

ORDENANÇA REGULADORA DE LES CONDICIONS, REQUISITS D'ACCÉS I PERMANÈNCIA, PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ I RÈGIM D'ÚS DE VIVENDES MUNICIPALS.

(Aprovada en sessió plenària celebrada el 29-10-2018, publicat text íntegre en el BOP núm. 17 de 24 de gener de 2019).

EXPOSICIÓ DE MOTIUS

L'Ajuntament de Puçol és propietari d'una sèrie de vivendes. Es pretén amb esta Ordenança regular l'ús de les què puguen ser destinades a assegurar un allotjament a les persones que presenten una situació econòmica amb recursos insuficients per a accedir al mercat de vivenda en lloguer.

També es regula la cessió de vivendes d'emergència social, per a permetre l'allotjament immediat i provisional de les persones que ho necessiten per trobar-se en una situació sobrevinguda per les quals es veuen obligades a abandonar el seu domicili habitual.

La Llei Reguladora de Bases de Règim Local amb les modificacions introduïdes per la Llei 27/2013, de 27 de desembre, de Racionalització i Sostenibilitat de l'Administració Local (LRSAL) en l'article 25 al parlar de les competències de les entitats locals, estableix que el municipi, per a la gestió dels seus interessos i en l'àmbit de les seues competències, pot promoure activitats i prestar els servicis públics que contribuïsqwen a satisfer les necessitats i aspiracions de la comunitat veïnal en els termes que preveu este article. El municipi exercirà en tot cas com a competència pròpia, en els termes de la legislació de l'Estat i de les comunitats autònomes, l'avaluació i informació de situacions de necessitat social i l'atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social, d'acord amb la Disposició transitòria segona de la mateixa llei i amb el Decret Llei 4/2015, de 4 de setembre, del Consell, pel qual s'establixen mesures urgents derivades de l'aplicació de les disposicions adicional quinzena i transitòries primera i segona de la Llei 27/2013.

Una de les activitats de competència municipal pròpia que ve a satisfer les necessitats d'atenció immediata a persones en situació o risc d'exclusió social i, al mateix temps, contribuïx a fer complir el dret constitucional d'accés a una vivenda digna de les persones, és la de promoure les condicions necessàries i establir normes necessàries per a fer ús de les vivendes municipals destinades a este fi.

Per tot això, este Ajuntament, fent ús de la potestat reglamentària que li conferix l'article 4.1 a) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local (LBRL), ha redactat la present ordenança

CAPÍTOL I.- DISPOSICIONS GENERALS

Article 1.- Objecte.

És objecte de la present ordenança:

1.1. La regulació de les condicions, requisits d'accés i permanència, procediment d'adjudicació i règim d'ús de les vivendes municipals destinades a cobrir les necessitats d'allotjament de les persones que es troben en situació o risc d'exclusió social.

1.2. La regulació de les condicions, requisits d'accés, procediment d'adjudicació i règim d'ús de les vivendes destinades a l'allotjament immediat i provisional en situacions d'emergència social d'aquelles persones que es troben en les circumstàncies previstes en la present ordenança.

Article 2.- Règim jurídic.

2.1.- Les vivendes de propietat municipal tenen la naturalesa jurídica de béns patrimonials.

2.2.- Es regiran per les seues pròpies clàusules, per esta Ordenança i, en el no disposat anteriorment, per la normativa de dret patrimonial i dret privat, si és el cas. En qualsevol cas l'ocupació té caràcter temporal i rotatori.

Article 3.- Unitat econòmica de convivència

Als efectes d'esta Ordenança, componen la unitat econòmica de convivència les persones següents:

- a) Sol·licitant.
- b) Cònjuge o persona amb qui mantinga anàloga relació d'afectivitat, conforme al marc legal vigent.
- c) Ascendents o descendents, inclús quan residisquen temporalment fora del domicili.
- d) Menors en situació d'acolliment familiar administratiu o judicial.
- e) Persones que convisquen amb la persona sol·licitant amb un parentiu per consanguinitat o afinitat fins al segon grau.
- f) En els casos de persones amb diversitat funcional que visquen soles i que requerisca conviure amb una altra persona que li auxilie es considerarà esta persona membre de la unitat econòmica de convivència

Article 4.- Requisits econòmics i ingressos màxims i mínims.

