

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE ARRAIA-MAEZTU****Aprobación definitiva de modificación de la ordenanza reguladora de los criterios de adjudicación, normas de funcionamiento y utilización del piso de emergencia social y de las viviendas sociales sitas en los edificios ubicados en calle Carretera Vitoria-Estella número 1 y calle Herrería número 9**

Transcurrido el plazo de exposición al público del acuerdo provisional de la modificación de la ordenanza reguladora de los criterios de adjudicación, normas de funcionamiento y utilización del piso de emergencia social y de las viviendas sociales sitas en los edificios ubicados en calle Carretera Vitoria-Estella número 1 y calle Herrería número 9, adoptado por el pleno de la corporación en sesión ordinaria celebrada con fecha 1 de febrero de 2017, y no habiéndose presentado sugerencia o reclamación alguna, dicho acuerdo queda elevado a definitivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.3 de la Norma Foral 41/1989, de 19 de julio, reguladora de las Haciendas Locales y 49.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 16.4 de la precitada Norma Foral y artículo 70.2 de la LRBRL, se procede a la publicación del acuerdo de aprobación así como del texto íntegro de la ordenanza.

Contra la aprobación definitiva, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la fecha de publicación del presente anuncio en el BOTHA, sin perjuicio de cualquier otro que se estime pertinente.

Ordenanza reguladora de los criterios de adjudicación, normas de funcionamiento y utilización del piso de emergencia social y de las viviendas sociales sitas en los edificios ubicados en calle Carretera Vitoria-Estella número 1 y calle Herrería número 9.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ayuntamiento de Arraia-Maeztu, es titular de un derecho de cesión gratuita sobre un edificio, calificado como de dominio público, destinado a centro de asistencia y atención social. El mencionado edificio se encuentra ubicado en la calle Carretera Vitoria - Estella número 1.

En su planta baja, se encuentra el Club de Jubilados y el Centro Rural de Atención Diurna. En el edificio, además, se ubican 9 viviendas.

Por otro lado, el ayuntamiento es propietario del edificio sito en la calle Herrería número 9, calificado como bien de dominio público y servicio público. El edificio alberga el Consultorio Médico y el Botiquín Farmacéutico en su planta baja, dos viviendas destinadas a alquiler libre en su planta primera y dos viviendas en la planta bajo-cubierta, viviendas éstas últimas que pretenden ser destinadas al cumplimiento de fines sociales.

Dada la situación de indefensión y desamparo en que se encuentran las personas y/o familias que por determinadas causas se ven obligadas a abandonar su domicilio habitual, el ayuntamiento ha optado por destinar una de las citadas viviendas, a piso de emergencia social, para permitir el alojamiento inmediato y provisional de las mismas.

Si se diera el caso de que el piso de emergencia social estuviera ocupado y surgiera una nueva necesidad amparada en el mismo, se ofrecerá cualquiera de los restantes pisos que en ese momento estuviera libre en las mismas condiciones que lo hubiera sido el de emergencia social, y en caso de no existir ninguno, el ayuntamiento hará lo posible por el realojo.

Asimismo desea que el resto de las viviendas indicadas sean destinadas al arrendamiento social, como un instrumento más de apoyo a la intervención social, que tiene como objeto fundamental la promoción de los ciudadanos y las familias con el fin de potenciar su desarrollo personal y favorecer su autonomía, así como asegurar unas condiciones de vivienda dignas a las personas que carezcan de los recursos económicos suficientes.

Todo ello en virtud de las facultades reconocidas en el artículo 25 de la Ley 7/85 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, para la prestación de servicios sociales, promoción y reinserción social con objeto de consolidar un sistema de adjudicación del uso de estas viviendas de manera objetiva, imparcial y estable.

1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

Es objeto de la presente ordenanza:

– La regulación de las condiciones, requisitos de acceso y régimen de uso para la ocupación temporal del piso de emergencia social de titularidad municipal, que tiene por finalidad dar refugio a aquellas personas y/o familias que se encuentren en las circunstancias que posteriormente se desarrollan y que por diversas causas, han quedado sin cobijo y requieren un alojamiento inmediato y provisional.

Se destinará a piso de emergencia social la vivienda sita en el edificio ubicado en la calle Carretera Vitoria-Estella número 1, en el ala izquierda primero derecha del inmueble. Vivienda totalmente equipada. Superficie construida: 68 metros cuadrados. Dispone de calefacción centralizada.

– La regulación de las condiciones, requisitos de acceso y régimen de uso de las nueve viviendas de propiedad municipal destinadas a cubrir las necesidades sociales a través de un arrendamiento social, cuya finalidad es facilitar que, personas que no tengan cubierta su necesidad de vivienda habitual, soporten cargas familiares y dispongan de reducidos recursos que les impidan acceder al alquiler de una vivienda en el mercado libre, puedan disponer de un espacio adecuado a sus necesidades familiares y a sus recursos económicos, con el apoyo de los servicios sociales municipales.

Las 9 viviendas sociales, son las ubicadas en:

– 7 en el edificio sito en calle Carretera Vitoria – Estella número 1 (antigua “Casa-Cuartel”):

• Ala derecha:

– Sótano. Vivienda amueblada. Superficie construida: 67 metros cuadrados. Dispone de calefacción centralizada.

– Bajo izquierda. Vivienda amueblada. Superficie construida: 67 metros cuadrados. Dispone de calefacción centralizada.

– Primero derecha. Vivienda amueblada. Superficie construida: 67 metros cuadrados. Dispone de calefacción centralizada.

– Primero izquierda. Vivienda vacía con cocina equipada. Superficie construida: 77 metros cuadrados. Dispone de calefacción centralizada.

– Bajo derecha. Vivienda sin equipar. Superficie construida: 77 metros cuadrados. Dispone de calefacción centralizada.

- Ala izquierda:
 - Bajo derecha. Vivienda amueblada. Carece de equipamiento de cocina. Superficie construida: 68 metros cuadrados. Identificada como apartamento 8. Dispone de caldera de calefacción y agua caliente individual.
 - Primero izquierda. Vivienda vacía con cocina equipada. Superficie construida: 77 metros cuadrados. Identificada como apartamento 5. Dispone de caldera de calefacción y agua caliente individual.
- Las otras 2, en edificio sito en calle Herrería número 9:
- Planta bajo - cubierta derecha. Vivienda equipada con cocina. Superficie construida: 113 metros cuadrados.
- Planta bajo - cubierta izquierda. Vivienda equipada con cocina. Superficie construida: 113 metros cuadrados.

Artículo 2. Régimen jurídico

1. Los inmuebles en los que se ubican tanto la vivienda destinada a piso de emergencia social, como las viviendas sociales, tienen la naturaleza jurídica de bienes de dominio público destinados a un servicio público, por lo que, tanto los contratos de ocupación temporal del piso de emergencia social, como los contratos de arrendamiento social de las viviendas sociales, tendrán naturaleza administrativa y se registrarán por sus propias cláusulas, por esta ordenanza y, en lo no dispuesto anteriormente, por la normativa de derecho administrativo, sin perjuicio de la aplicación supletoria de la normativa de derecho civil, en lo que no se oponga a lo anterior.

