

**ALOKAIRU ETXEBIZITZEN ARAUDIA.  
BERRIZ HIRIGINTZA ELKARTEA S.A.-K EDO  
UDALAK DITUEN ETXEBIZITZEN ALOKATZAILEAK  
AUKERATZEKO BALDINTZAK ETA PROZEDURA**

**1. artikulua.- HELBURUA**

Ordenantza honen bidez, Berriz Hirigintza Elkartea, S.A.-ren (aurrerantzean Berriz Susa) edo Berrizko Udalaren etxebizitzaren alokairua arautu nahi da, baita alokatzaileek bete beharreko baldintzak eta prozedura.

**2. artikulua.- HIGIEZIN PARKEA**

Higiezin parkea etxebizitza hauek osatzen dute: Berriz SUSa edo udalaren jabetzakoak izan eta alokairu sozialerako erabiltzen diren etxebizitza guztiak.

**3. artikulua.- ESKATZAILEEN ERREGISTROA**

**3.1. Definizioa.**

Berriz, S.U.S.A. ren edo Berrizko Udalaren etxebizitzak alokatzeko eskariak eta horren ondoriozko gorabeherak kudeatzeko Eskatzaileen Erregistroa sortu da eta, Berrizko Udaletxean dago.

**3.2. Izena emateko prozedura.**

Etxebizitza bat alokatu nahi duen pertsona orok Eskatzaileen Erregistroan aurkeztu beharko du eskaria eredu ofizialean, behar bezala beteta eta kasu bakoitzean behar den dokumentazio guztiarekin. Pertsona edo elkarbizitza-unitate bakoitzak eskari bakarra aurkeztu

**REGLAMENTO REGULADOR DE VIVIENDAS EN  
REGIMEN DE ALQUILER. REQUISITOS Y  
PROCEDIMIENTO DE SELECCION DE  
ARRENDATARIOS DE VIVIENDAS PROPIEDAD DE  
BERRIZ SOCIEDAD URBANÍSTICA S.A. O  
AYUNTAMIENTO DE BERRIZ**

**Artículo 1.- OBJETO**

La presente Ordenanza tiene por objeto regular el arrendamiento de las viviendas propiedad de la sociedad pública municipal Berriz Sociedad Urbanística, S.A. (en adelante BERRIZ S.U.S.A.) o Ayuntamiento de Berriz así como los requisitos y procedimiento de selección de los arrendatarios de los mismos.

**Artículo 2.- PARQUE INMOBILIARIO**

El parque inmobiliario está constituido por todas aquellas viviendas propiedad de Berriz SUSa o el Ayuntamiento dedicadas al alquiler social

**Artículo 3.- REGISTRO DE SOLICITANTES**

**3.1. Definición.**

Con el fin de gestionar las solicitudes de arrendamiento de viviendas de propiedad de Berriz, S.U.S.A. o Ayuntamiento de Berriz y demás circunstancias derivadas de las mismas, se ha creado el Registro de Solicitantes, sito en las dependencias del Ayuntamiento de Berriz

**3.2. Procedimiento de inscripción.**

Toda persona interesada en acceder en régimen de arrendamiento a las viviendas deberá presentar en el Registro de Solicitantes, solicitud en modelo oficial debidamente cumplimentado acompañado de la documentación necesaria en cada caso. Sólo se

ahal izango du, eta pertsona batek ezingo du elkarbizitza-unitate bat baino gehiagotan egon. Erregistroan dagoen norbaitek, eskatzaile gisa nahiz elkarbizitza unitateko kide gisa, berriro izena ematen badu beste elkarbizitza-unitate bateko eskari batekin, azken eskari hori hartuko da kontutan, eta hasierako elkarbizitza unitateari horren berri emango zaio.

Elkarbizitza unitate eskatzaileak unitateko kide guztiak adierazi beharko ditu.

Ezkonduta edo antzeko harreman iraunkorreak dauden eskatzaileen kasuan bi kideak izendatu beharko dira, hurrenez hurren.

Eskaria egin ondoren legez banatutako ezkontzetan edo elkarrekin izandako seme-alabei dagokienez, horien zaintza duen kideak sartuko ditu umeak elkarbizitza-unitatearen barruan.

Eskaria egin ostean jaiotza, ezkontza, banaketa legal, dibortzio edo heriotzarik badago Berriz S.U.S.A.-ri edo Udalari jakinarazi beharko zaio, eta hori egiaztatzen duen dokumentazioa aurkeztu.

Eskariak aztertu ostean, onartutakoen eta kanpoan gelditutakoen zerrendak onetsiko dira. Zerrenda horiek Berrizko udaletxean eta web orrian jarriko dira.

Erreklamazio epea amaituta eta aurkeztutako helegiteak ebatzi ondoren, behin betiko zerrenda onartuko da puntuazio ordenarekin, araudi honetako 14. artikuluan zehazten diren puntuazio irizpideen arabera.

admitirá una solicitud por persona o unidad convivencial, no pudiendo una misma persona formar parte de dos o más unidades convivenciales al mismo tiempo. En el caso, en los que una persona inscrita en el Registro, sea como solicitante o como miembro de la unidad convivencial, pretenda su inscripción posterior mediante otra solicitud en unidad convivencial diferente, quedará inscrita en el Registro conforme a la última solicitud presentada, extremo éste que será comunicado a la unidad convivencial inicial.

La unidad convivencial solicitante deberá reflejar a todos los miembros que la componen.

En caso de matrimonio u otra forma de relación permanente análoga a la conyugal deberá reflejar a ambos cónyuges o miembros, respectivamente.

Respecto de los/as hijos/as habidos/as en matrimonios o en uniones que a la fecha de presentación de solicitud se hallen separados legalmente, solamente podrán formar parte de la unidad convivencial del cónyuge o progenitor a quien se haya reconocido la custodia de los mismos.

En el supuesto de nacimiento de hijos/as, matrimonios, separaciones legales, divorcios o fallecimientos posteriores a la presentación de la solicitud deberá comunicarse dicha circunstancia a Berriz S.U.S.A. o el Ayuntamiento junto con la documentación acreditativa del mismo.

Examinadas la solicitudes, se procederá a la aprobación de la correspondiente lista de admitidos y excluidos. Esta lista será expuesta en el Ayuntamiento de Berriz, así como en la pagina Web.

Transcurrido el plazo de reclamación y resueltos los recursos presentados, se aprobará la lista definitiva con el orden de puntuación de la misma en base a los criterios establecidos en el presente Reglamento en su artículo 14.

### 3.3. Eskarien zerrenda eguneratzea.

Eskarien erregistroa eguneratuta izateko, Udalak urtero, azaroan zehar, Eskaera erregistroko espedienteen egoera berrikusiko du.

### 3.4. Aldaketak Eskarien Erregistroan:

Eskari Erregistroan izena emandako elkarbizitza unitateak honako kasuetan bakarrik alda daitezke:

- Haurrak jaiotzean; ezkontza berrietan edo izatezko bikoteak Bikoteen Erregistroan behar bezala izena eman edo zinpeko aitortpena aurkeztean; legezko banaketetan edo dibortzioetan; heriotzetan. Kasu bakoitzean, eskatzaileari aldez aurretik abisatu ostean, dagozkion aldaketak egingo dira: elkarbizitza-unitatea onartzea, baztertzea edo eskariaren puntuazioa aldatzea, alegia.