4.1.- Es considerarà que una unitat econòmica de convivència té accés a les vivendes regulades en esta ordenança quan tinga uns ingressos mínims iguals a l'IPREM i no superen el 1,5 de l'IPREM. Estes referències a l'IPREM podran modificar-se anualment, mitjançant resolució d'Alcaldia, a instància del departament de Benestar Social.

4.2.- Per a calcular els ingressos ponderats anuals, es computaran els rendiments de treball i/o rendiments d'activitats econòmiques, professionals i artístiques i/o beques, prestacions de desocupació, les pensions o subsidis, les pensions compensatòries que es reben del seu excònjuge, interessos i rendes, pensions de manutenció de fills a càrrec o qualsevol altre ingrés. Per a este càlcul es prendran com a referència els ingressos anuals totals de tots els membres de la unitat econòmica de convivència que vagen a ser allotjats en la vivenda.

Article 5.- Classificació de les vivendes.

Als efectes continguts en la present ordenança i a fi d'obtindre la millor distribució de les vivendes que es puga disposar, les mateixes es distribuïran per grups en funció del nombre de dormitoris que consta cada una d'elles:

-GRUP 1: Vivendes d'un sol dormitori, fins a un màxim de 3 persones.

-GRUP 2: Vivendes de dos dormitoris per a unitats familiars d'entre 3 i 4 membres.

-GRUP 3: Vivendes de tres o més dormitoris, destinades a situacions ordinàries i per a unitats familiars de 5 o més membres.

Article 6.- Renda

La persona arrendatària haurà d'abonar una renda de meritació mensual que serà el 6 per 100 del valor en venda de la vivenda. El valor en venda de la vivenda es determinarà aplicant al valor cadastral un coeficient de 1'5.

L'inquilí estarà obligat a efectuar la domiciliació bancària de la renda mensual.

En cas d'impagament reiterat, entenent per tal l'impagament de dos mensualitats, es procedirà a adoptar les accions judicials que procedisquen.

Així mateix haurà de donar-se d'alta i costejar els subministraments d'aigua potable i energia elèctrica o qualsevol altre subministrament que dispose la vivenda.

Article 7.- Drets i deures de les persones adjudicatàries.

La persona adjudicatària haurà de destinar l'immoble a vivenda habitual i permanent, fent un bon ús de la mateixa i, si és el cas, dels seus mobles i efectes i mantenint i conservant-los en les mateixes condicions en què els van ser entregats.

Es comunicarà de manera immediata a l'Ajuntament de Puçol qualsevol variació dels ingressos o circumstàncies personals, o de la unitat familiar.

Queda terminantment prohibit el subarrendament o cessió a un tercer. No podran residir ni empadronar-se en la vivenda més persones que les assenyalades expressament en la resolució d'adjudicació, llevat que esta circumstància siga autoritzada expressament per l'Ajuntament de Puçol.

En el supòsit de trobar desperfectes en la vivenda ocasionats per la utilització indeguda o negligent de les persones ocupants el titular de l'adjudicació estarà obligat a assumir els gastos de la seua reparació o reposició. L'Ajuntament repercutirà el cost de les reparacions per mitjà de les accions legals que procedisquen.

A estos efectes l'arrendatari depositarà una fiança per l'import de dos mensualitats de renda amb anterioritat a la firma del contracte d'arrendament.

No es podrà realitzar cap obra en la vivenda, sense autorització prèvia municipal. En cas d'alguna avaria o desperfectes s'haurà de donar compte immediat a l'Ajuntament.

Es permetrà l'entrada a la vivenda, tant per a comprovacions tècniques, com per a les reparacions que siguen necessàries, al personal autoritzat per l'Ajuntament per a això.

S'acceptarà la visita en la vivenda per part del personal del departament de Benestar Social per al seguiment de la situació sociofamiliar.

Complir els compromisos assumits en l'adjudicació i les obligacions establides en la present ordenança, així com les normes de convivència durant la seua estada en la vivenda.

Article 8.- Formalització.

Amb caràcter previ a l'efectiva ocupació de la vivenda la persona beneficiària haurà de subscriure el corresponent contracte d'arrendament.