2. El Ayuntamiento de Arraia-Maeztu dispondrá de las facultades que otorga la normativa administrativa a los municipios para la interpretación y modificación, por razones de interés público, de los contratos objeto de la presente ordenanza y será competente para la resolución de cuantas cuestiones se planteen en relación con los mismos la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

II. PISO DE EMERGENCIA SOCIAL

Artículo 3. Requisitos y condiciones para el ingreso

Tendrán acceso al ingreso en el piso de emergencia, las personas y/o unidades familiares que acrediten cumplir los siguientes requisitos:

1. Ser mayor de edad o menor emancipado/a y figurar inscrito/a en el padrón de habitantes del municipio de Arraia-Maeztu, con anterioridad a la fecha de formalización de la solicitud.
2. Que se encuentren en situación de necesidad de cobijo inmediato a causa de:
 - Declaración municipal de ruina inminente de la edificación que sirviera de domicilio habitual a la persona o personas necesitadas del piso.
 - Relaciones familiares insostenibles por la existencia de malos tratos físicos y/o psíquicos.
 - Siniestro de la vivienda habitual (incendio, inundación,...) motivo por el cual han quedado sin vivienda.
 - Otros supuestos especiales valorados por los servicios técnicos municipales tales como desahucios, malos tratos.....
3. Estar al corriente en el pago de tributos municipales y no tener ninguna deuda impagada, por ningún concepto, con el Ayuntamiento de Arraia-Maeztu y, en caso contrario, justificar su situación, cuya regularización se estudiará por el ayuntamiento Pleno.
4. Cuando la vivienda estuviese desocupada y existiesen solicitudes de más de una persona o unidad familiar que cumplan, en principio, los requisitos necesarios para ser beneficiarias del uso de la misma, los criterios que se tendrán en cuenta para priorizar la concesión del beneficio a una de ellas serán, los siguientes:

a) Renta per cápita de la unidad familiar que vaya a convivir en la vivienda, para cuyo cálculo se tomarán como referencia los ingresos anuales totales de todos los miembros de la unidad familiar que vayan a ser alojados en la vivienda, procedentes de salarios, pensiones, intereses, rentas y cualesquiera otros, correspondientes al ejercicio económico de la fecha de solicitud del servicio, dividiéndose por el número de personas que compongan la unidad familiar de la solicitante. Se deducirán los gastos extraordinarios, debidamente acreditados.

b) Declaración de IRPF correspondiente al ejercicio económico anterior a la solicitud del servicio y número de personas que componían la unidad familiar de el/la solicitante (esto último debidamente acreditado).

c) Número de personas (hijos y demás parientes que convivan habitualmente con el solicitante y que dependan de sus cuidados).

Artículo 4. Plazo de ocupación

El plazo de estancia en el piso de emergencia no será superior a seis meses, por lo que, finalizado dicho plazo, cesará automáticamente el derecho a la ocupación del piso.

No obstante lo anterior, el plazo contemplado en el párrafo anterior puede ampliarse previamente a su vencimiento, excepcionalmente y tras la valoración de las circunstancias que concurran en cada caso concreto en aquellos supuestos en los que, previa acreditación de la necesidad, se emita informe favorable por los servicios técnicos municipales y dicha ampliación del plazo de ocupación sea autorizada por resolución municipal.

Artículo 5. Procedimiento

1. La persona o unidad familiar necesitada del piso de emergencia deberá formalizar la solicitud en el Servicio Social de Base del Ayuntamiento, según declaración-modelo que figura como anexo I a la presente ordenanza, siendo imprescindible que la persona o personas se encuentren comprendidas en alguna de las circunstancias señaladas en el artículo 3.

Junto con la solicitud, o en caso de presentarse ésta con urgencia, en el plazo de 5 días, deberán presentar la documentación que se establece en el citado anexo I.

2. Recibida la solicitud de ingreso, los servicios sociales municipales redactarán el informe preceptivo en el que valorará la situación personal de los/as solicitantes.

3. Con la inmediatez que sea necesaria y mediante Decreto de Alcaldía, se resolverá provisionalmente sobre la solicitud de ingreso.

Dicha resolución provisional deberá ser presentada en la siguiente sesión ordinaria de la corporación, para que dicte resolución definitiva de autorización de ocupación temporal.

4. En caso de que el Pleno de la corporación no dicte resolución definitiva favorable, los/las usuarios/as deberán abandonar la vivienda en el plazo de 24 horas a partir de que los servicios sociales municipales se lo comuniquen.

Artículo 6. Supuestos de urgencia

En aquellas situaciones en las que se precise el ingreso urgente e inmediato de alguna/as persona/s en el piso de emergencia, mediante Decreto de Alcaldía, se podrá autorizar provisionalmente la entrada en el piso de la/las persona/s que se estimen oportunas, incluso aun 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.

Artículo 7. Canon mensual

1. Los/as beneficiarios/as deberán abonar un canon mensual de cien (100,00) euros, en concepto de gastos de conservación y mantenimiento del piso de emergencia social; En caso de no disponer de recursos, el ayuntamiento Pleno estudiará individualmente cada caso.

2. Asimismo deberán costear los gastos de su manutención y los gastos que se ocasionen por los servicios de la vivienda (agua, luz, teléfono, gas, basuras,...).

Artículo 8. Obligaciones de los/las ocupantes

Los/las usuarios/as del piso de emergencia social deberán ocuparlo para su destino a vivienda habitual durante el plazo de ocupación, del que son beneficiarios/as y hacer un buen uso del mismo, cuidándolo como si fuera propio y entregándolo al ayuntamiento al finalizar el oportuno plazo en las mismas condiciones en las que les fue entregado.

En el supuesto de encontrar desperfectos en la vivienda ocasionados por la utilización indebida o negligente de el/la beneficiario/a del servicio, éste/a estará obligado a asumir los gastos de su reparación o reposición. La limpieza tanto de la vivienda, mobiliario y demás enseres, correrá a cargo de el/la beneficiario/a o beneficiarios/as ocupantes del piso de emergencia social, asimismo correrá/n a su cargo, por turno con el resto de ocupantes de otras viviendas del mismo edificio, la limpieza de la escalera, pasillo y portal.

Los/las ocupantes del piso de emergencia social podrán tener animales siempre y cuando no molesten a la vecindad y no podrán andar sueltos por los espacios comunes. No podrán almacenar materiales antihigiénicos y/o peligrosos. No podrán obtener ni disponer de copias de las llaves del piso, ni dejar su llave a otras personas.

Al finalizar la estancia en el piso, los/las beneficiarios/as del piso de emergencia deberán entregar las llaves en el ayuntamiento.

No se podrá realizar, a iniciativa de las personas residentes, obra alguna en el piso de emergencia. En caso de alguna avería en las instalaciones, deberán dar cuenta inmediata al ayuntamiento.

La salida del piso de emergencia es totalmente libre para las personas residentes. Salvo circunstancias excepcionales debidamente justificadas, se deberán comunicar al ayuntamiento las ausencias previstas de duración superior a siete días. La persona que se ausente más de siete días sin previa autorización o justificación, será dada de baja.

El ayuntamiento y los servicios técnicos municipales en ningún caso se responsabilizarán de las pérdidas de dinero u otros objetos de valor depositados por las personas residentes en el piso de emergencia.

Artículo 9. Formalización

Previamente a la ocupación temporal del piso de emergencia social, el/la/los/las beneficiario/a/os/as, tendrá/n que firmar el documento, según modelo normalizado que se adjunta como anexo II a la presente ordenanza en el que se comprometa/n.

Artículo 10. Extinción del derecho de ocupación temporal. Revocación

1. El derecho a la ocupación temporal del piso de emergencia social cesará, automáticamente, por el transcurso de seis meses, o en el supuesto de que, de manera excepcional y expresa, se haya autorizado su prórroga, por el transcurso del plazo de prórroga.

También cesará automáticamente a petición voluntaria de el/la beneficiario/a.

2. Podrá acordarse la revocación de la autorización para la ocupación temporal, estando vigente el plazo contractual, o en su caso su prórroga, por la concurrencia de alguna de las siguientes causas:

- Por fallecimiento de el/la beneficiario/a.
- Por desaparición de las causas que motivaron su concesión (disposición de residencia propia, obtención de recursos económicos....).
- Por incumplimiento de cualquiera de los requisitos u obligaciones establecidas en la presente ordenanza.
- Por abandono de la vivienda, sin previo aviso, y sin existir un motivo que justifique la ausencia por un tiempo superior a siete días.