Gainontzeko kasuetan, alegatutako egoeren gaineko balorazioari ekingo zaio eta Berriz S.U.S.A-k edo Udalak ebatzitakoa elkarbizitza-unitateari jakinaraziko dio.

### 3.5. Bajak Eskaeren Erregistroan.

Ezarritako prozeduraren arabera, alokairuko etxebizitza bat esleituz gero, esleitutakoek automatikoki baja hartuko dute Eskatzaileen Erregistroan.

Interesatuak zentzu honetan egindako eskariaren ondorioz ere baja hartuko da Erregistroan. Eskari hori bajak eragiten dion pertsonak aurkeztu beharko du, hil den kasuan izan ezik.

### 3.3. Actualización de la lista de solicitudes.

Con el objeto de mantener actualizado el Registro de Solicitantes, el Ayuntamiento anualmente durante el mes de noviembre efectuara una revisión de la situación de los expedientes que constan en el Registro de Solicitantes

### 3.4. Modificaciones en el Registro de Solicitudes:

Sólo se admitirán modificaciones de las unidades convivenciales inscritas en el Registro de solicitudes en los siguientes casos:

- Nacimiento de hijos/as, nuevos matrimonios o uniones de hecho debidamente inscritas en el Registro de Parejas o en su defecto una declaración jurada de la unión, nuevas separaciones legales o divorcios y fallecimientos. En estos casos se practicará la modificación correspondiente, previa comunicación a la persona interesada, y se estará al resultado de las condiciones que se deriven de la nueva unidad convivencial resultante a efectos de admisión, exclusión o modificación de la puntuación en la solicitud correspondiente.

En los demás casos, se procederá a la valoración de las circunstancias alegadas y Berriz S.U.S.A. o el Ayuntamiento resolverá, comunicándolo a la unidad convivencial afectada.

### 3.5. Bajas en el Registro de Solicitudes.

La adjudicación de una vivienda en régimen de alquiler conforme al procedimiento establecido conllevará automáticamente la baja de los/as adjudicatarios/as en el Registro de solicitantes.

Causará baja en el Registro la petición del/a interesado/a en este sentido. Dicha petición habrá de ser suscrita por la persona a que afecte la baja, salvo en caso de fallecimiento.

Araudi honetako baldintzak betetzen ez dituzten eskariak ere bajaran egongo dira Erregistroan.

Bajaran egongo dira baita etxebizitza lortu arren, etxebizitzari uko egin diotenak, behinik behin nahiz behin betirako. Kasu horretan, eskatzaileek ezin izango dute alta eskatu azken ukapena egin zutenetik hiru urteko epean.

#### 4. artikulua.- **ONURADUNA**

Etxebizitza horiek alokatu ahal izateko, dagokion pertsona fisikoak edo elkarbizitza unitateak ondoren zehazten diren baldintzak kreditatu beharko ditu. Dena dela, baldintzok gutxieneko izaera dute eta Berriz S.U.S.A Hirigintza Elkarteko edo Udaleko araudiaren bidez garatu edo zabaldu egin daitezke, dokumentazio gehigarria eskatuz.

Pertsona juridikoek ezin izango dute inondik inora ere alokatu.

#### 5.artikulua.- **ELKARBIZITZA-UNITATEA**

Araudi honen arabera, elkarbizitza-unitate izango dira etxe berean bizi diren eta ondorengo harremana duten pertsona bat edo gehiago: ezkondata edo antzeko harreman iraunkor batean dauden bikoteak, adopzio edo odolkidetasunagatik lotuak, 3. mailara arte, eta ezkontza-ahaideak direnak, 2. mailara arte.

Dagoneko elkarrekin bizi diren elkarbizitza-unitateek (odolkidetasunagatik 3. mailara artekoak, eta ezkontza-ahaidetasunagatik 2. mailara artekoak) alokatu ahal izateko, ahaidetasun horrek lotzen dituen pertsona guztiek errentariak izan behar dute, beti ere adin nagusikoak badira.

También serán bajas en el Registro todas aquellas solicitudes en las que no concurren los requisitos establecidos en el presente Reglamento.

Del mismo modo serán dados de baja, no pudiéndose dar de alta nuevamente durante un plazo de tres años, aquellos/as solicitantes que, habiendo resultado beneficiarios/as, hayan renunciado a la vivienda adjudicada ya sea provisionalmente ya sea definitivamente. Este plazo comenzará a computar desde la fecha de la última renuncia.

#### Artículo 4.- **BENEFICIARIO/A**

El acceso al arrendamiento de las viviendas requerirá la previa acreditación por parte de la persona física o unidad convivencial el cumplimiento de las condiciones establecidas que, en todo caso, tienen el carácter de mínimos y podrán ser desarrolladas o ampliadas mediante reglamento de la Sociedad Urbanística Berriz S.U.S.A. o el Ayuntamiento requiriendo la documentación que corresponda.

En ningún caso será posible el acceso al arrendamiento por parte de personas jurídicas.

#### Artículo 5.- **UNIDAD CONVIVENCIAL**

Se considera unidad convivencial a los efectos del presente Reglamento, la compuesta por una, dos o más personas unidas por matrimonio u otra forma de relación permanente análoga a la conyugal, así como por adopción o consanguinidad, hasta el 3º grado, y por afinidad hasta el 2º grado, que residan en el mismo hogar.

Para el arrendamiento de viviendas por unidades convivenciales existentes, formadas por consanguinidad en línea colateral hasta el 3º grado, y por afinidad hasta el 2º grado, deberán tener la condición de arrendatarios/as todas las personas unidas por este parentesco, siempre que sean mayores de edad.

Era berean, araudi honetan adiskidetasun edo komenentziako elkarbizitza unitateak be onargarriak izango dira beti ere, etxebizitzaren erabilera egingo duten adindun edo emantzipatuak, alokairuak sortarazten dituen betekizunak betetzera konprometitzen badira. Horretarako alokairu kontratua sinatuko dute eta bertan azaltzen diren betekizunen erantzule egingo dira.

Alokairuko pertsonaren batek elkarbizitza unitatea utzi nahi badu, 20 egun lehenago abisatuko dio BERRIZ SUSAR-ri edo Udalari eta entitate honek erabiltzaileen baldintzak bete diren aztertu eta egoerari dagokiona erabakiko du araudia oinarritzat hartuz; alokairu kontratua ere ebatzi daiteke.

#### 6. artikulua.- **BETE BEHARREKO BALDINTZAK**

Araudi honetako artikuluetan zehaztutakoaren arabera, etxebizitza alokatzeko aukera izango dute honako baldintzak bete eta egiaztatzen dituztenak:

- 1.- Adin nagusikoa ala emantzipatua izatea.
- 2.- Etxebizitza beharra.
- 3.- Berrizko udalerrian erroldatuta egotea.
- 4.- Gutxieneko eta gehieneko diru-sarrerak.
- 5.- Alokairu kontratua formalizatzea.

