
- b. Superficie útil de la misma.
- c. Tipología de la vivienda.
- d. Dotaciones anejas a la misma.
- e. A los adjudicatarios, condiciones del contrato de arrendamiento a suscribir.
- f. Renta correspondiente a la primera mensualidad que resulte de obligado abono.

Los adjudicatarios provisionales dispondrán de 15 días desde que reciban la notificación de la adjudicación provisional para la aceptación de su vivienda y deberán presentar toda la documentación acreditativa de la situación económica y social que EMVIALSA considere pertinente, en base a las exigencias establecidas en la presente Normativa así como en los Decretos autonómicos. Concretamente, los adjudicatarios expectantes deberán aportar la documentación que se relaciona a continuación:

1. Fotocopia cotejada del D.N.I. ó N.I.E en vigor.
2. Fotocopia cotejada del libro de familia (según su caso).
3. Fotocopia completa, de la sentencia de separación o divorcio y convenio regulador (según su caso).
4. Fotocopia de las Capitulaciones matrimoniales (según su caso).
5. Fotocopia de la partida de defunción, en caso de ser viudo/viuda.
6. Fotocopia completa cotejada, incluyendo hoja de liquidación sellada por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o entidades colaboradoras, de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) del periodo impositivo en vigor a efectos tributarios.
7. En los casos de trabajadores por cuenta propia, deberán aportar fotocopia compulsada del último modelo 130 presentado, así como fotocopia del Impuesto de Actividades Económicas.
8. En caso no haber presentado declaración, por no estar obligado a ello, deberá aportar la siguiente documentación del periodo impositivo en vigor a efectos tributarios.
 - a. Certificación negativa de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.
 - b. Declaración responsable respecto de los ingresos obtenidos.
 - c. Informe de la vida laboral emitido por la Tesorería General de la Seguridad Social.

- d. Y en su caso, certificado de empresa o empresas, o del Instituto nacional de Empleo, sobre ingresos percibidos o certificado de las bases de cotización de la Seguridad social, si es trabajador por cuenta propia, o certificado de la pensión, si es pensionista o certificado de prestación por desempleo.

En todos aquellos casos en los que el adjudicatario no pueda acreditar el mínimo de ingresos establecidos en la presente convocatoria deberá aportar la siguiente documentación de un avalista con capacidad económica superior al mínimo de ingresos exigidos

- Fotocopia cotejada del D.N.I. ó N.I.E en vigor.
- Fotocopia completa cotejada, incluyendo hoja de liquidación sellada por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o entidades colaboradoras, de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) **del periodo impositivo en vigor a efectos tributarios.**

9. Certificado emitido por el Servicio de Índices del Registro de la Propiedad, de titularidades inscritas a favor del adquirente/s.

En el caso de que en dicho certificado conste que es titular de algún bien deberá aportar nota simple del Registro de la Propiedad referente al mismo. Si en la misma se constata que es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre una vivienda libre sita en la Comunidad de Madrid, deberá aportar certificado de la Dirección General de Tributos de la Consejería de Hacienda de la Comunidad de Madrid acreditativo del valor de la misma a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

10. En el caso de trabajadores no residentes, deberán aportar certificado de empresa que acredite la antigüedad en el puesto de trabajo.

Igualmente, EMVIALSA procederá a requerir a los adjudicatarios expectantes, toda la documentación que considere necesaria para llegar a clarificar los casos que así considere para la verificación del cumplimiento de los requisitos.

La acreditación del cumplimiento de los requisitos socioeconómicos será condición imprescindible para la formalización de la adjudicación definitiva mediante la firma del documento de aceptación de la adjudicación definitiva, así como el posterior contrato de arrendamiento, que se firmará teniendo en cuenta la fecha del mismo. Si tras la verificación de la documentación mencionada se comprobara que el adjudicatario no cumple los requisitos exigidos, la adjudicación provisional devendrá nula, en base a lo establecido en el artículo 15 apartado e) de la presente Normativa.

Transcurrido este plazo, si el adjudicatario no ha comparecido, siempre y cuando no exista causa justificada, se entenderá que renuncia definitivamente a la vivienda adjudicada, y ésta será asignada por EMVIALSA al siguiente titular de la lista de reserva de su cupo, procediéndose a notificar al mismo repitiendo el plazo y demás requisitos que para los primeros adjudicatarios expectantes.

En el supuesto de que, una vez aprobada, comunicada y aceptada la adjudicación, falleciera

el titular solicitante antes de la formalización del contrato de arrendamiento, podrán subrogarse en la condición de solicitante /adjudicatario los miembros de la unidad familiar o unidad de convivencia que figuren en la solicitud formulada, aplicándose, en su caso, a efectos de designar al titular adjudicatario, el orden de prelación que se establece en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

ARTÍCULO DUODÉCIMO: FIRMA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Tras la firma del documento de aceptación de la adjudicación, el adjudicatario definitivo procederá a la firma del correspondiente contrato privado de arrendamiento en el plazo señalado por EMVIALSA. El contenido de dicho contrato deberá respetar el clausulado mínimo contemplado en el artículo 15 apartados a) y c) del Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, a efectos de su preceptivo visado.

ARTÍCULO DECIMOTERCERO.- RESOLUCIÓN DE CONTRATOS PREVIOS.