- Por falseamiento de datos, documentos u ocultación de los mismos.
- Por supresión del servicio, previo acuerdo plenario adoptado por el Ayuntamiento de Arraia-Maeztu.

La revocación de la autorización de ocupación temporal, se resolverá, por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Arraia-Maeztu, previa audiencia al interesado, por plazo mínimo de diez días.

3. Una vez extinguido automáticamente el derecho de ocupación temporal del piso de emergencia social o declarada formalmente la revocación de la autorización de ocupación, así como en el supuesto de que el Pleno no resuelva definitivamente la autorización provisional concedida por la Alcaldía, el interesado deberá abandonarlo y dejarlo libre y en las mismas condiciones en que lo encontró, en el plazo de setenta y dos horas entregando las llaves en el ayuntamiento.

4. Si en ese plazo, el piso no se encontrara a disposición del ayuntamiento, se procederá al desahucio. La competencia y el procedimiento para disponer el desahucio y llevar a cabo el lanzamiento, tendrán carácter administrativo y sumario.

5. Agotado el plazo de setenta y dos horas señalado para abandonar el piso de emergencia social, sin que se efectuare, se requerirá al interesado/a, para que en el plazo de 10 días lo desaloje. Si a pesar del requerimiento no lo desalojare, se ejecutará el desahucio por vía administrativa y el señor alcalde, le apercibirá de lanzamiento en el término de otros 5 días. El día fijado para el mismo, la corporación lo ejecutará por sus propios medios, a cuyo efecto bastará la orden escrita del señor alcalde.

6. Los gastos a que de lugar el lanzamiento o depósito de bienes serán de cuenta de el/la desahuciado/a. La corporación retendrá los bienes que considere suficientes para a tender al pago de los gastos de ejecución del desahucio y podrá enajenarlos por el procedimiento de apremio.

III. VIVIENDAS SOCIALES

Artículo 11. Requisitos y condiciones para el arrendamiento social

1. La persona o unidad familiar interesada en el arrendamiento social de una vivienda social deberá formalizar la solicitud en el servicio social de base del Ayuntamiento de Arraia-Maeztu, según declaración-modelo que figura como anexo III a la presente ordenanza, siendo imprescindible que la persona o personas se encuentren comprendidas en alguna de las circunstancias que se señalan a continuación.

Junto con la solicitud, deberán presentar la documentación que se establece en el citado anexo.

2. Podrán solicitar el arrendamiento social de una vivienda social, las personas físicas, para sí o su unidad familiar, que por su situación no puedan acceder a una vivienda de alquiler y en quienes concurren los siguientes requisitos:

a. Ser mayor de edad o menor emancipado/a, y no encontrarse incapacitado/a para obligarse contractualmente de acuerdo con el Código Civil.

b. Acreditar nacionalidad española o residencia legal en España, tanto de el/la solicitante como del resto de miembros de la unidad familiar.

c. Ser vecino del municipio de Arraia-Maeztu, acreditando tal circunstancia por inscripción en el padrón de habitantes con una antigüedad mínima de un mes o disponer de un contrato de trabajo en este municipio o en alguno de los municipios integrados en la Cuadrilla de Campezo – Montaña Alavesa.

d. No ser titular, ninguno de los miembros de la unidad familiar del solicitante, de vivienda en régimen de propiedad o de arrendamiento, de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda, en un radio de 100 kilómetros. 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.

e. Estar al corriente en el pago de tributos municipales, y no tener ninguna deuda impagada por ningún concepto con el Ayuntamiento de Arraia-Maeztu y, en caso contrario, justificar su situación, cuya regularización será estudiada por el ayuntamiento Pleno.

f. Acreditar no superar los ingresos máximos y disponer de los ingresos mínimos establecidos en esta ordenanza, salvo en el supuesto contemplado en el artículo 13 apartado 4.

g. Aportar la documentación que requieran los servicios sociales, al objeto de comprobar y acreditar la situación de necesidad, con el fin de realizar la valoración técnica que determinará el valor de la renta.

3. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones anteriores producirá la inadmisión de la solicitud.

Asimismo, el falseamiento de cualquiera de las condiciones por parte de el/la solicitante, supondrá la resolución por incumplimiento de la cesión de uso de la vivienda.

Artículo 12. Unidad familiar

1. A los efectos de esta ordenanza, se considera unidad familiar del solicitante:

a) El cónyuge o la persona vinculada a él por una unión de hecho.

b) Los/las hijos/as menores de edad formarán parte de la unidad familiar del solicitante, siempre que se acredite ostentar la guardia y custodia legal de los/las mismos/as, con excepción de los/as hijos/as procedentes de matrimonios o uniones de hecho no disueltos, que se entenderán integrantes de la misma unidad familiar.

c) A petición de el/la solicitante, las personas solteras mayores de edad que convivan con sus padres durante al menos los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de la solicitud, podrán ser consideradas integrantes de la unidad familiar de éstos.

2. Se considerarán asimismo miembros de la unidad familiar del solicitante:

a) Los/as hermanos/as de el/la solicitante, siempre que sean menores de edad o incapacitados/as total o permanentemente, cuando aquél sea mayor de edad y ostente la tutela legal.

b) Los ascendientes del solicitante, directos o por afinidad, si conviven con aquél con una antigüedad de al menos dos años de forma interrumpida y carecen de vivienda o han sido privados de ella por causas ajenas a su voluntad.

c) Los/as menores de edad o incapacitados/as que convivan con el/la solicitante y estén sujetos/as a su tutela legal o a su guarda, mediante acogimiento familiar permanente o pre-adoptivo.

d) En los casos de personas discapacitadas cuya unidad familiar esté compuesta por un sólo miembro y que requiera ayuda de otra persona y se acredite debidamente dicha circunstancia, se considerará un miembro más a efectos de la composición familiar.

Artículo 13. Requisitos económicos, acreditativos de la situación de necesidad social. Ingresos máximos y mínimos

1. Se considerará que una unidad familiar se encuentra en situación de necesidad social, cuando los ingresos ponderados anuales totales de la misma no superen los veintiún mil (21.000,00) euros.

2. En cualquier caso, para ser beneficiario/a de la cesión de uso de una vivienda destinada a cubrir necesidades sociales, se deberán acreditar unos ingresos mínimos ponderados anuales de tres mil (3.000,00) euros.

3. Para calcular los ingresos anuales de la unidad convivencial, 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 de desempleo, las pensiones compensatorias que se reciban del ex cónyuge, intereses y rentas, para cuyo cálculo se tomarán como referencia los ingresos anuales totales de todos los miembros de la unidad familiar que vayan a ser alojados en la vivienda, correspondientes al ejercicio económico correspondiente a la fecha de la solicitud.

Se deberá aportar igualmente, copia de la declaración de la renta correspondiente al ejercicio económico anterior a la fecha de la solicitud. En caso de no tener obligación de presentarla se aportará el procedente certificado negativo de Hacienda.

Los ingresos anuales totales se ponderarán en función del número de miembros de la unidad convivencial que vaya a fijar su residencia en la vivienda:

1 miembro	1,00
2 miembros	0,90
3 miembros	0,80
4 miembros	0,70
5 miembros	0,60
6 miembros	0,50
7 miembros o más	0,40

La ponderación de los ingresos no determinará en ningún caso la exclusión de solicitantes por causa de la citada ponderación no alcancen los ingresos mínimos previstos en esta ordenanza.