#### 7. artikulua.- **ETXEBITZA BEHARRA.**

Elkarbizitza unitateko kideetako inork ere ez du izango etxebizitzarik jabetzan, jabetza soilean, lurrazal eskubidean edo gozamenean alokairu eskaria egin den aurreko hiru urteetan, kaleratze agindua duten kasuak izan ezik.

Igualmente se considerarán válidas a los efectos de este Reglamento las relaciones convivenciales por razones de amistad o conveniencia, debiendo comprometerse a cumplir con las obligaciones derivadas del arrendamiento todas las personas mayores de edad o emancipadas que vayan a hacer uso de la vivienda, para lo cual todas ellas firman el contrato de arrendamiento y serán responsables solidariamente de las obligaciones contraídas en el mismo.

En el caso de que alguna de las personas arrendatarias pretenda abandonar la unidad convivencial, deberá avisarse esta circunstancia con una antelación previa de 20 días a BERRIZ S.U.S.A. o el ayuntamiento, que valorará la situación en cuanto al cumplimiento de los requisitos de los usuarios y resolverá lo oportuno en base a la normativa de este Reglamento, pudiendo incluso resolverse el contrato de arrendamiento.

#### Artículo 6.- **REQUISITOS NECESARIOS**

En los términos previstos en los artículos siguientes de este Reglamento, podrán ser beneficiarios/as en régimen de alquiler de una vivienda quienes cumplan y acrediten los siguientes requisitos:

- 1.- Ser mayor de edad o emancipado/a.
- 2.- Necesidad de vivienda.
- 3.- Estar empadronado/a en el municipio de Berriz.
- 4.- Ingresos mínimos y máximos.
- 5.- Formalización del contrato de arrendamiento.

#### Artículo 7. **NECESIDAD DE VIVIENDA.**

Todos y cada uno de los miembros de la unidad convivencial deberá carecer de vivienda en propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo, durante los tres años inmediatamente anteriores a la fecha de la solicitud de arrendamiento, excepto en los casos en los que haya una orden de desahucio.

Alokairu kontratua indarrean dagoen artean egoera horretan jarraitu beharko da.

Etxebizitza bat jabetza soilean izatea ez da oztopo izango alokairuko etxebizitza bat eskuratzeko, baldin eta etxebizitza horrek grabatuta badu erabilera eta gozamen eskubidea biziarte edo behin-behineko etxebizitzaren alokairu kontratua baino denbora gehiagoz.

Baldintza hau kreditatuko da eskatzailearen azkeneko bizilekuko Lurralde Historikoko Foru Ogasunaren ziurtagiri bidez. Gainontzeko egoerak dagokion ziurtagiri bidez kreditatuko dira.

Errentariaren etxebizitza beharrea edozein aldaketa badago, Berriz Hirigintza Elkartea, S.A-ri edo Udalari jakinarazi behar zaio. Jakinarazpen hori egingo da Errentariak jabetza, jabetza soil, lurrazal eskubide edo gozamenaren titulua lortzen duenean. Egoera horren berri ematen ez bada, kontratuaren ebazpenari ekingo zaio.

Bere jabetzako etxebizitzarik ez izatearen araudiaren salbuespen gisa, osasun arazoak dituzten pertsonak, medikuaren aginduz edota mugikortasun baremoa duten elbarriak, Bizkaiko Foru Aldundiak igorritako ziurtagiriarekin eta hesi arkitektonikoak dituen etxebizitzaren jabe direnean, etxebizitza hau BERRIZ SUSAREN esku utzi eta sozietateak alokairu etxebizitza barruan utzi eta araudi honen arabera kudeatuko luke.

#### 8. artikulua.- **BERRIZKO UDALERRIAN ERROLDATUTA EGOTEA.**

Eskatzaile eta onuradun guztiak Berrizko udalerrian erroldatuta egon beharko dira eta titularra gutxienez urtebete lehenagotik. Hori ofizioz kreditatuko du Berrizko Udalak berak.

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

La titularidad de la nuda propiedad de una vivienda no será obstáculo para el acceso a una vivienda en régimen de alquiler, si dicha vivienda está gravada con un derecho de uso y usufructo, vitalicio o temporal con una duración superior a la duración del oportuno contrato de arrendamiento de la vivienda.

La acreditación de este requisito se realizará mediante certificado de la Hacienda Foral del Territorio Histórico al que perteneciese la última residencia del/a solicitante; y las demás situaciones, mediante certificado correspondiente.

El arrendatario estará obligado a comunicar a Berriz Sociedad Urbanística, S.A. o al Ayuntamiento cualquier modificación que se produzca en su situación de necesidad de vivienda, lo que deberá hacer en el momento en que pase a ser titular del título de propiedad, nuda propiedad, derecho de superficie o usufructo. La no comunicación de esta circunstancia dará lugar a la resolución del contrato.

Como excepción a la regla general de carecer de vivienda en propiedad, personas con problemas de salud con prescripción facultativa y/o los minusválidos que tengan baremo de movilidad reconocido, con el correspondiente certificado emitido por Diputación Foral de Bizkaia, y que residan en una vivienda de su propiedad con barreras arquitectónicas, deberán poner la misma a disposición de BERRIZ SUSA quién la incluirá en su parque de viviendas de alquiler y la gestionará de acuerdo con lo dispuesto en el presente reglamento y normativa que resulte de aplicación.

#### Artículo 8. **EMPADRONAMIENTO EN EL MUNICIPIO DE BERRIZ.**

Todos los/as solicitantes y beneficiarios/as habrán de estar empadronados en el municipio de Berriz. La acreditación de este extremo se realizará de oficio por el Ayuntamiento de Berriz.

#### 9. artikulua- **GUTXIENEO ETA GEHIENEO DIRU-SARRERAK**

Gizarte bazterkeriaren aurka borrokatzeko planean ikusitakoei haztatutako gutxieneko diru sarrerak kreditatu beharko zaizkie urtero. Hori guztia azalduta dago Gizarteratzeko eta Diru Sarrerak Bermatzeko abenduko 18/2008 legean. Datuek izaera orokorra dute eta , 1 ERANSKINEKO taulan agertzen direnak dira:

Alokairuan etxebizitza bat eskuratzeko, elkarbizitza unitateak duen ondarearen gehiengo balioa gizarte bazterkeriaren aurka borrokatzeko plan horretan zehaztutakoa izango da eta 2 EREANSKINEKO taulan aipatzen dena da:

Gehiengo eta gutxieneko diru sarrerak urtero automatikoki eguneratuko dira, Eusko Jaurlaritzaren irizpideak jarraituz.

#### 10.artikulua.- **ALOKAIRU KONTRATUA FORMALIZATZEA.**

Araudi hau jarraituz errentaria aukeratu denean, behin behineko egoeran egongo da, eta araudi honetako baldintza guztiak bete direla ziurtatu beharko da.

Onuradunak baldintza guztiak betetzen dituela ziurtatzean, 15 egun egongo dira eskaria formalizatzeke. Epe hori igaro eta dagokin kontratua sinatzen ez bada, Berriz, S.U.S.A.ri edo Udalari egotzi ezin zaizkion arrazoiengatik, hautagai horrek eskaria baztertu duela suposatuko da eta hiru urtean ezingo du beste etxerik eskatu alokairuan.

