

REQUISITOS, TERMINOS BASICOS Y CRITERIOS DE VALORACION PARA LA CONCESION DE VIVIENDAS DEL FONDO SOCIAL DE VIVIENDAS
--

A) Condiciones para acceder a las viviendas en arrendamiento.-

1. Podrán ser arrendatarios de los contratos de alquiler de las viviendas incluidas en el fondo social, las personas físicas que:

- a) hayan sido desalojadas de su vivienda habitual.
- b) hayan sido objeto de un procedimiento de ejecución hipotecaria que hubiese culminado con la adjudicación de la vivienda, pero que no hayan llegado a ser efectivamente desalojadas de la misma y deseen seguir ocupándola en régimen de alquiler en las condiciones del convenio;
- c) hayan perdido su vivienda como resultado de una dación en pago y que soliciten un alquiler social.

d) Cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que, en su caso, el desalojo se haya producido como consecuencia de una demanda de ejecución, por impago de un préstamo hipotecario, iniciada por alguna de las entidades de crédito firmantes del Convenio y se haya producido a partir del día 1 de enero de 2008.

- b) Que, en el momento de presentación de la solicitud, se encuentre en las circunstancias siguientes:

- 1º Que el conjunto de los ingresos de los miembros de su unidad familiar o beneficiarios no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

- 2º Que ninguno de los miembros de la unidad familiar o beneficiarios disponga de vivienda en propiedad o de un derecho de usufructo sobre una vivienda.

- c) Que se encuentre en un supuesto de especial vulnerabilidad.

2. A los efectos de este convenio, se considerarán supuestos de especial vulnerabilidad cualquiera de los siguientes:

- 1º Unidad familiar con hijos menores de edad.

- 2º Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.

3º Unidad familiar en la que el deudor hipotecario desalojado se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo.

4º Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca cuyo impago produjo el desalojo o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que alguno de sus miembros se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.

5º Unidad familiar en que exista alguna víctima de violencia de género, conforme a lo establecido en la legislación vigente.

6º Matrimonios o parejas de hecho inscritas sin hijos.

7º Personas en situación de dependencia o con discapacidad para las que la vivienda supone, de acuerdo con el informe de los servicios sociales competentes para verificar tales situaciones, un activo indispensable para el mantenimiento de su inclusión social y autonomía.

8º Personas mayores de sesenta años

9º Personas en situación de prejubilación o jubilación que mediante aval hayan asumido las deudas de sus hijos o nietos.

10º Otras personas o unidades familiares con circunstancias de vulnerabilidad social distintas de las anteriores que sean detectadas por parte de las entidades de crédito, los servicios sociales municipales o las organizaciones no gubernamentales encuadradas en la Plataforma del Tercer Sector y debidamente justificadas ante las entidades de crédito, para las que la vivienda supone, de acuerdo con el informe de los servicios sociales competentes para verificar tales situaciones, un activo indispensable para el mantenimiento de su inclusión social.

3. La Comisión de Seguimiento y Coordinación podrá acordar, por unanimidad, la ampliación del ámbito de cobertura del fondo social de viviendas a personas que se encuentren en circunstancias de vulnerabilidad social distintas a las previstas en el artículo 1 del Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios

4. Se entenderá por unidad familiar la compuesta por el solicitante, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.

B) Términos del contrato de arrendamiento.-

1. La renta del arrendamiento estará comprendida entre un mínimo de 150 y un máximo de 400 euros al mes, con un límite máximo del 30 por ciento de los ingresos netos totales de la unidad familiar.
2. Los gastos del inmueble, incluyendo tributos y obras de reparación, en este caso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, serán de cuenta del propietario, con excepción de los gastos por suministros, tales como electricidad, agua, gas o teléfono.
3. La duración del contrato de arrendamiento será de dos años. No obstante, el contrato se prorrogará un año más salvo que la entidad arrendadora, tras una revaluación del cumplimiento de los requisitos de elegibilidad previstos en la cláusula anterior, concluya que estos ya no se cumplen. En este caso, la entidad deberá notificar a los beneficiarios y a la Comisión de Coordinación y Seguimiento la extinción del contrato, al menos con un mes de antelación al vencimiento del plazo de dos años. Para la realización de la revaluación del cumplimiento de los requisitos de elegibilidad, la entidad arrendadora podrá acordar la colaboración de los Ayuntamientos y Diputaciones Provinciales en el mismo sentido previsto en el apartado 4 de la cláusula quinta.
4. El arrendatario se obligará a destinar el inmueble a su vivienda habitual y a conservarlo en las mismas condiciones de uso y habitabilidad en el que se encontraba en el momento de su entrega.
5. Sin perjuicio de los compromisos asumidos en este convenio, y de conformidad con la normativa especial de aplicación durante el tiempo de vigencia de este convenio, los contratos de arrendamiento se registrarán por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

C) Criterios de valoración.-

Para el caso de que exista más de una petición sobre una misma vivienda, se asignarán atendiendo a los siguientes criterios, ordenados de mayor a menor prioridad:

- 1º Número de hijos menores de tres años
- 2º Número de hijos menores de edad
- 3º Número de personas con discapacidad o dependencia
- 4º Número de personas en situación de desempleo y que hayan agotado sus prestaciones sociales
- 5º Presencia de víctimas de violencia de género
- 6º Disponibilidad de viviendas en el municipio de residencia de los solicitantes