Podrà resoldre's el contracte d'arrendament, per la concurrència d'alguna de les causes següents:

a) Defunció de l'arrendatari. Llevat que procedisca la subrogació en els termes establits en l'article onze d'esta Ordenança.

b) Desaparició de les circumstàncies que van motivar l'arrendament.

c) Incompliment de qualsevol de les obligacions establides en la present Ordenança o en l'acord d'adjudicació.

- d) Abandonament de la vivenda, sense previ avís, i sense existir un motiu que justifiqui l'absència per un temps superior a 7 dies.
- e) Falsejament de dades, documents o ocultació dels mateixos.
- f) Falta de pagament de la renda establida.
- g) Per mutu acord.
- h) Pel venciment del termini establert.
- i) Per qualsevol altra causa prevista en la legislació aplicable.

Article 10.- Efectes de l'extinció

Una vegada extingit l'arrendament de la vivenda, els ocupants hauran d'abandonar-la i deixar-la lliure i en les mateixes condicions en què la van trobar, en el termini de 48 hores, entregant les claus en l'Ajuntament.

Al venciment del contracte d'arrendament la persona beneficiària haurà d'entregar les claus en l'Ajuntament, procedint-se a comprovar l'estat en què es troba la vivenda. En el supòsit de trobar desperfectes en la mateixa, ocasionats per la utilització indeguda o negligent de la persona beneficiària del servei, esta estarà obligada a assumir els costos de la seua reparació o reposició. En el cas de no procedir a les seues reparacions quedaran automàticament exclosos de l'accés a nova adjudicació de vivenda social per un període de 5 anys.

Article 11.- Subrogació.

La subrogació per a la permanència de la vivenda només podrà produir-se en cas de defunció o renúncia de la persona adjudicatària i d'acord amb les regles següents:

Únicament podran subrogar-se en les mateixes condicions i pel temps que reste, les persones autoritzades a residir en la vivenda, que mantinguen les circumstàncies que motivar-vos l'adjudicació.

La subrogació haurà de sol·licitar-se a l'Ajuntament per escrit adjuntant els documents que acrediten la defunció o renúncia i el dret i les circumstàncies de la persona subrogant, en el termini d'un mes des de produït el fet.

La subrogació comporta l'assumpció dels drets i obligacions continguts en l'acord de cessió de la vivenda.

Article 12.- Protecció de dades.

12.1- D'acord amb les disposicions legals vigents en matèria de Protecció de Dades de Caràcter Personal, s'informarà de que les dades personals registrades en la sol·licitud s'incorporaran a un registre d'activitat de tractament amb la finalitat de gestionar les vivendes que es regulen en estes bases. Totes les dades sol·licitades són necessàries per a atendre la sol·licitud d'accés a la vivenda municipal i el fet de presentar-la pressuposa l'autorització per a l'accés a la seua obtenció, consulta i emissió de documents. Els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició poden exercitar-se dirigint-se a l'Ajuntament de Puçol, a través del delegat de protecció de dades.

12.2.- D'altra banda, suposarà l'autorització a l'Ajuntament de Pucol perquè les dades de caràcter personal, econòmiques i socials que s'integren en fitxers automatitzats, puguen ser utilitzades per a altres fins com ara la producció d'estadístiques o la investigació científica, en els termes previstos per la normativa vigent en matèria de Protecció de Dades de Caràcter Personal.

CAPÍTOL II.- ARRENDAMENT DE VIVENDES

Article 13.- Objecte

És objecte de regulació en este capítol les condicions, requisits d'accés i permanència, procediment d'adjudicació i règim d'ús de les vivendes municipals destinades a cobrir les necessitats d'allotjament de les persones que es troben en situació o risc d'exclusió social.

Article 14.- Requisits i condicions per a l'adjudicació de les vivendes socials.

Podran sol·licitar una vivenda, per a si o la seua unitat de convivència, les persones que per la seua situació o pels seus escassos recursos no pugen accedir a una vivenda de lloguer a preu de mercat i en els que concórreguen els requisits següents:

a. Ser major d'edat o menor emancipat/da, i no trobar-se incapacitat/da per a obligar-se contractualment amb l'administració.

b. Ser resident a Puçol, acreditant la persona sol·licitant tal circumstància per mitjà de la inscripció en el padró municipal, amb una antelació de dos anys, a la data de formalització de la sol·licitud, o per mitjà de qualsevol altre mitjà documental que acredite, almenys, la seua residència legal a Espanya.