Todos aquellos casos de inquilinos actuales de viviendas de estos edificios que hayan optado a la presente convocatoria, podrán hacerlo en igualdad de condiciones que el resto. En el caso de que resulten adjudicatarios provisionales de vivienda, tras la celebración del correspondiente sorteo, deberán llevarán a cabo los siguientes trámites:

Y En primer lugar, se procederá a resolver el contrato de arrendamiento suscrito en su día.

Y En segundo lugar, se procederá de manera automática a la firma del nuevo contrato de arrendamiento vigente para esta nueva convocatoria. Este nuevo contrato tipo, será idéntico para quienes resulten adjudicatarios definitivos de vivienda tras la celebración del sorteo. Su régimen jurídico será el vigente en el momento de suscripción del contrato, e igualmente supondrá atender a lo estipulado el expediente de calificación definitiva de la parcela 6.1.2 PP Valdelasfuentes (expediente 06-GP-00056.7/2002), calle Carlos Muñoz Ruiz nº7, así como del correspondiente a la parcela 2.2.1. y 2.1.1. PP Valdelasfuentes, Avda. Miguel de Cervantes, 19 (expediente 06-GP- 00057.8/2002)

ARTÍCULO DÉCIMOCUARTO: CAMBIO DE TITULARIDAD DEL CONTRATO.

Además de en los casos previstos en la Ley de Arrendamientos Urbanos, los miembros de la Unidad Familiar que no siendo titulares del contrato de arrendamiento, habiten en la vivienda objeto de arrendamiento, podrán solicitar ante EMVIALSA, un cambio de titularidad del contrato, previa acreditación de los requisitos exigidos por la normativa local y autonómica de la vivienda protegida.

Una vez concedido por parte de EMVIALSA, el cambio de titularidad, las condiciones del contrato de arrendamiento, en cuanto a renta, plazo de duración, etc, continuarán siendo

las mismas que las de la formalización del mismo con el antiguo titular.

ARTÍCULO DECIMOQUINTO.- DURACIÓN Y PRÓRROGA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

Llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración total de siete años, salvo que el arrendatario manifieste con treinta días hábiles de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de la prórroga anual correspondiente, su voluntad de no renovarlo.

De cualquier forma, una vez transcurridos siete años de disfrute del arrendamiento pactado, el presente contrato quedará resuelto y extinguido a todos los efectos, y en el caso de que las partes estén interesadas en iniciar una nueva relación arrendaticia sobre la vivienda, será necesaria la suscripción por aquéllas de un nuevo contrato de arrendamiento, previa acreditación por parte del arrendatario de que reúne los requisitos de la normativa local y autonómica aplicable a la vivienda en virtud de su calificación definitiva.

ARTÍCULO DECIMOSEXTO: RENTA DE LAS VIVIENDAS

La renta o alquiler anual de las viviendas con sus anejos incluidos (plaza de garaje y trastero) será el resultado de aplicar a la suma de la superficie útil de la vivienda más el 60% de la plaza de garaje y el 60% de la del trastero (según figura en la Calificación Definitiva de la promoción) el módulo vigente para este tipo de viviendas en régimen de arrendamiento, en el momento de la firma del contrato de alquiler, multiplicado por el 4%. Siendo la renta mensual el resultado de dividir la renta anual así obtenida entre doce.

Los adjudicatarios vendrán igualmente obligados al pago de los servicios e impuestos así señalados en la legislación de vivienda de protección pública, así como en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

ARTÍCULO DECIMOSÉPTIMO: CAUSAS DE NULIDAD DE ADJUDICACIÓN.-

Serán causas de nulidad de la adjudicación de vivienda con protección pública las establecidas en el artículo 62 apartado f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Igualmente, serán nulas las adjudicaciones en los siguientes supuestos:

- a) Cuando por circunstancias sobrevenidas, el adjudicatario provisional haya dejado de cumplir alguno de los requisitos exigidos para el acceso a este tipo de vivienda.
- b) Cuando el adjudicatario provisional incumpla la obligación de comunicar a EMVIALSA cualquier modificación de los datos consignados en la solicitud en el plazo de 15 días hábiles desde que se produzca dicha circunstancia.
- c) Cuando el adjudicatario provisional incumpla alguno de los requisitos previstos

en la declaración jurada que firma junto con su solicitud. Dicho incumplimiento podrá dar lugar, en su caso, al inicio de las correspondientes actuaciones penales.

d) Cuando, tras la celebración del sorteo, se produjeran cambios sobrevenidos en el número de miembros integrantes de la unidad familiar o de convivencia que la hagan incompatible con la tipología de la vivienda asignada.

e) Cuando, tras la celebración del sorteo, y con carácter previo a la firma del contrato de arrendamiento, EMVIALSA acredite el incumplimiento por parte del adjudicatario provisional de los requisitos de carácter socioeconómico exigidos por la normativa local y autonómica en materia de acceso a vivienda protegida.

f) Cuando tras la celebración del sorteo, EMVIALSA acredite que el adjudicatario provisional o alguno de los miembros que integran la unidad familiar, haya estado o esté inmerso en un procedimiento judicial por desahucio por falta de pago.

Igualmente será nula la adjudicación realizada a favor del adjudicatario cuando EMVIALSA acredite que éste o alguno de los miembros integrantes de la unidad familiar consten como impagados en alguna de las promociones de esta Empresa municipal, tanto en régimen arrendamiento, como en régimen de venta por un importe igual o superior a tres mensualidades de renta.