

ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES, REQUISITOS DE ACCESO Y PERMANENCIA, PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y RÉGIMEN DE USO DE VIVIENDAS MUNICIPALES.

(Aprobada en sesión plenaria celebrada el 29-10-2018, publicado texto íntegro en el BOP núm. 17 de 24 de enero de 2019).

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ayuntamiento de Puçol es propietario de una serie de viviendas. Se pretende con esta Ordenanza regular el uso de las que puedan ser destinadas a asegurar un alojamiento a las personas que presentan una situación económica con recursos insuficientes para acceder al mercado de vivienda en alquiler.

También se regula la cesión de viviendas de emergencia social, para permitir el alojamiento inmediato y provisional de las personas que lo necesiten por encontrarse en una situación sobrevenida por las que se ven obligadas a abandonar su domicilio habitual.

La Ley Reguladora de Bases de Régimen Local con las modificaciones introducidas por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local (LRSAL) en su artículo 25 al hablar de las competencias de las entidades locales, establece que el municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover actividades y prestar los servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal en los términos previstos en este artículo. El municipio ejercerá en todo caso como competencia propia, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, la evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, de acuerdo con la disposición transitoria segunda de la misma ley y con el Decreto Ley 4/2015, de 4 de septiembre, del Consell, por el que se establecen medidas urgentes derivadas de la aplicación de las disposiciones adicional decimoquinta y transitorias primera y segunda de la Ley 27/2013.

Una de las actividades de competencia municipal propia que viene a satisfacer las necesidades de atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social y, a la vez, contribuye a dar cumplimiento al derecho constitucional de acceso a una vivienda digna de las personas, es la de promover las condiciones necesarias y establecer normas necesarias para hacer uso de las viviendas municipales destinadas a este fin.

Por todo ello, este Ayuntamiento, en uso de la potestad reglamentaria que le confiere el artículo 4.1 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), ha redactado la presente ordenanza

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.

Es objeto de la presente ordenanza:

1.1. La regulación de las condiciones, requisitos de acceso y permanencia, procedimiento de adjudicación y régimen de uso de las viviendas municipales destinadas a cubrir las necesidades de alojamiento de las personas que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social.

1.2. La regulación de las condiciones, requisitos de acceso, procedimiento de adjudicación y régimen de uso de las viviendas destinadas al alojamiento inmediato y provisional en situaciones de emergencia social de aquellas personas que se encuentren en las circunstancias contempladas en la presente ordenanza.

Artículo 2.- Régimen jurídico.

2.1.- Las viviendas de propiedad municipal tienen la naturaleza jurídica de bienes patrimoniales.

2.2.- Se regirán por sus propias cláusulas, por esta Ordenanza y, en lo no dispuesto anteriormente, por la normativa de derecho patrimonial y derecho privado, en su caso. En cualquier caso la ocupación tiene carácter temporal y rotatorio.

Artículo 3.- Unidad económica de convivencia

A los efectos de esta Ordenanza, componen la unidad económica de convivencia las siguientes personas:

a) Solicitante.

b) Cónyuge o persona con quien mantenga análoga relación de afectividad, conforme al marco legal vigente.

c) Ascendientes o descendientes, incluso cuando residan temporalmente fuera del domicilio.

d) Menores en situación de acogimiento familiar administrativo o judicial.

e) Personas que convivan con la persona solicitante con un parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado.

f) En los casos de personas con diversidad funcional que vivan solas y que requiera convivir con otra persona que le auxilie se considerará a esta persona miembro de la unidad económica de convivencia

Artículo 4.- Requisitos económicos e ingresos máximos y mínimos.

4.1.- Se considerará que una unidad económica de convivencia tiene acceso a las viviendas reguladas en esta ordenanza cuando tenga unos ingresos mínimos iguales al IPREM y no superen el 1,5 del IPREM. Estas referencias al IPREM podrán modificarse anualmente, mediante resolución de Alcaldía, a instancia del departamento de Bienestar Social.