4. Excepcionalmente, aún cuando no se llegue a los ingresos mínimos o se superen los ingresos máximos, los servicios sociales municipales podrán emitir informe en el que se justifique por otras causas, que la unidad familiar se encuentra en situación de necesidad social y puede ser beneficiaria del arrendamiento de una vivienda social.

Artículo 14. Cuantificación del canon a abonar en cada supuesto

1. Los/as cesionarios/as de las viviendas destinadas a cubrir necesidades sociales, abonarán al ayuntamiento un canon mensual, dirigido a cubrir los gastos de conservación y mantenimiento del inmueble, así como a la limpieza de los elementos comunes del edificio.

2. Se establece con carácter general un canon mensual de ciento cincuenta (150,00) euros mensuales por las viviendas no amuebladas, doscientos cincuenta (250,00) euros mensuales por las viviendas amuebladas.

3. En aquellos casos en los que, por los servicios sociales del ayuntamiento, se valore que la cantidad establecida en concepto de canon de carácter general es excesiva para una unidad familiar, en función de sus concretas circunstancias familiares y económicas se establecerá una cuantía inferior fijándose un coeficiente corrector al canon mensual general del 0,6, dando lugar al Régimen Especial. Y en supuestos en los que los servicios sociales consideren aún excesivo este canon, se aplicará el Régimen de Especial Necesidad, fijándose un coeficiente corrector del 0,3.

4. Estos regímenes se determinarán una vez analizada la documentación presentada y valorada la situación de necesidad por los servicios sociales municipales, debiendo ser revisados anualmente en función del cambio de circunstancias familiares o económicas de la unidad familiar.

Artículo 15. Procedimiento

1. Recibida la solicitud para el arrendamiento de una vivienda social, los servicios sociales municipales emitirán el informe preceptivo en el que valorará la situación personal, familiar, y económica de los/as solicitantes y propondrán el canon a satisfacer en cada supuesto, en función de lo establecido en el artículo anterior.

2. Una vez emitido el informe por parte de los servicios sociales municipales, previo informe de la comisión informativa correspondiente, el Pleno de la corporación emitirá la oportuna resolución autorizando el arrendamiento social, en el que se concretará el canon correspondiente.

3. En aquellos supuestos en los que se precise la urgente ocupación de la vivienda social y previo informe acreditativo de la urgencia, emitido por los servicios sociales municipales, podrá autorizarse provisionalmente, mediante Decreto de Alcaldía, la entrada en la vivienda social, dándose inmediatamente después inicio al procedimiento establecido en el artículo anterior para su resolución definitiva. De no dictarse en la siguiente sesión plenaria ordinaria resolución definitiva favorable al arrendamiento social, se procederá en la misma línea señalada en el artículo 5 apartado 4 para el piso de emergencia social.

Artículo 16. Criterios de valoración para acceder a calle Carretera Vitoria-Estella, número 1, (antigua Casa-Cuartel)

1. Cuando presenten solicitudes más de una unidad familiar que cumplan, en principio, los requisitos necesarios para ser beneficiarias del uso de las viviendas y no existan viviendas destinadas a cubrir necesidades sociales libres para facilitar el acceso a todas las unidades familiares, los criterios que se tendrán en cuenta para priorizar la concesión del beneficio a una de ellas serán, los siguientes:

a) Menores ingresos anuales ponderados de la unidad familiar que vaya a convivir en la vivienda.

b) Mayor número de personas (hijos/as y demás parientes que convivan habitualmente con el/la solicitante y que dependan de sus cuidados).

c) Situaciones de discapacidad o enfermedad de alguno de los miembros de la unidad convivencial.

(Estos criterios se tendrán en cuenta para priorizar la concesión "en el orden establecido", es decir, primero se atenderá a los menores ingresos, segundo, al número de personas que convivan, y tercero, situaciones de discapacidad o enfermedad).

Sin perjuicio de lo dispuesto el párrafo anterior, se respetará en todo caso la normativa vigente en materia de vivienda, en relación con la vivienda sobreocupada, y se evitará que la cesión en arrendamiento a una unidad familiar de varios miembros incurra en sobreocupación.

Artículo 17. Criterios de valoración para acceder a los pisos en calle Herrería, número 9: Plantas bajo-cubierta derecha e izquierda. (Áticos)

Cuando se presenten varias solicitudes que, en principio cumplan los requisitos necesarios para ser beneficiarias del uso de las viviendas y no existan viviendas libres, los criterios que se tendrán en cuenta para la concesión del arrendamiento social, serán los siguientes:

a) ser menor de 35 años: 2 puntos

b) cargas familiares: 1 punto

c) empate: a favor de mayor antigüedad de padrón

d) empate: menores ingresos anuales ponderados de la unidad familiar que vaya a convivir en la vivienda.

Sin perjuicio de lo dispuesto el párrafo anterior, se respetará en todo caso la normativa vigente en materia de vivienda, en relación con la vivienda sobreocupada, y se evitará que la cesión en arrendamiento a una unidad familiar de varios miembros incurra en sobreocupación.

Artículo 18. Denegación de la adjudicación

1. Son causas de denegación de la adjudicación del contrato de cesión de viviendas de necesidad social, el no cumplimiento de los requisitos establecidos en esta ordenanza o el falseamiento de los requisitos por parte de el/la solicitante.

2. Será asimismo causa de denegación de la adjudicación, la circunstancia de que, aún cuando se cumplan en principio los requisitos, los servicios sociales municipales emitan informe en el que señalen que concurre alguna de las circunstancias siguientes:

a) falta de colaboración del solicitante con los servicios de intervención social.

b) falta de presentación de la documentación exigida por esta ordenanza o negativa a facilitar alguna documentación adicional requerida por los servicios sociales.

c) falta de justificación de la situación de necesidad.

Artículo 19. Plazo

1. El plazo de arrendamiento social de las viviendas sociales es de un año.

2. Finalizado el plazo contractual, cesará automáticamente el derecho a la ocupación de la vivienda.

3. El inquilino podrá solicitar la adjudicación de un nuevo contrato de arrendamiento social, con una antelación mínima de un mes previo a la expiración del plazo de vigencia del arrendamiento. Para ello deberá aportar la documentación exigida para una nueva solicitud.

A la vista de la documentación presentada, los servicios sociales determinarán si resulta procedente adjudicar un nuevo contrato de arrendamiento social y la renta a aplicar.

Si no resulta acreditada la situación de necesidad, se procederá a la denegación de la solicitud de adjudicación de un nuevo contrato de arrendamiento, con la correspondiente comunicación de extinción del contrato anterior y la necesidad de desalojar la vivienda en un plazo no superior a un mes.

Serán causas de denegación de la solicitud de nuevo contrato, además de no cumplir con los requisitos exigidos por la presente ordenanza, la falta de presentación de la documentación completa necesaria o la falta de colaboración con la intervención social.

Artículo 20. Formalización del contrato

Con carácter previo a la efectiva ocupación de la vivienda los/as arrendatarios/as deberán suscribir el correspondiente contrato de arrendamiento social, normalizado siguiendo el modelo que se adjunta como anexo IV.

Artículo 21. Derechos y deberes de los/as arrendatarios/as

– Los/as arrendatarios/as deberán destinar el inmueble arrendado a vivienda habitual y permanente, haciendo un buen uso de la misma y de sus muebles y enseres y manteniéndolos y conservándolos en las mismas condiciones en las que les fueron entregados.

– Correrá a cargo del/la arrendatario/a, la limpieza tanto de la vivienda, mobiliario y demás enseres, como la del pasillo, escalera y portal, en estos últimos supuestos por turnos entre todos los ocupantes del inmueble, salvo supuestos excepcionales, valorados previamente por los servicios sociales municipales, en caso de que resulte patente la imposibilidad de cumplir este deber de limpieza por parte de el/la usuario/a.