c. No ser titular la persona sol·licitant, ni la resta de membres de la unitat familiar, de vivenda en règim de propietat, de ple domini o d'un dret real o personal d'ús o gaudi sobre una altra vivenda. No obstant això, este requisit no serà aplicable en cas de sentència judicial de separació o divorci, quan, com a conseqüència d'este, no se li haja adjudicat l'ús de la vivenda que constituïska la residència familiar. També s'exceptuarà en el supòsit que quede acreditat que la vivenda de què és titular no reunit les condicions mínimes d'habitabilitat i no es disposa dels mitjans per a la seua reparació.

d. Acreditar per part de la unitat econòmica de convivència que es beneficie del recurs no superar els ingressos màxims, i disposar dels ingressos mínims que s'establixen en esta Ordenança.

e. Estar al corrent en el pagament de tributs municipals, i no tindre cap deute impagat per cap concepte amb l'Ajuntament de Puçol, llevat que es tracte de deutes o sancions tributàries que es troben ajornades, fraccionades o l'execució de les quals estiguera suspesa per l'Ajuntament o per resolució judicial, sempre que es faça front als pagaments fraccionats.

Article 15.- Procediment d'adjudicació.

1. Quan existisquen vivendes susceptibles de ser adjudicades s'anunciarà mitjançant un edicte que contindrà els requisits i determinacions específiques per a l'adjudicació, en el tauler d'edictes municipal concedint un termini, que no podrà ser inferior a 15 dies perquè les persones interessades presenten la corresponent sol·licitud. Així mateix es comunicarà a les persones que hagen presentat sol·licitud en l'últim any que disposaran del mateix termini per a ratificar la mateixa.

2. Acabat el termini i rebudes les sol·licituds, es valoraran per una Comissió formada per:

L'Alcaldia.

La Regidoria de Benestar Social.

La Regidoria de Patrimoni.

Dos tècnics o tècniques que designe el departament de Benestar Social.

Esta Comissió haurà de tindre en compte els criteris previstos en la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de la vivenda de la Comunitat Valenciana en l'article 2 i que són els següents:

- Recursos en referència a l'IPREM.
- La discapacitat d'algun membre.
- Nombre de fills/es dependents.
- Tindre algun menor a càrrec seu.
- Haver patit violència de gènere.
- Ser major de 60 anys.
- Haver sigut desnonat per impagament de la quota, per impagament del lloguer o per ser avalador d'un préstec hipotecari i no poder fer front al mateix.

En el cas que hi haja diverses persones sol·licitants i es produísca un empat en la puntuació es donarà prioritat a les persones sol·licitants amb menys ingressos ponderats anuals i que no hagen disfrutat estes vivendes amb anterioritat.

Vist els informes emesos per esta Comissió, mitjançant Resolució d'Alcaldia es resoldrà sobre la sol·licitud. Esta resolució establirà la resta de condicions a què se sotmetrà l'arrendament.

L'adjudicació definitiva es formalitzarà amb la firma del corresponent contracte d'arrendament.

Article 16.- Termini.

16.1.- El termini de l'arrendament serà d'un any en els termes de la legislació vigent en matèria d'arrendaments urbans.

Excepcionalment, l'arrendament podrà establir una duració major atenent a circumstàncies excepcionals que determine la Comissió a què es referix l'article 15.

16.2.- Finalitzat el termini, decaurà automàticament el dret a l'ocupació de la vivenda. No obstant els ocupants de la vivenda podran optar al nou procediment d'adjudicació. En este supòsit podran romandre en l'ús de la vivenda fins que es produísca la nova adjudicació, permetent l'accés a la mateixa als servicis tècnics als efectes de la comprovació de l'estat de la mateixa. En el cas que no se'ls adjudique la vivenda hauran d'abandonar la mateixa en el termini de set dies.

La renovació només es podrà realitzar per una vegada, excepte en els casos de persones majors de 65 anys i persones amb un grau de discapacitat de més del 50% els que podran renovar el seu dret d'arrendament sempre que mantinguen els requisits d'accés establits en la present Ordenança.

CAPÍTOL III.- VIVENDA D'EMERGÈNCIA SOCIAL D'ÚS PROVISIONAL

Article 17.- Objecte

És objecte d'este capítol la regulació de les condicions, requisits d'accés, procediment d'adjudicació i règim d'ús de les vivendes destinades a l'allotjament immediat i provisional d'aquelles persones que es troben en les circumstàncies previstes en la present ordenança.