4.2.- Para calcular los ingresos ponderados anuales, se computarán los rendimientos de trabajo y/o rendimientos de actividades económicas, profesionales y artísticas y/o becas, prestaciones de desempleo, las pensiones o subsidios, las pensiones compensatorias que se reciban de su ex cónyuge, intereses y rentas, pensiones de manutención de hijos a cargo o cualquier otro ingreso. Para este cálculo se tomarán como referencia los ingresos anuales totales de todos los miembros de la unidad económica de convivencia que vayan a ser alojados en la vivienda.

Artículo 5.- Clasificación de las viviendas.

A los efectos contenidos en la presente ordenanza y con el fin de obtener la mejor distribución de las viviendas de que se pueda disponer, las mismas se distribuirán por grupos en función del número de dormitorios de que consta cada una de ellas:

- GRUPO 1: Viviendas de un solo dormitorio, hasta un máximo de 3 personas.

-GRUPO 2: Viviendas de dos dormitorios para unidades familiares de entre 3 y 4 miembros.

-GRUPO 3: Viviendas de tres o más dormitorios, destinadas a situaciones ordinarias y para unidades familiares de 5 o más miembros.

Artículo 6.- Renta

La persona arrendataria deberá abonar una renta de devengo mensual que será el 6 por 100 del valor en venta de la vivienda. El valor en venta de la vivienda se determinará aplicando al valor catastral un coeficiente de 1'5.

El inquilino estará obligado a efectuar la domiciliación bancaria de la renta mensual.

En caso de impago reiterado, entendiéndose por tal el impago de dos mensualidades, se procederá a adoptar las acciones judiciales que procedan.

Asimismo deberá darse de alta y costear los suministros de agua potable y energía eléctrica o cualquier otro suministro de que disponga la vivienda.

Artículo 7.- Derechos y deberes de las personas adjudicatarias.

La persona adjudicataria deberá destinar el inmueble a vivienda habitual y permanente, haciendo un buen uso de la misma y, en su caso, de sus muebles y enseres y manteniéndolos y conservándolos en las mismas condiciones en las que les fueron entregados.

Se comunicará de manera inmediata al Ayuntamiento de Puçol cualquier variación de los ingresos o circunstancias personales, o de la unidad familiar.

Queda terminantemente prohibido el subarriendo o cesión a un tercero. No podrán residir ni empadronarse en la vivienda más personas que las señaladas expresamente en la resolución de adjudicación, salvo que esta circunstancia sea autorizada expresamente por el Ayuntamiento de Puçol.

En el supuesto de encontrar desperfectos en la vivienda ocasionados por la utilización indebida o negligente de las personas ocupantes el titular de la adjudicación estará obligado a asumir los gastos de su reparación o reposición. El Ayuntamiento repercutirá el coste de las reparaciones por medio de las acciones legales que procedan.

A estos efectos el arrendatario depositará una fianza por el importe de dos mensualidades de renta con anterioridad a la firma del contrato de arrendamiento.

No se podrá realizar obra alguna en la vivienda, sin previa autorización municipal. En caso de alguna avería o desperfectos se deberá dar cuenta inmediata al Ayuntamiento.

Se permitirá la entrada a la vivienda, tanto para comprobaciones técnicas, como para las reparaciones que sean necesarias, al personal autorizado por el Ayuntamiento para ello.

Se aceptará la visita en la vivienda por parte del personal del departamento de Bienestar Social para el seguimiento de la situación socio-familiar.

Cumplir los compromisos asumidos en la adjudicación y las obligaciones establecidas en la presente ordenanza, así como las normas de convivencia durante su estancia en la vivienda.

Artículo 8.- Formalización.

Con carácter previo a la efectiva ocupación de la vivienda la persona beneficiaria deberá suscribir el correspondiente contrato de arrendamiento.

Podrá resolverse el contrato de arrendamiento, por la concurrencia de alguna de las siguientes causas:

a) Fallecimiento del arrendatario. Salvo que proceda la subrogación en los términos establecidos en el artículo once de esta Ordenanza.