– En el supuesto de encontrar desperfectos en la vivienda ocasionados por la utilización indebida o negligente de el/la beneficiario/a del servicio, éste/a estará obligado a asumir los gastos de su reparación o reposición.

– Cumplir los compromisos asumidos en el contrato y las obligaciones establecidas en la presente ordenanza, cumpliendo las normas de convivencia durante su estancia en la vivienda.

– Abonar mensualmente con carácter anticipado, el canon por el arrendamiento social y el coste de los servicios que le corresponda, facturas de luz, agua, basura, ...

– Los/las ocupantes del piso de emergencia social podrán tener animales siempre y cuando no molesten a la vecindad y no podrán andar sueltos por los espacios comunes. No podrán almacenar materiales antihigiénicos y/o peligrosos. No podrán obtener ni disponer de copias de las llaves del piso, ni dejar su llave a otras personas.

– No podrán residir en la vivienda más personas que las señaladas expresamente en la solicitud como miembros de su unidad familiar. El incumplimiento de esta norma, supondrá la resolución del contrato, salvo casos excepcionales que deberán ser valorados por los servicios sociales municipales. En este caso, se revisará el canon a abonar, atendiendo al grado de parentesco y otras circunstancias que concurren, que serán tenidas en cuenta por el Pleno de la corporación a la vista del informe de los servicios sociales municipales.

– La vivienda no podrá subcontratarse ni cederse total o parcialmente a terceros, sin expreso permiso del ayuntamiento, resultando este incumplimiento igualmente causa de resolución del contrato.

– No se podrá realizar, a iniciativa de las personas residentes, obra alguna en la vivienda. En caso de alguna avería en las instalaciones, se deberá dar cuenta inmediata al ayuntamiento.

– El/la arrendatario/a, deberá efectuar las oportunas gestiones, encaminadas a solucionar la problemática particular que ha provocado su estancia en la vivienda destinada a cubrir necesidades sociales.

– Comunicar a los servicios sociales municipales, cualquier variación de sus ingresos o circunstancias personales de la unidad familiar, a efectos de actualizar el canon.

Artículo 22. Extinción del contrato de arrendamiento social. Resolución

1. El arrendamiento social de la vivienda social cesará automáticamente, por el transcurso del plazo previsto inicialmente en la adjudicación o, en su caso, del plazo de la última prórroga expresamente prevista.

También cesará automáticamente a petición voluntaria de el/la beneficiario/a.

2. Al finalizar la estancia en la vivienda, los/las beneficiarios/as de la vivienda deberán entregar las llaves en el Ayuntamiento de Arraia-Maeztu.

Artículo 23. Causas de resolución

1. Podrá acordarse por el ayuntamiento la resolución del contrato de arrendamiento social previo expediente administrativo en el que se audiencia a el/la beneficiario/a, por plazo de 15 días hábiles.

Las causas que pueden motivar la resolución son:

– Fallecimiento del/la beneficiario/a.

– Desaparición de las causas que motivaron su concesión (disposición de residencia propia, obtención de recursos económicos que superen los máximos previstos en esta ordenanza,...).

- Incumplimiento de cualquiera de los requisitos u obligaciones establecidas en la presente ordenanza, entre ellas, el falseamiento u ocultación de datos necesarios para valorar las circunstancias de necesidad social.
- Abandono de la vivienda, sin previo aviso al ayuntamiento y sin existir un motivo que justifique la ausencia, por un tiempo superior a treinta y cinco (35) días.
- Incumplimiento de las normas de convivencia, causar daños a personas o bienes o altercados, con el resto de residentes en el inmueble.
- Falseamiento de datos, documentos u ocultación de los mismos.
- Permitir la utilización de la vivienda a terceras personas que no formen parte de la unidad familiar expresamente autorizada a residir en la vivienda, sin previa autorización expresa por parte del ayuntamiento.
- No abonar el canon mensual u otros gastos por servicios de luz, agua, basuras..., en el plazo de dos (2) meses desde que sea requerido su pago, salvo que haya sido expresamente autorizado por el ayuntamiento en vista de las circunstancias excepcionales de la unidad convivencial.
- Supresión del servicio, previo acuerdo plenario con el voto a favor de todos los miembros de la corporación menos uno, actualmente 6/7.

Artículo 24. Efectos de la resolución

1. Una vez extinguido automáticamente el contrato de arrendamiento social por el transcurso del plazo contractual o declarada formalmente la resolución por el ayuntamiento, los/las ocupantes deberán abandonar la vivienda y dejarla libre y en las mismas condiciones en que la encontraron en el plazo de 24 horas entregando las llaves en el Ayuntamiento de Arraia-Maeztu.
2. Si en ese plazo, la vivienda no se encontrara a disposición del ayuntamiento, se procederá al desahucio. La competencia y el procedimiento para disponer el desahucio y llevar a cabo el lanzamiento, tendrán carácter administrativo y sumario, siguiendo los trámites señalados en el artículo 10 de la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Las dos viviendas de la planta primera del edificio de la calle Herrería número 9, que quedan fuera del objeto de la presente ordenanza, a tenor del artículo 1, están destinadas a alquiler libre, según se indica en la Exposición de Motivos.

Calle Herrería, número 9, planta primera derecha, vivienda equipada con cocina.

Calle Herrería, número 9, planta primera izquierda, vivienda vacía.

Estas viviendas, serán por lo tanto objeto de arrendamiento civil, y serán adjudicadas, en licitación pública, respetando la tramitación prevista en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, y siendo competente para efectuar la contratación y tramitar el expediente, el alcalde de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del citado RDL.

En el oportuno pliego de condiciones, que sirva de base a la licitación, se concretarán las disposiciones por las cuales se regulará el arrendamiento, entre ellas, la renta mensual, y se exigirá la constitución de una fianza por un importe equivalente a tres mensualidades (3 meses). Y dicho contrato, tendrá la naturaleza de contrato de arrendamiento urbano, y se registrará en cuanto a sus efectos y resolución por la normativa civil, y por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La duración del contrato de arrendamiento será de un año (1 año), prorrogable, según las disposiciones legales vigentes.

El pliego de condiciones, exigirá que las viviendas sean destinadas a vivienda habitual y permanente de los adjudicatarios, y los criterios de adjudicación de las viviendas, serán:

– mayores cargas familiares o número de miembros de la unidad familiar que vaya a convivir en la vivienda objeto de arrendamiento, siempre que se respete la normativa vigente en materia de sobreocupación de vivienda.

– menores ingresos anuales ponderados de la unidad familiar que vaya a convivir en la vivienda

– en caso de empate: mayor antigüedad en el padrón.

Se requiere no ser titular, ninguno de los miembros de la unidad familiar del solicitante, de vivienda en régimen de propiedad o de arrendamiento, de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda, en un radio de 100 kilómetros. 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.

En toda unidad familiar que tenga ingresos anuales netos de 30.000 euros o más, el importe del arrendamiento será equivalente al 15 por ciento del salario mensual neto de la misma, que deberán ser abonado por los arrendatarios, por adelantado, en el plazo de los 7 primeros días de cada mes, en el número de cuenta corriente que se determine en el contrato de arrendamiento.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Las renovaciones de los contratos actualmente en vigor, se realizarán de acuerdo con lo establecido en la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigor a partir de la publicación de su texto íntegro en el BOTA, tras su aprobación definitiva.

ANEXO I

Formulario y documentación para solicitar la ocupación temporal del piso de emergencia social

Solicitante:

Nombre y apellidos:.....

DNI:.....

Fecha de nacimiento y lugar:.....

Domicilio:.....

Teléfono:.....