Article 18.- Requisits i condicions per a l'accés

Podran accedir a les vivendes d'emergència social les persones que ho sol·liciten i que acrediten complir tots els requisits següents :

a) Ser major d'edat o menor emancipat i figurar inscrit en el padró d'habitants del municipi de Puçol, amb una antelació d'un any a la data de formalització de la sol·licitud o per mitjà de qualsevol altre mitjà documental que acredite, almenys, la seua residència legal a Espanya.

En els casos de violència de gènere degudament acreditada haurà de figurar inscrit en el padró d'habitants del municipi, amb una antelació mínima de tres mesos.

b) Trobar-se en situació de necessitat de recer immediat a causa de:

- Declaració de ruïna imminent de l'edificació que els servira de domicili habitual.
- Relacions familiars insostenibles per l'existència de maltractaments físics i/o psíquics.
- Sinistre de la vivenda habitual per la que haja esdevingut inhabitable.
- Situacions urgents a causa de desnonaments, execucions hipotecàries executades o en fase d'execució.

En tot cas, la concurrència de qualsevol d'estos motius ha d'anar unida a l'efectiva falta de recursos econòmics amb què la unitat familiar poguera pal·liar de forma immediata la seua necessitat de vivenda i sempre que no es puga fer ús d'una altra vivenda familiar.

Es considerarà que una unitat econòmica de convivència té accés a les vivendes regulades en este capítol quan tinga uns ingressos mínims iguals a l'IPREM i estos ingressos no superen el 1,5 de l'IPREM. Estes referències a l'IPREM podran modificar-se anualment, mitjançant resolució d'Alcaldia, a instància del departament de Benestar Social.

Article 19.- Termini de permanència.

L'ocupació té caràcter temporal. El termini d'estada en el pis d'emergència no serà superior a sis mesos. Finalitzat el termini, cessarà automàticament el dret a l'ocupació de la vivenda.

Article 20.- Procediment d'adjudicació.

Haurà de formalitzar-se la sol·licitud en el Registre General d'entrada de l'Ajuntament de Puçol.

Junt amb la sol·licitud, hauran de presentar la documentació que acredite la necessitat així com qualsevol altra documentació que li puga ser exigida per l'Ajuntament de Puçol per a acreditar la seua situació.

Rebuda la sol·licitud, es reunirà la Comissió a què es referix l'article 15 d'esta Ordenança que redactarà un informe en què s'apreciarà la situació de les persones sol·licitants. La renda serà el 6 per 100 del valor en venda de la vivenda. El valor en venda de la vivenda es determinarà aplicant al valor cadastral un coeficient de 1'5.

L'inquilí estarà obligat a efectuar la domiciliació bancària de la renda mensual.

En cas d'impagament reiterat, entenent per tal l'impagament de dos mensualitats, es procedirà a adoptar les accions judicials que procedisquen.

Vist els informes emesos per esta Comissió, mitjançant Resolució d'Alcaldia es resoldrà sobre la sol·licitud. Esta resolució establirà la duració de la cessió temporal, que no podrà ser superior a 6 mesos, l'import a abonar en concepte de renda de la vivenda i el nombre d'ocupants que s'autoritza a residir en la mateixa.

L'adjudicació definitiva es formalitzarà amb la firma del corresponent contracte d'arrendament.

Article 21.- Procediment d'urgència.

En aquelles situacions en què es precise l'ingrés urgent i immediat d'alguna persona en esta vivenda, mitjançant Resolució d'Alcaldia es podrà autoritzar provisionalment l'entrada en la mateixa, inclús encara que no s'haja formalitzat la sol·licitud ni presentat la documentació preceptiva.

Immediatament després, es donarà inici al procediment establert en l'article anterior fins la seua resolució definitiva. En este supòsit la persona usuària de la vivenda disposarà d'un termini de 5 dies per a aportar la documentació requerida. En cas de no complir els requisits establerts en la present Ordenança haurà d'abandonar la vivenda en el termini de 48 hores des que siga notificada de la denegació.

DISPOSICIÓ FINAL

La present Ordenança entrarà en vigor als 15 dies següents de la publicació del seu text íntegre en el Butlletí Oficial de la Província.