- b) Desaparición de las circunstancias que motivaron el arrendamiento.
- c) Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en la presente Ordenanza o en el acuerdo de adjudicación.
- d) Abandono de la vivienda, sin previo aviso, y sin existir un motivo que justifique la ausencia por un tiempo superior a 7 días.
- e) Falseamiento de datos, documentos u ocultación de los mismos.
- f) Falta de pago de la renta establecida.
- g) Por mutuo acuerdo.
- h) Por el vencimiento del plazo establecido.
- i) Por cualquier otra causa prevista en la legislación aplicable.

Artículo 10.- Efectos de la extinción

Una vez extinguido el arrendamiento de la vivienda, los ocupantes deberán abandonarla y dejarla libre y en las mismas condiciones en que la encontraron, en el plazo de 48 horas, entregando las llaves en el Ayuntamiento.

Al vencimiento del contrato de arrendamiento la persona beneficiaria deberá entregar las llaves en el Ayuntamiento, procediéndose a comprobar el estado en el que se encuentra la vivienda. En el supuesto de encontrar desperfectos en la misma, ocasionados por la utilización indebida o negligente de la persona beneficiaria del servicio, ésta estará obligada a asumir los gastos de su reparación o reposición. En el caso de no proceder a sus reparaciones quedarán automáticamente excluidos del acceso a nueva adjudicación de vivienda social por un periodo de 5 años.

Artículo 11.- Subrogación.

La subrogación para la permanencia de la vivienda sólo podrá producirse en caso de fallecimiento o renuncia de la persona adjudicataria y conforme a las siguientes reglas:

Únicamente podrán subrogarse en las mismas condiciones y por el tiempo que reste, las personas autorizadas a residir en la vivienda, que mantengan las circunstancias que motivaron la adjudicación.

La subrogación deberá solicitarse al Ayuntamiento por escrito adjuntando los documentos que acrediten el fallecimiento o renuncia y el derecho y las circunstancias de la persona subrogante, en el plazo de un mes desde producido el hecho.

La subrogación conlleva la asunción de los derechos y obligaciones contenidos en el acuerdo de cesión de la vivienda.

Artículo 12.- Protección de Datos.

12.1- De acuerdo con las disposiciones legales vigentes en materia de Protección de Datos de Carácter Personal, se informará de que los datos personales registrados en la solicitud se incorporarán a un registro de actividad de tratamiento con la finalidad de gestionar las viviendas que se regulan en estas bases. Todos los datos solicitados son necesarios para atender la solicitud de acceso a la vivienda municipal y el hecho de presentarla presupone la autorización para el acceso a su obtención, consulta y emisión de documentos. Los derechos de acceso,

rectificación, cancelación y oposición pueden ejercitarse dirigiéndose al Ayuntamiento de Puçol, a través del delegado de protección de datos.

12.2.- Por otro lado, supondrá la autorización al Ayuntamiento de Pucol para que los datos de carácter personal, económicos y sociales que se integren en ficheros automatizados, puedan ser utilizados para otros fines tales como la producción de estadísticas o la investigación científica, en los términos previstos por la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal.

CAPÍTULO II.- ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS

Artículo 13.- Objeto

Es objeto de regulación en este capítulo las condiciones, requisitos de acceso y permanencia, procedimiento de adjudicación y régimen de uso de las viviendas municipales destinadas a cubrir las necesidades de alojamiento de las personas que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social.

Artículo 14.- Requisitos y condiciones para la adjudicación de las viviendas sociales.

Podrán solicitar una vivienda, para sí o su unidad de convivencia, las personas que por su situación o por sus escasos recursos no puedan acceder a una vivienda de alquiler a precio de mercado y en quienes concurren los siguientes requisitos:

a. Ser mayor de edad o menor emancipado/a, y no encontrarse incapacitado/a para obligarse contractualmente con la administración.

b. Ser residente en Puçol, acreditando la persona solicitante tal circunstancia mediante la inscripción en el padrón municipal, con una antelación de dos años, a la fecha de formalización de la solicitud, o mediante cualquier otro medio documental que acredite, al menos, su residencia legal en España.