Componentes de la unidad familiar:

NOMBRE Y APELLIDOS	PARENTESCO CON EL/LA SOLICITANTE	EDAD	ACUDIRÁ AL PISO DE EMERGENCIA (SI/NO)

Expone

Que la unidad familiar de la que forma parte se ve obligada a abandonar el domicilio habitual en el que reside/n, y se encuentra/n en situación de necesidad de cobijo inmediato a causa de:

– Declaración municipal de ruina inminente de la edificación que sirviera de residencia:.....

– Relaciones familiares insostenibles por la existencia de malos tratos físicos y/o psíquicos:.....

– Siniestro de la vivienda (incendio, inundación,...) motivo por el cual han quedado sin vivienda.....

– Otros supuestos.....

Observaciones:.....

Por lo que,

Solicita: El acceso al piso de emergencia social, presentando para ello la documentación requerida.

En Maestu (Álava), a..... de..... de 20.....

Fdo:.....

Documentación a presentar

- Fotocopia del DNI de todos los miembros de la unidad familiar y del Libro de Familia. Certificados de empadronamiento y convivencia.
- Trabajadores por cuenta ajena: nóminas o certificados de empresa de los últimos 6 meses.
- Copia de la declaración de la renta correspondiente al ejercicio económico anterior a la fecha de la solicitud (en caso de existir más de una solicitud).
- Jubilados/as o pensionistas: certificación de la pensión o prestación económica a percibir durante el año en curso.
- Trabajadores/as por cuenta propia: Certificación de la cotización anual de la Seguridad Social, fotocopia compulsada del Alta en el Impuesto de Actividades Económicas, justificante de estar al corriente en el pago del IVA y una declaración personal de los ingresos habidos en el año.
- Situación de desempleo: Certificación expedida por el INEM en el que conste su situación de parado o demandante de empleo y, en su caso, las prestaciones percibidas durante el año en curso y las pendientes de percibir.
- Beneficiarios/as de la Renta de Garantía de Ingresos y/o Ayudas de Emergencia Social y/o similares: fotocopia de la resolución de la concesión.
- Justificante de desahucio dictado mediante sentencia judicial firme en procedimientos de precario, en procedimientos seguidos ante la jurisdicción civil por falta de pago de renta motivada por la carencia de recursos económicos suficientes para satisfacerla, o por necesidad de el/la propietario/a, por declaración de ruina y similares.
- Fotocopia de sentencia de separación o divorcio y convenio regulador.
- Certificados de empadronamiento y convivencia.
- Justificante de gastos extras.
- Otros que justifiquen su situación de desamparo, etc.
- Petición del piso de emergencia social.
- Contrato de cesión-alquiler.
- Certificación del Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana en el Territorio Histórico de Álava, a nombre de el/la solicitante y miembros de la unidad familiar, que vayan a residir en el piso de emergencia social.

ANEXO II

Contrato de ocupación temporal de piso de emergencia social

En Maestu, (Alava), a..... de..... de 20.....

Intervienen

De una parte D./Dña....., alcalde/sa del Ayuntamiento de Arraia-Maestu, con DNI número....., en nombre y representación del Ayuntamiento de Arraia-Maestu, facultado/a para la firma del presente contrato por acuerdo plenario de fecha

De la otra parte D./Dña....., con DNI número, en su propio nombre y representación.

Ante mí la Secretaria, que da fe del acto.

Antecedentes

1. Que el Ayuntamiento de Arraia-Maestu, gestiona el piso de emergencia social que tiene por objeto dar refugio a aquellas personas y/o familias que por diversas causas han quedado sin cobijo y requieren de una ayuda inmediata.

2. Que D./Dña..... ha solicitado la cesión temporal de dicha vivienda de gestión municipal por.....

3. Que los servicios sociales del ayuntamiento han verificado la situación de necesidad que plantea el/la solicitante, quien conoce el carácter provisional de la cesión de la vivienda.

4. Que reconociéndose ambas partes mutua capacidad para contratar y obligarse, formalizan el presente contrato con arreglo a las siguientes,

Cláusulas

Primera: El Ayuntamiento de Arraia - Maestu autoriza la ocupación temporal del piso de emergencia social, a D./Dña..... que acepta dicha ocupación, en las condiciones reflejadas en el presente documento.

Segunda: El plazo de ocupación temporal se limita a seis meses contados a partir de la firma de este contrato, condición que conoce y acepta D./Dña....., el/la cual se compromete, no obstante, a efectuar las gestiones oportunas encaminadas a abandonar dicha vivienda lo antes posible.

Excepcionalmente se podrá proceder a su prórroga previa justificación.

Tercera: La vivienda cedida se ocupará exclusivamente por D./Dña..... y la unidad familiar que sufrió la situación de emergencia.

Cuarta: No podrán el/la cesionario/a ni sus familiares, introducir ningún mobiliario ni enseres domésticos, permitiéndose únicamente los de uso personal.

Quinta: D./Dña....., se compromete a abonar un canon mensual de..... euros, en concepto de conservación y mantenimiento del piso de emergencia social, que serán abonados, en las oficinas municipales, en los primeros 15 días del mes.

Asimismo, serán de su cargo los gastos de su manutención y los gastos derivados de los servicios de la vivienda (luz, agua, basuras...). El ayuntamiento remitirá los recibos correspondientes acreditativos del consumo. Si durante el plazo comprendido en un recibo, hubieran ocupado el piso diferentes beneficiarios, se efectuará el correspondiente prorrateo.

Sexta: D./Dña..... reconoce expresamente haber recibido la vivienda descrita con los muebles y enseres relacionados en inventario que se adjunta al presente contrato, como anexo, en perfecto estado y se compromete a conservarlos en las mismas condiciones, debiendo al término del contrato entregar al ayuntamiento tanto la vivienda como la totalidad de mobiliario y enseres tal como los recibe.

En el supuesto de encontrar desperfectos en la vivienda ocasionados por la utilización indebida o negligente del/la beneficiario/a del servicio, éste/a estará obligado a asumir los gastos de su reparación o reposición.

Séptima: D./Dña..... no podrá realizar obra alguna en la vivienda cedida. Así mismo deberá comunicar al ayuntamiento si se ha de realizar alguna reparación.

Cualquier desperfecto ocasionado deliberadamente o por negligencia será responsabilidad de los/las residentes asumiendo el costo de su reparación.

Octava: Se obliga a D./Dña..... a observar dentro de su vivienda las normas de conducta que exige la convivencia entre los miembros de la familia y con la vecindad, obligándose también a cumplir las normas que rijan en la comunidad de vecinos.

Novena: La limpieza tanto de la vivienda, mobiliario y demás enseres, correrán a cargo de el/la beneficiario/a o beneficiarios/as ocupantes del piso de emergencia. Asimismo correrán a su cargo, por turno con el resto de ocupantes de otras viviendas del mismo inmueble, la limpieza de los pasillos, la escalera y el portal, salvo circunstancias excepcionales.

Décima: La salida del piso de emergencia con carácter previo a que venza el plazo pactado es totalmente libre para las personas residentes.

En caso de que los/las usuarios/as se ausenten más de siete días sin previa autorización, salvo causa justificada, serán dados/as de baja.

Decimoprimera: El ayuntamiento y el/la trabajador/a social responsable del servicio en ningún caso se responsabilizarán de las pérdidas de dinero u otros objetos de valor depositados por las personas residentes en el piso de emergencia.

Decimosegunda: Los/las residentes no podrán realizar copia de las llaves del piso, ni dejarlas a otras personas.

Al finalizar la estancia, deberán entregar las llaves en las dependencias municipales.

Decimotercera: Salvo caso de utilización de perros guía, las personas residentes no podrán tener animales, ni almacenar materiales antihigiénicos y/o peligrosos.

Decimocuarta: El ayuntamiento se reserva el derecho de dejar sin efecto la autorización de ocupación temporal, mediante su revocación, en los supuestos previstos en la ordenanza reguladora de la ocupación del piso de emergencia social.