#### Artículo 9.- **INGRESOS MÁXIMOS Y MÍNIMOS**

Deberán acreditarse ingresos mínimos anuales ponderados a los contemplados en el plan de lucha contra la exclusión, desarrollado por la Ley 18/2008 de diciembre, para la Garantía de Ingresos y para la Inclusión Social, y que respecto a cada ejercicio, con carácter general, son los que se contemplan en la tabla, que se recoge en el ANEXO (1).

El valor máximo del patrimonio de la unidad convivencial para poder acceder a una vivienda en régimen de alquiler, será el que se determine en el citado plan de lucha contra la exclusión y que en cada ejercicio será el recogido en el ANEXO (2).

Las cuantías de los ingresos máximos y mínimos se actualizarán anualmente y de forma automática en función de los criterios que el Gobierno Vasco fije al efecto.

#### Artículo 10.- **FORMALIZACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

Una vez realizada la selección del/a arrendatario/a de acuerdo con lo dispuesto en el presente reglamento, ésta tendrá carácter provisional, debiendo procederse a la comprobación del cumplimiento de los requisitos que establece este reglamento.

Una vez comprobado el cumplimiento de las condiciones por parte del adjudicatario, se dispondrá de un plazo de 15 días naturales para la formalización del mismo. Una vez transcurrido dicho plazo sin haberse firmado el correspondiente contrato por causas no imputables a BERRIZ S.U.S.A. o el Ayuntamiento dicho/a aspirante se le tendrá por desistido y no podrá solicitar en un período de 3 años una vivienda en régimen de alquiler.

Alokairu kontratua Araudi honetan 3. Eranskin gisa doan ereduaren arabera egingo da.

#### 11. artikulua.- **ALOKAIRU KONTRATUAREN IRAUPENA.**

Alokairu kontratuak urtebeterako (1) egingo dira hasieran, eta epe hori urtero luza daiteke errentariak hala eskatuz gero; luzapena gutxienez ere bost (5) urtez egingo da. Horretarako, errentariak, kontratua amaitu baino hilabete lehenago Berriz Hirigintza Elkarte, S.A. elkarte publikoko Erregistro orokorrean edo Udalean, idatzi bat aurkeztu beharko du, Udaleko Gizarte Ongizate Sailak luzapen horren alde egindako txostenarekin batera.

Kontratuaren amaiera heltzen denean, (luzapenak aukeratuz gero bost urteko epea izango da) kontratua amaitu egingo da luzapenik eskaini gabe eta idatziz adierazteko beharrik izan gabe.

#### 12. artikulua.- **KONTRATUEN JARRAIPEN PROZEDURA.**

Gizarte Ongizateko arduradunak urtero egingo du etxea alokairuan duten guztiei buruko txosten loteslea, alokairu kontratua emateko gorabeherak eta irizpideak ebaluatzeko eta baloratzeko, baita kontratu hori luzatu edo ez ebaluatzeko eta baloratzeko ere.

Balorazioaren jakinarazpena alokairuan dagoen titularrari adieraziko zaio. Kontratua ofizioz amaitzera baldin badoa, Hiri Alokairuen Legearen arabera egingo da.

El contrato de arrendamiento se realizará según modelo que se acompaña al presente reglamento como Anexo (3).

#### Artículo 11.- **DURACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

Los contratos de arrendamiento se realizarán por un periodo de tiempo de un (1) año, que resultará prorrogable por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de (5) cinco años, a solicitud del/a arrendatario/a, mediante escrito presentado en el Registro general de la sociedad pública Berriz Sociedad Urbanística, S.A. o el Ayuntamiento en este sentido, con una antelación de un mes antes de finalización del contrato y con el informe favorable preceptivo a dicha prórroga por parte del Departamento de Bienestar Social del Ayuntamiento.

Una vez llegada la fecha de vencimiento del contrato, transcurridos los cinco años de duración de aquél en caso de haber optado por las prórrogas, el contrato quedará expresamente terminado sin proceder prórroga alguna y sin necesidad de comunicación por escrito.

#### Artículo 12.- **PROCEDIMIENTO PARA EL SEGUIMIENTO DEL CONTRATO.**

Anualmente, el/la responsable del Departamento de Bienestar Social realizará un informe vinculante acerca de todos/as los/as arrendatarios/as, con el fin de evaluar y valorar las circunstancias y criterios que dieron lugar a la adjudicación del contrato de arrendamiento así como la conveniencia o no de prorrogar dicho contrato, incluyendo, en su caso, la revisión de la cuantía del alquiler a abonar.

La notificación de la valoración se comunicará al/a titular del arrendamiento, con la nueva cuantía del alquiler en su caso y en caso de que se vaya a proceder de oficio a la finalización del contrato el mismo se realizará conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos.



### 13. artikulua.- **DEBEKUAK.**

Etxebizitzaren erabilera ezingo da laga inongo titulugatik, eta ohiko etxebizitza iraukora erabilera izango duenez, ezingo dute erabili Erregistroan elkarbizitza unitatean izena emanda ez daudenek eta ezingo zaio inondik eta inora beste bati alokatu.

Baldintza horiek betetzen ez badira kontratua ebatzeari ekingo zaio.

### 14. artikulua.- **BALORAZIO ETA PUNTUAZIO IRIZPIDEAK.**

Etxebizitzak alokairuan esleitzeko irizpideak honako balorazio irizpide hauen arabera egingo dira:

#### 1.- DIRU SARRERAK

Egoera ekonomikoa elkarbizitza unitatearen sarrera gordinen arabera finkatuko da eta 4. eranskinean adierazten den taularekin baloratuko dira:

Urteko diru sarrera gordinak kreditatzeko, elkarbizitza unitateko kide bakoitzaren sarrera gordinak hartuko dira kontuan.

Araudi hau ezartzeko orduan, Araudi honetako 5. puntuaren xedatutakoa joko da elkarbizitza unitatetzat.

Balorazio ekonomikoko taulan (4. eranskina) ezartzen diren zenbatekoak urtero eguneratzen dira Urteko Oinarrizko Errentan onartzen diren zenbatekoen arabera eta izaera orokorra dute.

Diru-sarrerak honela ziurtatuko dira:

### Artículo 13.- **PROHIBICIONES.**

El uso de la vivienda no podrá ser cedido por ningún título y será destinada a vivienda habitual y permanente, no pudiendo ser ocupada por personas distintas a las inscritas en el Registro como unidad convivencial y quedando terminantemente prohibido el subarriendo.

El incumplimiento de estas condiciones dará lugar a la resolución del contrato.

### Artículo 14.- **CRITERIOS DE VALORACION Y PUNTUACION.**

Los criterios de adjudicación de las viviendas en régimen de alquiler se realizarán en orden a los siguientes criterios de valoración:

#### 1.- INGRESOS

La situación económica se establecerá en relación a los ingresos brutos de la unidad convivencial que serán valorados de acuerdo a la tabla que figura en el anexo nº 4:

Para acreditar los ingresos brutos anuales, se contabilizarán los ingresos brutos de cada uno de los miembros que forman la unidad convivencial.

A efectos de aplicación del presente Reglamento se entiende por unidad convivencial lo dispuesto en el artículo 5 del mismo.

Las cantidades que se establecen en la tabla del cuadro de valoración económica (ANEXO, 4) son los valores del ejercicio anterior, y que se actualizarán de forma anual según las cuantías que al efecto se aprueben como Renta Básica Anual de carácter general

Los ingresos se certificarán del siguiente modo:

a) Eskatzailearen edo elkarbizitza unitatearen diru sarrera enpresa edo lan jardueretatik edo jarduera artistikoetatik baldin badatoz, Eskariaren aurreko errenta aitortpenaren fotokopia konpultsatua aurkeztu beharko da (errenta aitortpena egiten dutenen kasuan). Elkarbizitza unitatea adin nagusiko kide bat baino gehiagoz osatuta dagoenean, kide guztiei dagozkien aitortpenak konputatuko dira. jarduera horiei dagozkien sarrera gordinak honako zerga erregimenaren arabera osatuta daudela esango da:

a.1) Zuzeneko estimazioaren kasuan, koefiziente edo estimazio objektibo bidez:

Osoko diru sarrerak gehi amaierako izakinak; hori guztia honela murriztuko da: hasierako izakinak; soldatapeko langileen soldata eta horren barruan sartuko dira: enpresak Gizarte Segurantzari ordaintzen diona eta aktibo finkoan onurak izateko egindako finantza gastuak edo alokatze inbertsioak.

a.2) Estimazio objektiboa zeinu, indize edo modulu bidez eginez gero:

Zeinu, indize edo modulu horiek ezartzean izandako etekinak, indize zuzentzailerik murriztu gabe.

a.3) Errenta aitortpena aurkeztu ez bada, azken 6 hilabeteetako diru sarreraren zinpeko aitormena onartuko da.

b) Eskatzaileek besteren kontu ari badira lanean: nominak edo lana egiten duten enpresako ziurtagiriak aurkeztu beharko dituzte, hain zuzen ere eskaria egin aurreko hamabi hilabeteetakoak. Ziurtagiri edo nomina horiek indarrean dagoen lan araudiaren arabera izan beharko dira.

a) cuenta propia: Si los ingresos del/a solicitante o de la unidad convivencial proceden de actividades empresariales, laborales o artísticas, mediante Fotocopia de la Declaración de Renta correspondiente al último ejercicio (en el caso de que la hicieran). Se entenderá que los ingresos brutos correspondientes a tales actividades están constituidos, en función del régimen fiscal elegido por:

a.1) En caso de estimación directa mediante coeficiente o estimación objetiva:

Ingresos totales más existencias finales; todo ello se reducirá mediante: existencias iniciales; salario de obreros a sueldo y dentro de esto se incluirán: lo que la empresa paga a la Seguridad Social, y los gastos financieros o inversiones de arrendamiento hechos en el activo fijo para conseguir beneficios.

a.2) En caso de estimación objetiva por medio de signo, índice o módulo:

Los beneficios conseguidos de aplicar esos signos, índices o módulos, sin reducir ningún índice corrector

a.3) En el caso de que no presenten Declaración de la Renta, se aceptará como prueba la Declaración Jurada de los ingresos de los últimos 6 meses.

b) Si los/as solicitantes trabajan por cuenta ajena: nóminas o certificados de la empresa donde trabajan. Estos corresponderán a los últimos 3 meses antes de hacer la solicitud. Estos certificados o nóminas deberán ser acordes a la normativa laboral vigente que resulte de aplicación.

- |   |  |
|---|--|
| <p>c) Eskatzaileak erretiratuak, pentsiodunak edo gizarte laguntza jasotzen dutenak badira (lanerako ezinduak edo elbarriak barne), eskaria aurkeztu aurreko hamabi hilabeteetan jasotzen duten pentsioaren edo prestazio ekonomikoaren ziurtagiria aurkeztu beharko dute.</p> <p>d) Eskatzailea langabezian egonez gero Enpleguko Institutu Nazionalaren ziurtagiria aurkeztu beharko du. Ziurtagiri horrek eskaria egin aurreko hamabi hilabeteetan jasotako prestazioak kreditatu beharko ditu.</p> <p>e) Ondarea baloratzeko kontuan hartuko dira:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aurkeztutako aitortpena edo horren Bizkaiko Foru Ogasunak luzatutako ziurtagiria</li> <li>- banku kontu eta tituluen egoerari buruzko ziurtagiria.</li> </ul> <p>f) Kasu guztietan 16 urtetik gorakoan Lan Bizitza txostena aurkeztu beharko da</p> | <p>c) Si los/as solicitantes son jubilados/as, pensionista o perceptores/as de prestaciones sociales (incluidos/as los/as impedidos/as para el trabajo o inválidos/as), deberán presentar certificado de la pensión o prestación económica</p> <p>d) Si los/as solicitantes se encontrasen en paro deberá presentar certificado del Instituto Nacional de Empleo. Este certificado deberá acreditar las prestaciones recibidas en los últimos 3 meses antes de efectuar la solicitud.</p> <p>e) Para la valoración del patrimonio se tendrá en cuenta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la declaración presentada o certificación negativa de la misma por Hacienda Foral de Bizkaia así como la Certificación de hacienda estatal , y /o en país de origen sobre bienes y propiedades</li> <li>- la certificación bancaria correspondiente, sobre estado de cuentas y títulos bancarios</li> </ul> <p>f) En todos los casos se presentará la vida laboral de los/as mayores de 16 años que formen parte de la Unidad Convivencial</p> |
|---|--|

## 2.- ELKARBIZITZA UNITATEAREN OSAERA

## 2.- COMPOSICION DE LA UNIDAD CONVIVENCIAL

ELKARBIZITZA UNITATEA / UNIDAD CONVIVENCIAL	PUNTUAK / PUNTOS
Guraso bakarra bi seme-alaba edo gehiagoren karguarekin Monoparental/monomarental con dos o más hijos/as a cargo	30
Guraso bakarra seme-alaba baten karguarekin Monoparental/monomarental con un/a hijo/a a cargo	20
Hiru kide / Tres miembros	15
Bi kide Dos miembros	10

Kide bat Un miembro	5
3 kide baino gehiagoko kide bakoitzeko Por cada miembros que exceda de 3	5
Mendeko kide bakoitzeko Por cada miembros que sea dependiente	5
Gizarteko egoerak Circunstancias sociales	5
Gizarteko egoera larriak Circunstancias sociales agravantes	50

Mendeko egoeraren bat dagoen kasuetan, Bizkaiko Foru Aldundiaren ziurtagiriak (hirugarren pertsonari laguntza baremoa dakarrena) edota hori kreditatzen duen ziurtagiriak ziurtatu beharko du hori.

En los supuestos en que se de una dependencia, ésta se acreditará mediante certificado de la Diputación Foral de Bizkaia (baremo de ayuda a tercera persona) y/o certificado que así lo acredite.

### 3.- ERROLDAGATIKO PUNTUAZIOA.

Berrizko udalerrian bizi den urte bakoitzeko, 10 puntu; gehienez ere 60 puntu lortuko dira. Puntuaziorik altuena duen elkarbizitza unitateko kideak bakarrik konputatzen du.

### 3.- PUNTUACION POR EMPADRONAMIENTO.

Por cada año de residencia en el municipio de Berriz, 10 puntos, se contabilizarán como máximo 60 puntos. Solamente computa el miembro de la unidad de convivencia que mayor puntuación acredite.

### 4.- GIZARTEKO EGOERAK.

- 1.- Aitarik eta amarik ez dutenak,
- 2.- 23 urtez beherakoak eta ekonomikoki euren kargura adin txikikoak edo mendekoak dituztenak edo beste pertsona batekin ezkontza edo antzeko elkarte bidez batuta daudenak gutxienez sei hilabete lehenagotik.
- 3.- Langabezia: Enpleguko Institutu Nazionalen izena emandakoak urtebete baino gehiagoz jarraian.
- 4.- Gizarteratze ibilbidea dutenak. Oinarrizko Gizarte Ongizate Sailarekin edo horretarako homologatutako erakundearekin gizarteratze hitzarmena eginda dutenak.
- 5.- Egungo etxebizitzaren bizigarritasun egoera,

### 4.- CIRCUNSTANCIAS SOCIALES.

- 1.- Huérfanos de padre y madre.
- 2.- menores de 23 años y que tengan económicamente a su cargo a menores o a personas con dependencia, reconocida oficialmente por Diputación Foral de Bizkaia o que estuviesen unidos a otra persona por matrimonio u otra forma de relación permanente análoga a la conyugal con al menos 6 meses de antelación.
- 3.- Situación de desempleo. Aquellas personas inscritas en el Instituto Nacional de Empleo con una antigüedad superior a un año de manera ininterrumpida.
- 4.- Personas con un itinerario de inserción. Personas que hayan suscrito un convenio de inserción con el Departamento de Bienestar Social de base o entidad homóloga para tal fin.

etxebizitza alokatua den kasuetan.

#### 5.- GIZARTEKO EGOERA LARRIAK

Emakumeen aurkako indarkeria, eskatzaileak aurrez salaketa aurkeztu badu, edota hori kreditatzen duen epaia badago, edota Gizarte Langilearen txostena badago, edota beste edozein frogaren bidez egiaztatzen bada.

Emakumeen aurkako indarkeria esatean honakoa esan nahi da: sexu femeninokoak oinarri dituen indarkeria, ondorioz kalte edo sufrimendu fisikoa, sexuala edo psikologikoa duena edo izan dezakeena emakumearentzat; baita horrelako ekintzen mehatxua, hertsapena edo askatasuna indarrez kentzea ere, nola bizitza publikoan hala pribatuan.

#### 15. artikulua- **ALOKATZEKO ERRENTA IRIZPIDEAK.**

Elkarbizitza unitateak dituen diru-sarreraren eta puntuen arabera izango da errenta, eta horretarako aurreko artikuluan aipatutako balorazio ekonomikoko taularen arabera puntuak hartuko dira kontuan. Hori horrela, errenta hirurehun (300) ingurukoa izango da hirurogei (60) puntu dituztenentzat (balorazio ekonomikoan), eta laurehun eta berrogeita hamar (450) hamar (10) puntu dituztenentzat. Tarteko puntuazioa dutenei zenbateko proportzionala emango zaie.

Errenta hilero ordaindu behar da hileko lehen zazpi (7) egunetan, eta horretarako dirua Berriz Hirigintza Elkarte, S.A.k edo Udalak dioen kontu zenbakian sartuko da.

5.- Estado de habitabilidad de la actual vivienda siempre y cuando está sea en régimen de alquiler.

#### 5.- CIRCUNSTANCIAS SOCIALES AGRAVANTES

Situación de violencia contra las mujeres previa presentación por parte de la solicitante de la denuncia y/o sentencia judicial y/o del informe del/a Trabajador/a Social y/o cualquier otra prueba que así lo acredite.

Se entiende por violencia contra las mujeres todo acto de violencia basado en la pertenencia al sexo femenino que tenga o pueda tener como resultado un daño o sufrimiento físico, sexual o psicológico para la mujer, así como las amenazas a tales actos, la coacción o la privación arbitraria de la libertad, tanto si se produce en la vida pública o privada.

#### Artículo 15.- **CRITERIOS DE LA RENTA PARA EL ARRENDAMIENTO.**

La renta se fijará en función de los ingresos y puntos con que cuente la Unidad Convivencial, considerando al efecto los puntos obtenidos según el cuadro de valoración económica del artículo anterior. Así, la renta oscilará entre los trescientos (300) euros para aquellos que obtengan la puntuación de sesenta (en la valoración económica) (60), y los cuatrocientos cincuenta (450) para aquellos que la obtengan de diez (10), aplicándose a las puntuaciones intermedias la cantidad que resulte proporcional.

El pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete (7) primeros días del mes y en el número de cuenta que Berriz Sociedad Urbanística, S.A. o el Ayuntamiento indique.

Alokairu kontratuak urte bete baino gehiago irauten duenean, errenta azken 12 hilabeteetako EAE-ren KPIaren arabera eguneratuko da eguneratze bakoitzaren dataren aurreko hamabi hilabeteetan. Kontratua egindako eguneko azken indizea izango da lehenengo eguneratzerako erreferentzia hilabetea).

En los casos en que el contrato de arrendamiento tenga una duración superior a un año, la renta se actualizará conforme a la variación de IPC en la CAV un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice publicado en la fecha de celebración del contrato). En dicha actualización se procederá a una revisión y nueva valoración de los requisitos de acceso, por lo que se podrá modificar la renta, al alza o la baja, en función del resultado de la misma.

Errentariari eguneratutako errenta eskatuko zaio Berriz Hirigintza Elkarteak edo Udalak horren berri eman dion ondorengo hilabeteetan. Aldatu den ehunekoak zein izan den jakinaraziko zaio eta indizea argitaratua dagoen Aldizkari Ofizialari erreferentzia egingo zaio.

La renta actualizada se exigirá al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que Berriz Sociedad Urbanística, S.A. o el Ayuntamiento lo notifique, expresando el porcentaje de alteración aplicado y haciendo referencia al Boletín Oficial en que se haya publicado el índice.

Errentariak ordaindu beharko ditu alokatutako etxebizitzaren edo bere osagarrien mantenu egokia, zerbitzuak, zergak eta ardurak, hauek banaka ordaindu ezin badira (komunitate gastuak barne)

El/la arrendatario/a se hará cargo además de los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios (gastos de comunidad incluidos)

## **1. ERANSKINA / ANEXO (1)**

### **2009 URTEA**

**Gutxieneko diru sarrerak**  
(EBko kide kopuruaren arabera)

**Ingresos mínimos**  
(en función de la U.C.)

**Izaera orokorra dute**

**Con carácter general**

EBko kide kopurua / UC miembros	Zenbatekoa (€/urteko) / cuantía (€/año)
1	7.685
2	9.871
3	10.920

**Gehieneko diru sarrerak** (EBko kide kopuruaren arabera)

**Ingresos máximos** (en función de la UC.)

EBko kide kopurua / UC miembros

Zenbatekoa (€/urteko) / cuantía (€/año)

11.527  
14.806  
16.380

## 2. ERANSKINA / ANEXO (2)

<b>EB-ren ondarearen gehiengo balioa</b> (EBko kide kopuruaren arabera)	<b>Valor máximo patrimonio UC</b> (en función de la UC.)
<b>Izaera orokorra du</b>	<b>Con carácter general</b>
EBko kide kopurua UC miembros	Zenbatekoa (€) cuantía (€)
1	30.750,72
2	39.486,72
3	43.680,00

### **3. ERANSKINA / ANEXO(3)**

Berrizen, bi mila eta hamarreko martxoaren xean.

En Berriz, a x de marzo de dos mil diez

#### **BILTZEN DIRA:**

Alde batetik, Jose Jabier Azpitarte Ariño, Berriz Hirigintza Sozietatea SA-ko administrazio kontseiluaren presidentea.

Bestetik, XXXX, xxxx IFZduna, helbidea Berrizen izanik

#### **PARTE HARTZEN DUTE:**

Lehenak, Berriz Hirigintza Sozietatea S.A. Administrazio Kontseiluaren Presidente eta ordezkari gisa.

Bigarrenak, bere izenean.

#### **ADIERAZTEN DUTE:**

A) Berriz Hirigintza Sozietatea, S.A. etxebizitza batzuen jabe dela, ondoren lagatzeko alokairu erregimen moduan.

Berriz Hirigintza Sozietatea, S.A.-k eskuratu dituen etxebizitzaren artean Margarita. Maturana Etorbideko x, x.x dagoela,

B) Etxebizitzaren araudi erregulatzailan bildutako balorazio irizpideen arabera, honen esleipenduna izan dela XXXX, alokairuko interesa azaldu duelako.

C) Azaldutakoaren arabera, alderdi biek etxebizitza alokairu kontratua formalizatzen dutela honen arabera:

#### **SE REÚNEN:**

De una parte, D. Jose Jabier Azpitarte Ariño, presidente del consejo de administración de Berriz Sociedad Urbanística, S.A.

De la otra, XXXXX, con NIF xxxx, con domicilio en Berriz

#### **INTERVIENEN:**

El primero, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración de Berriz Sociedad Urbanística, S.A. en nombre y representación del mismo.

El/la segundo/a en su propio nombre.

#### **EXPONEN:**

A) Que la mercantil Berriz Sociedad Urbanística, S.A es propietaria de diversas viviendas adquiridas para su posterior cesión en régimen de arrendamiento.

Que entre dichas viviendas adquiridas por Berriz Sociedad Urbanística, S.A se encuentra la vivienda sita en Margarita Maturana x, x.x

B) Que en base a los criterios de valoración recogidos en el Reglamento regulador de viviendas, ha resultado adjudicataria de la misma XXXX, quien se encuentra interesada en su arrendamiento.

C) En razón a lo expuesto ambas partes formalizan el presente contrato de arrendamiento de vivienda con arreglo a las siguientes:



## HIZBAKETAK:

Lehena.- Berriz Hirigintza Sozietatea, S.A.-k alokairuan utziko du Margarita Maturana Etorbidea x, x.xn kokatuta dagoen etxebizitza eta erantsita dituen xx zkia. duen garajea eta T-xx zkia. duen trastelekua, XXXri, errentari moduan.

Bigarrena.- alokairu hau urte baterako izango da eta urtero luzatu daiteke, alde zurretik errentariak eskaera idatziz egingo balu eta beti ere alderdi biak ados badaude eta zentzu honetan gizarte ongizateko arduradunaren aldeko txostena izanik, eta gehienez bost urteko epean.

Hirugarrena.- luzapenik egongo ez balitz, alderdien arteko asmoa adierazi beharko litzateke kontratua amaitu baino hogeita hamar egun lehenago.

Laugarrena.- alokairuan dagoen baten bat hilko balitz, alokairuarekin jarraituko da beste kidearekin, kontratu honetan azaltzen diren baldintza eta hitzarmen berberekin, beti ere alderdi biek besterik azaltzen ez badute.

Bosgarrena.- alokairua izaera pertsonala eta transferitu ezina da eta ez da lagatze edota subrogaziorik onartuko, edozein titulu bada ere.

Seigarrena.- alokairu edo errenta zenbateko moduan, errentariak Berriz Hirigintza Sozietate S.A.-ri, hileroko xxx € ordainduko dio: xxx € alokairu bezala eta xxx € komunitate kontzeptu bezala.

Zenbateko horren ordainketa alde zurretik egingo da, hilabete bakoitzaren lehen zazpi egunetan eta zenbateko hori sozietatearen kontuan sartuz.

## ESTIPULACIONES:

Primera.- La Sociedad Urbanística Berriz, S.A. cede en arrendamiento la vivienda de su propiedad situada en la calle Margarita Maturana nº x, x.x así como el garaje nº xx y trastero nº T-xx, a XXX, que la recibe en concepto de arrendataria.

Segunda.- El presente arrendamiento se concierta por el término de un año/s a partir de la fecha arriba indicada que podrá ser prorrogado anualmente siempre que ambas partes así lo acuerden y conste informe favorable del responsable de bienestar social en este sentido, hasta un plazo máximo de cinco años.

Tercera.- En caso de no producirse la prórroga, cualquiera de las partes deberá manifestar a la otra su intención en contra con treinta días de antelación a la fecha de terminación del contrato.

Cuarta.- En caso de fallecimiento de uno/a de los arrendatarios/as, parte en el presente contrato de arrendamiento, se continuará el arrendamiento con el/la inquilino/a sobreviviente, en idénticas condiciones y con sujeción a las estipulaciones contenidas en el presente contrato, salvo que ambas partes de mutuo acuerdo manifiesten ser otra su voluntad.

Quinta.- El arrendamiento tendrá carácter personal e intransferible y no se admitirán cesiones o subrogaciones, cualquiera que fuere el título en que se funden.

Sexta.- Como precio del arrendamiento o renta abonarán los/as arrendatarios/as a la Sociedad Urbanística Berriz, S.A. la cantidad de xxx € mensuales: xxx € en concepto de renta y xxx € en concepto de Comunidad.

El pago de la expresada cantidad se efectuará dentro de los siete primeros días de cada mes a través de ingreso en cuenta de la sociedad.

Zazpigarrena.- Goian aipatutako errenta urtero egokituko da, kontratuaren urteko indarraldia amaitzean; urteko errentari kontsumo prezio indizearen aldaketa gaineratuz eta lehen eguneratzea, kontratua egiten denean, publikatuta dagoen azken indizearen arabera eta ondorengoetan, azken indizearen arabera (EAE ko azken 12 hileetako KPI-arekin).

Gizarte Zerbitzuek berrikusi eta errenta alda dezakete gora edo behera, alokairu erregimenean dauden etxebizitzaren arabera.

Zortzigarrena.- kontratu honetan errenta, lehen aipatutako etxebizitza betetzen denetik aplikatuko da.

Bederatzigarrena.- alokatua daukatenean esku gelditzen da etxebizitzaren garbiketa, mantenu, komunitate eta babeserako gastuak eta ur kontsumo, energia elektriko eta bestelakoen ordainketa arrunta.

Hor aipatu diren gastuen artean, ez ohiko konponketarik balego, horren ordainketa Hirigintza Sozietate S.A.-k egingo luke, kontratu honen arabera alokatzen utzi duen etxebizitzaren jabe moduan.

Erkidego gastuak errentariak ordaindu beharko ditu

Séptima.- La renta estipulada en el apartado anterior será actualizada anualmente, en la fecha en la que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el índice general nacional del sistema de índices de precios de consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado (con el IPC de los 12 últimos meses de la CAV).

Tras la revisión efectuada por los Servicios Sociales, la renta podrá ser modificada al alza o la baja según resulta de la aplicación de la normativa de vivienda en régimen de alquiler.

Octava.- La renta estipulada en el presente contrato producirá plenos efectos a partir de la ocupación de la vivienda anteriormente reseñada.

Novena.- Serán de cuenta de los/as arrendatarios/as todos los gastos de limpieza, mantenimiento y conservación ordinarios de los elementos comunes del inmueble, así como, el abono de los consumos de agua, energía eléctrica, gas y similares, que tengan carácter común.

No se comprenderán dentro de los gastos anteriores, los desembolsos que deban efectuarse con ocasión de las reparaciones de carácter extraordinario de los elementos comunes del inmueble, cuyo abono será de cuenta de la sociedad urbanista Berriz, S.A. propietario de la vivienda que se cede en arrendamiento en virtud del presente contrato.

Serán de cuenta del/a arrendatario/a los gastos que correspondan en concepto de Comunidad.

Hamargarrena.- errentariak, alokairu kontratuan dagoen etxebizitza hartuko du eta ez dio Berriz Hirigintza Sozietatea S.A.-ri hobekuntza, konpontze edo egokitze obrarik eskatuko. Nahiz eta obra horiek derrigorrezkoak izan errentarientzat.

Kontratu honetan aipatzen den etxebizitza, 1. eranskinaren inbentarioan zehazten den bezala ekipatuta dago.

Hamaikagarrena.- errentariak ezin izango du obrarik edo bestelako aldaketarik egin etxebizitzan, aldez aurretik Berriz Hirigintza Sozietate S.A.-ri baimena eskatu barik eta, horrez gain, Hirigintza izaera duen lizentzia atera beharko dute eta horrek ez du lehen aipatutako baimena oztopatuko

Hamabigarrena.- errentariak, etxebizitza hau familiaren egoitza iraunkorra moduan erabiliko du, eta ezin da berralokatu ezta etxebizitzaren zati edo lagatze osoa, edota bertan industria jarduerarik burutu eta garbitasun eta higiene baldintzak beteko dira, elkarbizitza arauekin bat.

Aurreko paragrafoan aipatutakoaren arabera, errenta kontratu honen bidez etxebizitza alokatzen duen elkarbizitza unitatetik kanpo daudenak debekatuta dute elkarbizitza unitatean sartzea .

Décima.- Los/as arrendatarios/as reciben la vivienda objeto del presente contrato de arrendamiento en el estado en que se encuentra actualmente, el cual conocen, renunciando a exigir de la sociedad urbanística Berriz S.A. la realización de obras de mejora.

La vivienda objeto del presente contrato se encuentra equipada tal y como se especifica en el inventario que se acompaña como Anexo I al presente contrato.

Decimoprimera.- Los/as arrendatarios/as no podrán realizar en la vivienda obras de ninguna clase o sustituir elementos existentes en la misma sin autorización expresa o escrita de la sociedad urbanística Berriz S.A., que deberán obtener con independencia de la preceptiva licencia de obras de carácter urbanístico, cuya concesión en ningún caso sustituirá a la autorización mencionada en primer lugar.

Decimosegunda.- Los/as arrendatarios/as destinarán la vivienda objeto de este arrendamiento a hogar familiar y permanente, quedando radicalmente prohibido el subarriendo, la cesión total o parcial de la vivienda, así como la realización en la misma de cualquier clase de actividad mercantil o industrial, y quedando obligados a conservar la misma en las adecuadas condiciones de higiene y salubridad, respetando las adecuadas normas de convivencia.

En consecuencia con lo señalado en el párrafo anterior, queda expresamente prohibida la incorporación a dicha vivienda de personas ajenas a la unidad convivencia de la que forman parte los/as arrendatarios/as y a las cuales se les asigna la vivienda objeto del presente contrato de arrendamiento.

Hamahirugarrena.- errentariak baimena emango du, Berrizko udalak hautatzen dituen pertsonen etxebizitzaren ikuskaritza eta sarbidea egin dezaten, kontratuan azaldutako betekizuna egiaztatzeke eta bereziki aurreko bi hizbaketak ziurtatzeko.

Hamalauugarrena.- errentariak ez baditu kontratu honetan azaldutako betekizunak betetzen, etxebizitza uzteko erabakia hartuko da.

Hamabosgarrena.- kontratu hau sinatzean, errentariak errentatzailearen esku xxx € utziko ditu fidantza moduan, errentariaren betekizunei erantzuteko eta kontratua amaitzean entregatuko da.

Fidantza hamabi hilabetetan ordaindu ahal izango da, zenbatekoa xxx €/hileko izanik.

Hamaseigarrena.- kontratu honetan agertzen ez dena, hiri errentari legean ezarritakoaren arabera beteko da.

Eta horretarako, kontratu hau azaltzen da, kopia bikoiztuan, eta alderdi biek sinatuta, irakurri eta adostu ostean.

Sin.: Jose Jabier Azpitarte Ariño

Decimotercera.- Los/as arrendatarios/as se comprometen a permitir al Ayuntamiento de Berriz por medio de la persona o personas que éste designe y previo requerimiento expreso, el acceso e inspección de la vivienda al objeto de verificar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato y especialmente las comprendidas en las dos anteriores estipulaciones.

Decimocuarta.- El incumplimiento por los/as arrendatarios/as de las obligaciones asumidas en el presente contrato, dará lugar a la resolución del mismo y al desalojo de la vivienda.

Decimoquinta.- A la firma del presente contrato el/la arrendatario/la pondrá a disposición de arrendador la cantidad de xxx € en concepto de fianza, que será devuelta a la finalización del contrato y que responderá de las obligaciones asumidas por el/la arrendatario/a.

La fianza podrá ser abonada en doce mensualidades, a razón de xxx €/mes.

Decimosexta.- En todo lo no establecido en el presente contrato se estará a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Y en prueba de todo ello se extiende el presente contrato por duplicado que firman ambas partes después de leído y hallado conforme.

Sin.: xx

#### 4. ERANSKINA / ANEXO (4)

#### **BALORAZIO EKONOMIKOKO KOADROA CUADRO VALORACION ECONOMICA**

EBko kide kopurua Miembros UC	60 Puntu	50 Puntu	40 Puntu	30 Puntu	20 Puntu	10 Puntu
1	7.685	8.325	8.965	9.605	10.245	10.885
	8.324	8.964	9.604	10.244	10.884	11.527
2	9.871	10.693	11.515	12.337	13.159	13.981
	10.692	11.514	12.336	13.158	13.980	14.806
3	10.920	11.830	12.740	13.650	14.560	15.470
	11.829	12.739	13.649	14.559	15.469	16.380