c. No ser titular la persona solicitante, ni el resto de miembros de la unidad familiar, de vivienda en régimen de propiedad, de pleno dominio o de un derecho real o personal de uso o disfrute sobre otra vivienda. No obstante, este requisito no será de aplicación en caso de sentencia judicial de separación o divorcio, cuando, como consecuencia de éste, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituya la residencia familiar. También se exceptuará en el supuesto que quede acreditado que la vivienda de la que es titular no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad y no se dispone de los medios para su reparación.

d. Acreditar por parte de la unidad económica de convivencia que se beneficie del recurso no superar los ingresos máximos, y disponer de los ingresos mínimos que se establecen en esta Ordenanza.

e. Estar al corriente en el pago de tributos municipales, y no tener ninguna deuda impagada por ningún concepto con el Ayuntamiento de Puçol, salvo que se trate de deudas o sanciones tributarias que se encuentren aplazadas, fraccionadas o cuya ejecución estuviese suspendida por el Ayuntamiento o por resolución judicial, siempre que se haga frente a los pagos fraccionados.

Artículo 15.- Procedimiento de adjudicación.

1. Cuando existan viviendas susceptibles de ser adjudicadas se anunciará mediante edicto que contendrá los requisitos y determinaciones específicas para la adjudicación, en el tablón de edictos municipal concediendo un plazo, que no podrá ser inferior a 15 días para que las personas interesadas presenten la correspondiente solicitud. Asimismo se comunicará a las personas que hayan presentado solicitud en el último año que dispondrán del mismo plazo para ratificar la misma.

2. Acabado el plazo y recibidas las solicitudes, se valorarán por una Comisión formada por:

La Alcaldía.
La Concejalía de Bienestar Social.
La Concejalía de Patrimonio.
Dos técnicos o técnicas que designe el departamento de Bienestar Social.

Esta Comisión deberá tener en cuenta los criterios previstos en la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunidad Valenciana en su artículo 2 y que son los siguientes:

- Recursos en referencia al IPREM.
- La discapacidad de algún miembro.
- Número de hijos/as dependientes.
- Tener algún menor a su cargo.
- Haber sufrido violencia de género.
- Ser mayor de 60 años.
- Haber sido desahuciado por impago de la cuota, por impago del alquiler o por ser avalador de un préstamo hipotecario y no poder hacer frente al mismo.

En el supuesto de que haya varias personas solicitantes y se produzca un empate en la puntuación se dará prioridad a las personas solicitantes con menos ingresos ponderados anuales y que no hayan disfrutado estas viviendas con anterioridad.

Visto los informes emitidos por esta Comisión, mediante Resolución de Alcaldía se resolverá sobre la solicitud. Esta resolución establecerá el resto de condiciones a que se someterá el arrendamiento.

La adjudicación definitiva se formalizará con la firma del correspondiente contrato de arrendamiento.

Artículo 16.- Plazo.

16.1.- El plazo del arrendamiento será de un año en los términos de la legislación vigente en materia de arrendamientos urbanos.

Excepcionalmente, el arrendamiento podrá establecer una duración mayor atendiendo a circunstancias excepcionales que determine la Comisión a que se refiere el artículo 15.

16.2.- Finalizado el plazo, decaerá automáticamente el derecho a la ocupación de la vivienda. No obstante los ocupantes de la vivienda podrán optar al nuevo procedimiento de adjudicación. En este supuesto podrán permanecer en el uso de la vivienda hasta que se produzca la nueva adjudicación, permitiendo el acceso a la misma a los servicios técnicos a los efectos de la comprobación del estado de la misma. En el caso de que no se les adjudique la vivienda deberán abandonar la misma en el plazo de siete días.

La renovación sólo se podrá realizar por una vez, excepto en los casos de personas mayores de 65 años y personas con un grado de discapacidad de más del 50% quienes podrán renovar su derecho de arrendamiento siempre y cuando mantengan los requisitos de acceso establecidos en la presente Ordenanza.

CAPÍTULO III.- VIVIENDA DE EMERGENCIA SOCIAL DE USO PROVISIONAL

Artículo 17.- Objeto

Es objeto de este capítulo la regulación de las condiciones, requisitos de acceso, procedimiento de adjudicación y régimen de uso de las viviendas destinadas al alojamiento inmediato y provisional de aquellas personas que se encuentren en las circunstancias contempladas en la presente ordenanza.