En el supuesto de que el ayuntamiento revoque la autorización de ocupación temporal, D./Dña..... se compromete a poner a disposición del ayuntamiento el piso de emergencia social y a entregar las llaves en el Ayuntamiento de Arraia-Maeztu, el mismo día en que se extinga automáticamente el derecho de ocupación temporal, por el transcurso del plazo de seis meses (o en su caso su prórroga). En el supuesto de revocación anticipada de la autorización de ocupación, en el plazo de 24 horas desde la notificación de la resolución de revocación. En otro caso se procederá al desahucio administrativo.

Decimoquinta: D./Dña....., se compromete a comunicar a los servicios sociales municipales cualquier variación de sus ingresos o circunstancias personales de la unidad familiar.

Decimosexta:

El presente contrato tiene naturaleza administrativa, dada la naturaleza de bien de dominio público y servicio público del inmueble en el que se ubica, y se regirá por sus propias cláusulas contractuales, por la correspondiente ordenanza municipal reguladora del piso de emergencia social que D./Dña. reconoce conocer y aceptar y, subsidiariamente y en lo no dispuesto en ellos, las relaciones entre D./Dña. y el ayuntamiento se regularán por la normativa de régimen local, atendiendo a la finalidad de la prestación de un servicio social, sin perjuicio de la aplicación supletoria de la normativa de derecho civil, en lo que no se oponga a lo anterior.

El Ayuntamiento de Arraia-Maeztu, dispondrá de cuantas facultades otorga la normativa administrativa a los municipios para la interpretación y modificación por razones de interés público de los contratos objeto de la presente ordenanza, y será competente para la resolución de cuantas cuestiones se planteen en relación con los mismos la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

En prueba de conformidad y como ratificación plena de este convenio, firman el presente contrato en el lugar y fecha indicados.

ANEXO III

Solicitud de arrendamiento social de vivienda social

Nombre y apellidos:.....

DNI:.....

Fecha de nacimiento y lugar:.....

Domicilio:.....

Teléfono:.....

Componentes de la unidad familiar:

NOMBRE Y APELLIDOS	PARENTESCO CON EL/LA SOLICITANTE	EDAD	ACUDIRÁ A LA VIVIENDA SOCIAL (SI/NO)

Expone

1. Que la unidad familiar de la que forma parte se ve obligada a abandonar el domicilio habitual en el que reside/n actualmente sito en....., debido a que..... (concretar motivos, desahucio por falta de pago, cambio de lugar de trabajo, ...).

2. Que ninguno de los miembros de la unidad convivencial es propietario de ninguna vivienda en todo el territorio del estado.

3. Que debido a las circunstancias económicas de la misma, no puede acceder al alquiler de una vivienda en el mercado libre.

Observaciones:

.....

Por todo lo anteriormente expuesto, Solicita:

El acceso a una vivienda destinada a cubrir las necesidades sociales, en el municipio de Arraia-Maeztu.

En Maestu, (Alava), a..... de..... de 20.....

Fdo:.....

Documentación a presentar

1. Fotocopia del DNI de todos los miembros de la unidad familiar y del Libro de Familia. Certificados de empadronamiento y convivencia.

2. Documentos acreditativos del nivel de ingresos del solicitante y del resto de los miembros de la unidad familiar.

a) Se presentarán los siguientes documentos:

- Trabajadores/as por cuenta ajena: nóminas o certificados de empresa de los últimos 12 meses.

- Jubilados/as o pensionistas: certificación de la pensión o prestación económica a percibir durante el año en curso.

- Trabajadores/as por cuenta propia: Certificación de la cotización anual de la seguridad social, fotocopia compulsada del Alta en el Impuesto de Actividades Económicas, justificante de estar al corriente en el pago del IVA y una declaración personal de los ingresos habidos en el año.

- Situación de desempleo: Certificación expedida por el INEM en el que conste su situación de parado/a o demandante de empleo y, en su caso, las prestaciones percibidas durante el año en curso y las pendientes de percibir.

- Beneficiarios/as de la Renta de Garantía de Ingresos y/o Ayudas de Emergencia Social y/o similares: fotocopia de la resolución de la concesión.

b) Se presentará además, en su caso, original y fotocopia de la última declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de los miembros de la unidad convivencial del último ejercicio. En caso de no tener obligación de presentarla se aportará el precedente certificado negativo de Hacienda.

3. En el caso de personas con discapacidad o enfermedad, deberán aportar certificado del grado de minusvalía o documento oficial acreditativo de la enfermedad invalidante.

4. (En su caso) Declaración jurada de el/la solicitante de no estar recibiendo una ayuda de otro organismo por el mismo concepto.

5. Justificante de desahucio dictado mediante sentencia judicial firme en procedimientos de precario, en procedimientos seguidos ante la jurisdicción civil por falta de pago de renta motivada por la carencia de recursos económicos suficientes para satisfacerla.

6. En su caso, fotocopia de sentencia de separación o divorcio y convenio regulador.

7. Certificación del Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana en el Territorio Histórico de Álava, a nombre de el/la solicitante y miembros de la unidad familiar, que vayan a residir en la vivienda.

ANEXO IV

Contrato de arrendamiento de vivienda social

En Maestu, (Alava), a..... de..... de 20.....

Intervienen

De una parte D./Dña....., alcalde/sa del Ayuntamiento de Arraia-Maestu, con DNI número....., en nombre y representación del Ayuntamiento de Arraia-Maestu, facultado para la firma del presente contrato por acuerdo plenario de fecha.....

De la otra parte D./Dña., con DNI número, en su propio nombre y representación,

Exponen

Primero. Que el Ayuntamiento de Arraia-Maestu, es propietario de la vivienda situada en calle..... en la localidad de Maestu.

Segundo. Que previa tramitación del oportuno expediente administrativo, el órgano competente ha autorizado el arrendamiento social de dicha vivienda social a D./Dña.

Por lo que ambas partes, reconociéndose mutuamente capacidad legal para la formalización del presente contrato, ante mí el/la secretario/a municipal, D./Dña., que doy fe,

Acuerdan

Primero. Objeto

El Ayuntamiento de Arraia-Maestu arrienda a D./Dña....., la vivienda descrita en el apartado primero anterior, para su destino exclusivo de vivienda habitual y permanente, sin que pueda desarrollar en ella ninguna actividad profesional, industrial o cualquier otra, y sin que pueda desarrollar ningún tipo de actividad nociva, peligrosa, insalubre o ilícita.

En su caso..... (la vivienda arrendada, se encuentra amueblada, disponiendo de los muebles y accesorios que se enumeran en el documento que se añade como anexo I en el presente contrato).

Segundo. Plazo

1. El arrendamiento social de la vivienda, tendrá un plazo de duración de un año, a contar desde la fecha de firma del presente documento.

2. Llegado el vencimiento del plazo contractual, el/la arrendatario/a deberá dejar libre la vivienda a disposición del ayuntamiento en las mismas condiciones en las que le fue entregada, entregando las llaves en las oficinas municipales en el plazo máximo de 24 horas desde el vencimiento del contrato. Una vez entregadas las llaves, personal del ayuntamiento procederá a comprobar si tanto la vivienda como los muebles o enseres entregados junto a ella, se encuentran en las mismas condiciones en las que fueron entregados. Si fuera así, se devolverá la fianza, siempre y cuando el/la inquilino/a se encontrara al corriente del pago del canon y de los gastos de la vivienda.

En otro caso, se iniciará expediente para la liquidación del contrato, con audiencia al/la inquilino/a, para determinar la cantidad que corresponde incautar de la fianza depositada en su día, que responde del cumplimiento de la totalidad de obligaciones contractuales.

3. El/la inquilino/a podrá desistir del contrato, en cualquier momento de su vigencia, estando obligado a comunicar por escrito al ayuntamiento dicho deseo con una antelación mínima de dos meses. En otro caso, se incautará la fianza depositada.

4. El/la inquilino/a podrá solicitar la adjudicación de un nuevo contrato de arrendamiento social con una antelación mínima de un mes a la fecha de la extinción del plazo contractual. Para ello deberá aportar la documentación exigida para una nueva solicitud.

Los servicios sociales determinarán a vista de la documentación presentada si resulta procedente adjudicar un nuevo contrato de arrendamiento social y la renta a aplicar.

Si no resulta acreditada la situación de necesidad, se procederá a la denegación de la solicitud de adjudicación de un nuevo contrato de arrendamiento, con la correspondiente comunicación de extinción del contrato anterior y la necesidad de desalojar la vivienda en un plazo no superior a un mes.

Serán causas de denegación de la solicitud de nuevo contrato además de no cumplir con los requisitos exigidos por la correspondiente ordenanza municipal reguladora de viviendas sociales, la falta de presentación de la documentación completa necesaria o la falta de colaboración con la intervención social.

Tercero. Canon

1- El canon que el/la arrendatario/a debe abonar al ayuntamiento en concepto de precio del arrendamiento social es de..... euros, que deberá ser abonado por mensualidades anticipadas, a contar desde la presente fecha de arrendamiento, dentro de los siete primeros días de cada mes, en la cuenta bancaria designada por el arrendador, sirviendo el justificante de ingreso como recibo de pago.

Cuarto. Gastos generales y servicios individuales. Impuestos o tributos.

1. Serán de cuenta de el/la arrendatario/a, el costo de todos los servicios y suministros con que cuenta la finca arrendada tales como energía eléctrica, gas, calefacción, agua, basuras, saneamiento, teléfono,... etc.

(Los gastos en concepto de consumo de calefacción y agua caliente, se liquidarán en base a la lectura de contadores).

2. De forma expresa, se conviene, voluntariamente entre las partes, que el/la arrendatario/a vendrá obligado/a a pagar al arrendador el total importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, siendo el importe anual a la fecha del presente contrato de..... euros.

Quinto. Uso y mantenimiento.

1. El/la arrendatario/a utilizará la finca y accesorios, exclusivamente para el uso pactado como viviendas habitual y permanente de su unidad familiar, recibiendo ésta y aquellos en perfecto estado de uso y habitabilidad, por lo que deberá mantenerlos a su costa en idéntica situación, procediendo a las reparaciones y reposiciones que sean precisas, y respondiendo de los daños que cause al inmueble y a los enseres, así como a terceros.

2. El/la arrendatario/a no podrá exigir al ayuntamiento mejora alguna o colocación de elementos de los que no disponga la vivienda, ya que antes de formalizar el contrato ha podido ver su estado de conservación y equipamiento que tiene instalado y lo ha aceptado. Salvo circunstancias excepcionales, queda obligado/a a realizar la limpieza de los elementos del edificio del que forma parte el piso que se alquila vestíbulo, pasillos, escaleras, portal, por turnos con el resto de ocupantes de otras viviendas, del mismo inmueble, al tratarse de un inmueble colectivo.

3. El/la arrendatario/a deberá poner en conocimiento del ayuntamiento en el plazo más breve posible, la necesidad de reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones adecuadas para servir al uso pactado, a cuyos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí misma o por los técnicos que designe del estado de la vivienda. En todo momento y previa comunicación al ayuntamiento podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente y exigir su importe. En ningún caso el ayuntamiento se hará cargo de obras causadas por el deterioro imputable a el/la arrendatario/a o a las personas que con él/ella conviven.

4. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo de la parte arrendataria.

5. El/la arrendatario/a no podrá realizar, sin consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios arrendados, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.

Las obras realizadas, en su caso, por el/la arrendatario/a, quedarán en beneficio de la finca y no darán derecho a indemnización al citado arrendatario.

6. Salvo caso de utilización de perros guía, queda prohibida la estancia de animales domésticos (perros, gatos u otros), en la vivienda objeto de este contrato, así como en las inmediaciones y escaleras de acceso a la misma, siendo el incumplimiento de esta prohibición causa de rescisión del contrato.

Sexto. Fianza

A la firma del presente documento, el/la arrendatario/a, ha depositado una fianza por un importe de dos mensualidades, a disposición del ayuntamiento, que garantiza el cumplimiento de todas las obligaciones contractuales, y las señaladas en la oportuna ordenanza municipal reguladora del uso y funcionamiento de las viviendas sociales y que no será devuelta hasta la liquidación total del contrato, una vez entregada la vivienda con sus muebles y enseres en las mismas condiciones en las que le fue entregada, y en el plazo que corresponda. Todo ello sin perjuicio de la mayor indemnización a que pudiera estar sujeto por causa de las obligaciones antedichas.

Séptimo. Cesión y subarriendo

El/la arrendatario/a no podrá ceder o subarrendar, ni total ni parcialmente la vivienda y accesorios objeto de este contrato, sin consentimiento expreso por escrito del arrendador. El incumplimiento de esta prohibición será causa de resolución del presente contrato.

Octavo. Causas de resolución

1. Serán causa de resolución del contrato:

- El fallecimiento de el/la beneficiario/a.
- La desaparición de las causas que motivaron su concesión (disposición de residencia propia, obtención de recursos económicos que superen los máximos previstos en la ordenanza...).
- El incumplimiento de cualquiera de los requisitos u obligaciones establecidas en la presente ordenanza, entre ellas, el falseamiento u ocultación de datos necesarios para valorar las circunstancias de necesidad social.
- El abandono de la vivienda, sin previo aviso al ayuntamiento y sin existir un motivo que justifique la ausencia, por un tiempo superior a treinta y cinco (35) días.
- El incumplimiento de las normas de convivencia, causar daños a personas o bienes o altercados, con el resto de residentes en el inmueble.
- El falseamiento de datos, documentos u ocultación de los mismos.
- Permitir la utilización de la vivienda a terceras personas que no formen parte de la unidad familiar expresamente autorizada a residir en la vivienda, sin previa autorización expresa por parte del ayuntamiento.
- No abonar el canon mensual u otros gastos por servicios de luz, agua, basuras,..., en el plazo de dos (2) meses desde que sea requerido su pago, salvo que haya sido expresamente autorizado por el ayuntamiento en vista de las circunstancias excepcionales de la unidad convivencial.
- La supresión del servicio, previo acuerdo plenario por parte del Ayuntamiento de Arraia-Maeztu.

2. El incumplimiento por el/la arrendatario/a de las correspondientes obligaciones dará derecho al ayuntamiento a exigir el cumplimiento de la obligación o a resolver el contrato previo expediente administrativo, con audiencia a el/la arrendatario/a.

Noveno. Régimen Jurídico

1. El presente contrato de arrendamiento de vivienda social, tiene naturaleza administrativa, dada la naturaleza de bien de dominio público y servicio público del inmueble en el que se ubica, y se regirá por sus propias cláusulas contractuales, por la correspondiente ordenanza municipal reguladora de las viviendas sociales, y en lo no dispuesto en ellos por la normativa de derecho administrativo, sin perjuicio de la aplicación supletoria de la normativa de derecho civil, en lo que no se oponga a lo anterior.

2. El Ayuntamiento de Arraia-Maeztu dispondrá de cuantas facultades otorga la normativa administrativa a los municipios para la interpretación y modificación por razones de interés público de los contratos objeto de la presente ordenanza, y será competente para la resolución de cuantas cuestiones se planteen en relación con los mismos la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Y en prueba de conformidad y aceptación, ambas partes firman por duplicado ejemplar en el lugar y fecha indicado.