Artículo 18.- Requisitos y condiciones para el acceso

Podrán acceder a las viviendas de emergencia social las personas que lo soliciten y que acrediten cumplir todos los requisitos siguientes :

a) Ser mayor de edad o menor emancipado y figurar inscrito en el padrón de habitantes del municipio de Puçol, con una antelación de un año a la fecha de formalización de la solicitud o mediante cualquier otro medio documental que acredite, al menos, su residencia legal en España.

En los casos de violencia de género debidamente acreditada deberá figurar inscrito en el padrón de habitantes del municipio, con una antelación mínima de tres meses.

b) Encontrarse en situación de necesidad de cobijo inmediato a causa de:

- Declaración de ruina inminente de la edificación que les sirviera de domicilio habitual.
- Relaciones familiares insostenibles por la existencia de malos tratos físicos y/o psíquicos.
- Siniestro de la vivienda habitual por la que haya devenido inhabitable.
- Situaciones urgentes debido a desahucios, ejecuciones hipotecarias ejecutadas o en fase de ejecución.

En todo caso, la concurrencia de cualquiera de estos motivos ha de ir unida a la efectiva falta de recursos económicos con los que la unidad familiar pudiera paliar de forma inmediata su necesidad de vivienda y siempre que no se pueda hacer uso de otra vivienda familiar.

Se considerará que una unidad económica de convivencia tiene acceso a las viviendas reguladas en este capítulo cuando tenga unos ingresos mínimos iguales al IPREM y estos ingresos no superen el 1,5 del IPREM. Estas referencias al IPREM podrán modificarse anualmente, mediante resolución de Alcaldía, a instancia del departamento de Bienestar Social.

Artículo 19.- Plazo de permanencia.

La ocupación tiene carácter temporal. El plazo de estancia en el piso de emergencia no será superior a seis meses. Finalizado dicho plazo, cesará automáticamente el derecho a la ocupación de la vivienda.

Artículo 20.- Procedimiento de adjudicación.

Deberá formalizarse la solicitud en el Registro General de entrada del Ayuntamiento de Puçol.

Junto con la solicitud, deberán presentar la documentación que acredite la necesidad así como cualquier otra documentación que le pueda ser exigida por el Ayuntamiento de Puçol para acreditar su situación.

Recibida la solicitud, se reunirá la Comisión a que se refiere el artículo 15 de esta Ordenanza que redactará un informe en el que se apreciará la situación de las personas solicitantes. La renta será el 6 por 100 del valor en venta de la vivienda. El valor en venta de la vivienda se determinará aplicando al valor catastral un coeficiente de 1'5.

El inquilino estará obligado a efectuar la domiciliación bancaria de la renta mensual.

En caso de impago reiterado, entendiéndose por tal el impago de dos mensualidades, se procederá a adoptar las acciones judiciales que procedan.

Visto los informes emitidos por esta Comisión, mediante Resolución de Alcaldía se resolverá sobre la solicitud. Esta resolución establecerá la duración de la cesión temporal, que no podrá ser superior a 6 meses, el importe a abonar en concepto de renta de la vivienda y el número de ocupantes que se autoriza a residir en la misma.

La adjudicación definitiva se formalizará con la firma del correspondiente contrato de arrendamiento.

Artículo 21.- Procedimiento de urgencia.

En aquellas situaciones en las que se precise el ingreso urgente e inmediato de alguna persona en esta vivienda, mediante Resolución de Alcaldía se podrá autorizar provisionalmente la entrada en la misma, incluso aún cuando no se haya formalizado la solicitud ni presentado la documentación preceptiva.

Inmediatamente después, se dará inicio al procedimiento establecido en el artículo anterior hasta su resolución definitiva. En este supuesto la persona usuaria de la vivienda dispondrá de un plazo de 5 días para aportar la documentación requerida. En caso de no cumplir los requisitos establecidos en la presente Ordenanza deberá abandonar la vivienda en el plazo de 48 horas desde que sea notificada de la denegación.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días siguientes de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia.