



“REGLAMENTO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE UN PROTOCOLO DE ACTUACIÓN EN VIVIENDAS MUNICIPALES.

Este Ayuntamiento es propietario de un parque de viviendas que fueron adquiridas en su día para erradicar la vivienda precaria en el municipio y que se han ido alquilando a vecinos/as de Paterna con escasos recursos económicos. El objeto de este Reglamento es regular tanto las condiciones de acceso a esos alquileres como controlar el uso que se hace por los/las inquilinos/as, de forma que se cumpla el deber de conservación del patrimonio y, al mismo tiempo, se mantenga la función social que estas viviendas tienen en la actualidad.

Para garantizar la transparencia e igualdad de condiciones en el acceso a las viviendas municipales se regulan en este Reglamento tanto los requisitos que deben cumplir los/as solicitantes como el baremo para establecer la puntuación, debiendo ser motivo de exclusión las situaciones en que se haya penalizado a algún adjudicatario/a por los motivos que más adelante se dirán.

La Comisión Municipal de Vivienda (CMV) será la responsable de ofrecer estas garantías a la ciudadanía. Estará integrada por la Concejalía responsable del Área de Inclusión Social y personal técnico de las Áreas de Inclusión Social y Patrimonio del Ayuntamiento de Paterna: Jefa/e de Área de Inclusión Social, Jefa/e de Área de Gestión Municipal, Director/a Técnico de Inclusión Social, Técnica/o de la Unidad de Coordinación de Atención Primaria, Gestor/a de Patrimonio y Técnica/o de la Unidad de Vivienda. La CMV podrá invitar a las reuniones a aquellos/as profesionales que se considere en función del interés del caso.

Los requisitos para ser adjudicatario/a de vivienda municipal son:

- El/la solicitante debe ser mayor de 18 años.
- No disponer de ninguna vivienda, por cualquier título legal, ninguno de los miembros de la unidad familiar.
- Tener solicitada y actualizada solicitud de vivienda pública de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (antiguo EIGE ahora EVHA) de la Generalitat Valenciana.
- No haber renunciado a la adjudicación o a un arrendamiento de vivienda de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo
- Los ingresos anuales de la unidad familiar del solicitante no podrán exceder de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) por mes, si se trata de una única persona, 2 veces el IPREM si se trata de unidades de convivencia de dos o más personas y 2.5 veces el IPREM, si se trata de unidades de convivencia de personas con discapacidad a partir del 65% o con un grado III de dependencia.
- El/la solicitante debe residir y estar empadronado en Paterna al menos durante un año previo a la solicitud.



- No haber sido desahuciado/a o resuelto su contrato por el Ayuntamiento por causa legal de una vivienda municipal.
- No haber realizado en alguna vivienda municipal actividades peligrosas, incomodas o insalubres o, en general, actos que alteren la convivencia vecinal.
- No haber ocupado ilegalmente alguna vivienda municipal.
- Colaborar con el Equipo Técnico de Servicios Sociales en el seguimiento y/o cumplimiento de proyectos de intervención social anteriores.
- Las personas solicitantes con menores (hasta 16 años) a su cargo deberán acreditar documentalmente la asistencia regular (mínimo 80%) a la escuela.

1. PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA MUNICIPAL

1.1 Solicitud de Vivienda

Las personas interesadas en acceder al arrendamiento de una vivienda municipal presentarán una solicitud al Ayuntamiento en: Sede electrónica/Servicio de Información y atención al ciudadano (SIAC)/cualquiera otra de las sedes que se regulan en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común (oficinas de correos, PROP, entidades adheridas a ventanilla única; ORVE y SIR.) acompañada de la siguiente documentación:

- DNI/NIE del/a solicitante y de los demás miembros de la unidad familiar mayores de 16 años, y, en caso de personas extranjeras, el permiso de trabajo y residencia en vigor, salvo que estén excluidos de esta obligación por la legislación estatal.
- Libro de familia
- Título de familia numerosa / monoparental ,si fuera el caso.
- Solicitud de vivienda al EVHA.
- Informe de vida laboral.
- Trabajadores/as por cuenta ajena: contrato y nóminas de los últimos 6 meses anteriores a la solicitud.
- Trabajadores/as autónomos/as: pagos fraccionados del IRPF de los últimos 6 meses anteriores a la solicitud.
- Documentación acreditativa, en su caso, de haber sido objeto de un embargo, desahucio, expropiación forzosa, declaración de ruina y si habita una vivienda arrendada, el contrato de alquiler y el último recibo pagado de la renta.
- Certificado de grado de Discapacidad, si fuera el caso.
- Documentación acreditativa de haber padecido violencia de género en los últimos dos años, si fuera el caso.
- En caso de separación o divorcio, sentencia y convenio regulador, o, en su caso, documento acreditativo de inicio del proceso judicial. En caso de no matrimonio demanda o sentencia de medidas civiles en relación a los hijos extramatrimoniales, salvo que hay sido aportado anteriormente.



El Ayuntamiento accederá a la documentación necesaria para la tramitación de la solicitud a través de las plataformas de intermediación electrónica y a las bases de datos municipales, siempre que no conste la oposición expresa de la persona solicitante.

1.2 Selección de la persona adjudicataria

La UMV, una vez recibida la solicitud de vivienda municipal, valorará la documentación presentada, en caso de no estar completa se requerirá formalmente para su subsanación. Una vez la documentación esté completa se pueden dar dos situaciones:

1.2.1. No cumple requisitos: se le notificará la resolución motivando la exclusión.

1.2.2 Sí cumple requisitos: en las situaciones que sí reúnan los requisitos necesarios se establecerá coordinación con servicios sociales para ver si existe expediente previo de la familia y se establecerá una puntuación con arreglo a un baremo.

Las circunstancias a tener en cuenta en la baremación serán:

- Nivel de renta.
- Composición de la unidad familiar.
- Colectivos preferentes
- Circunstancia de tener personas mayores y/o dependientes a su cargo.
- Hijos o ascendientes con enfermedad grave o discapacidad.
- Mujeres que han padecido violencia de género en los últimos dos años.
- Personas afectadas por pérdidas de su vivienda habitual (ejecución hipotecaria o desahucio alquiler)

Criterios de puntuación:

- Puntuación por número de miembros de la unidad familiar que conviven con el solicitante:

| Nº de miembros | Puntuación. |
|----------------|-------------|
| 1 | 5 |
| 2 | 6 |
| 3 | 7 |
| 4 | 8 |
| 5 | 9 |
| 6 o más | 10 |

- Puntuación por los ingresos anuales (en número de veces el Indicador Público de renta de Efectos Múltiples IPREM anual) de la unidad familiar que conviven con el solicitante, en relación con número de miembros de dicha unidad, con arreglo a la siguiente



Puntos = $180 - (80 * \text{Ingresos/IPREM}) + (20 * \text{nº miembros de la unidad familiar})$.

o INGRESOS: MENSUAL *12

o IPREM: ANUAL *12

Se aplicará el redondeo al número entero superior más próximo.

- Criterios preferenciales de conformidad con las situaciones personales y socio-económicas de la unidad familiar, debidamente justificadas:

Situaciones de violencia de género en los dos ejercicios anteriores a la presentación de la solicitud.....3 puntos

Dificultad de acceso a la vivienda de los/as jóvenes menores de 35 años o mayores de 65.....1 punto

Ser objeto de medidas de realojo.....1 punto

Contar el/la solicitante o tener a su cargo, persona con discapacidad igual o superior al 33% o igual o inferior al 64%1 punto

Contar el/la solicitante o tener a su cargo, persona con discapacidad igual o superior al 65%2 puntos

Contar el/la solicitante o tener a su cargo, persona con reconocimiento de dependencia Grado I1 punto

Contar el/la solicitante o tener a su cargo, persona con reconocimiento de dependencia Grado II2 puntos

Contar el/la solicitante o tener a su cargo, persona con reconocimiento de dependencia Grado III3 puntos

Contar el/la solicitante con ascendientes mayores de 65 años a cargo de la unidad familiar, empadronados con el solicitante y reflejados en la declaración del IRPF, en su caso. Esta situación es incompatible a efectos de baremación si la edad del ascendiente se corresponde con la del/a solicitante.....2 puntos

Familia mono parental....2 puntos

Familia numerosa.....2 puntos

Familia con menores declarados en situación de riesgo.....3 puntos



En caso de igualdad de puntuación en el momento de adjudicación de las viviendas disponibles, se dará preferencia a las solicitudes que tengan más antigüedad en la lista de espera, contada desde la fecha de presentación.

Los/as solicitantes no seleccionados/as constituirán una lista de espera, ordenada según la puntuación obtenida, siendo su validez de dos años desde su aprobación. Si durante este lapso de tiempo hubiera nuevas solicitudes de vivienda se valorarán y presentarán a la Comisión Municipal de Vivienda que con arreglo al baremo estipulado las incorporarán, según su puntuación, a la lista de espera.

1.3 Criterios especiales de adjudicación de vivienda municipal

Se atenderán de forma especial las solicitudes de vivienda de personas que estén atravesando circunstancias excepcionales de necesidad de traslado por expropiaciones, derribos, catástrofes y otras situaciones análogas. En estos casos la CMV, previo estudio de informes técnicos, propondrá la adjudicación directa, siempre que las personas solicitantes reúnan los requisitos básicos esenciales para ser adjudicatarias de vivienda municipal, de carencia de vivienda y de límite de ingresos, y durante el tiempo que se estime procedente, en su caso.

1.4 Adjudicación de la vivienda

En el momento en que se disponga de una vivienda vacía y en condiciones de habitabilidad Gestión de Patrimonio comunicará a la Unidad de Vivienda que requerirá la documentación actualizada necesaria a los tres primeros solicitantes de la lista de espera para valorar si persiste la situación que dio lugar a la puntuación anteriormente establecida. Una vez aportada la documentación se reunirá la CMV para valorar cuál es la unidad familiar con mayor puntuación y se solicitará informe social actualizado (si han pasado más de 6 meses desde la emisión del primer informe, en los casos de familias con expediente previo en SS.SS) donde deberá señalarse la cantidad que el/la beneficiario/a puede pagar como renta mensual, no pudiendo ser inferior a 50 € mensuales. Se podrá acceder al sistema de bonificación de arrendamiento a partir de los 6 meses de pago de alquiler continuado desde la fecha de contrato. La fórmula a utilizar será la siguiente:

$$\% \text{ Bonificación} = 100 - \frac{20 * (\text{INGR} / \text{IPREM}) * (\text{INGR} / \text{RA}) * [1 + (0.25 * (\text{NF} - 1) / \text{NF})]}{\text{NF}}$$

- o INGR: ingresos totales de la unidad familiar (anuales)
- o IPREM: indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (12 meses).
- o NF: número de componentes de la unidad familiar.
- o RA: renta que está pagando actualmente el inquilino (anual).

El número obtenido sería el porcentaje a calcular de la cantidad que está pagando actualmente.



Estas bonificaciones no podrán ser superiores al 90 por 100 de la renta, tendrán una validez de 1 año. Transcurrido este periodo podrán solicitar una nueva bonificación acreditando documentalmente los requisitos para obtenerla.

El/la técnico/a responsable del caso y la técnica de la Unidad de Vivienda acordarán con la unidad familiar adjudicataria los términos de las condiciones de adjudicación que contemplarán una serie de medidas agrupadas en 6 áreas: Área Documental, Área de Salud, Área de Educación, Área de Convivencia, Área Formativo-laboral y Área de Gestión del Espacio-Vivienda. Las cinco primeras estarán supervisadas por el/la técnico/a de servicios sociales y la última por la técnica de la UMV.

Estas medidas serán firmadas por todas las personas mayores de 16 años de la unidad familiar y por los/as profesionales intervinientes en el seguimiento del mismo y serán requisito indispensable para la firma del contrato de alquiler. Una vez firmadas se presentará propuesta a la CMV que elevará propuesta favorable o desfavorable. Si la propuesta es favorable Patrimonio tramitará el expediente de adjudicación en régimen de arrendamiento de la vivienda, que se efectuará por la Junta de Gobierno Local, u órgano competente de contratación. Una vez aprobada en Junta de Gobierno Local Patrimonio procederá a la firma del contrato de alquiler y a la entrega de llaves.

Los contratos se formalizarán con arreglo a la Ley de Arrendamientos Urbanos, por un plazo de tres años, transcurridos los cuales podrán prorrogarse por periodos anuales, siempre que los/as arrendatarios/as mantengan las condiciones exigidas para su adjudicación y de acuerdo al grado de cumplimiento del proyecto de intervención.

Estarán sujetos al sistema de revisión de renta según el incremento del IPC y será obligatoria la domiciliación de los recibos mensuales o trimestrales, según la cuantía de la renta.

No obstante, desde Inclusión Social podrán proponer otra renta mensual en el caso de que con los ingresos de que disponga el/a adjudicatario/a no pueda hacer frente al pago de la renta y a los gastos de comunidad y de los servicios de suministros de la vivienda.

Se establece como prioridad el pago de los gastos de comunidad por lo que, en caso de adjudicatarios/as de vivienda municipal que sean solicitantes de ayudas de servicios sociales, se podrá sufragar dicho gasto con cargo a la ayuda por percibir.

Las medidas acordadas y firmadas serán revisadas cada 6 meses y será decisivo el grado de cumplimiento de las mismas para la renovación o no del contrato de arrendamiento transcurridos los primeros tres años o según la gravedad del incumplimiento la extinción del contrato previo informe de la CMV.

1.5 Cese del arrendamiento



Se producirá el cese del arrendamiento en los siguientes casos:

- Fallecimiento del/a titular del arrendamiento.
- Traslado a del/a titular del arrendamiento a otro lugar de residencia.
- Impago de arrendamiento o comunidad vecinal durante 6 meses. Adquisición de propiedad (en cualquiera de sus formas) por parte del/a titular o residentes en la vivienda municipal.
- Adjudicación de vivienda por el EVHA.
- Renuncia expresa a una vivienda del EVHA

2-SEGUIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Gestión de Patrimonio y Unidad Municipal de Vivienda abrirán un expediente diferenciado de cada una de las viviendas, de seguimiento de las condiciones de convivencia y habitabilidad e incidencias que vayan surgiendo. Anualmente se realizarán los siguientes trámites:

Patrimonio será el responsable de:

- Visita comprobación estado de la vivienda.
- Comprobación de deuda pendiente de recibos de alquiler y de comunidad de propietarios.
- Si ha mejorado la situación económica revisión de la renta mensual.

Unidad Municipal de Vivienda será responsable de:

- Si tiene deudas y se encuentra en una situación precaria: excepcionalmente, ante una situación de emergencia social y con los informes favorables de Servicios Sociales se podrá proponer a Patrimonio un acuerdo para pagar los gastos de comunidad y anulación o fraccionamiento de los recibos de alquiler, debiendo fijarse un plazo al respecto.
- Si tiene deudas pero se deduce del informe social que puede pagarlas se le requerirá para que proceda al pago en un plazo razonable (por ej. un mes) y si no lo hace se propondrá a Patrimonio acuerdo de rescisión del contrato de alquiler.
- Seguimiento de la situación de convivencia del/a arrendatario/a.

Una vez han transcurrido los tres años del contrato, si la persona arrendataria ha variado su situación económica y supera los ingresos máximos fijados para acceder a este tipo de alquileres se rescindirán el contrato para que puedan acceder otras familias de la lista de espera.

3-INTERVENCIÓN EN LAS VIVIENDAS POR SINIESTROS O DAÑOS



La producción de un siniestro en una vivienda municipal determinará la apertura del correspondiente expediente en Gestión de Patrimonio. Este expediente puede iniciarse por denuncia del vecindario afectado, de la Comunidad de Propietarios/as o por la propia persona arrendataria.

Ello conllevará la siguiente tramitación:

- Informe del Arquitecto Municipal previa visita acompañado del técnico correspondiente de Infraestructuras, según el daño de que se trate (fontanería, electricidad, etc.)
- Traslado inmediato del informe municipal a Responsabilidad Patrimonial para la tramitación del expediente con la Compañía de Seguros.
- Si hay que acometer alguna actuación urgente por riesgo en la vivienda o a los afectados (por ej. apuntalar un techo, etc.) intervendrá la Brigada de Obras, previa orden del Concejal competente.
- Valoración de los daños por el perito del seguro y pago de la cantidad correspondiente al Ayuntamiento, si el daño es en nuestra vivienda, o a la persona que se le hayan ocasionado los daños.
- Reparación de los daños en nuestras viviendas bien a través de los medios municipales o por una empresa externa, previa la contratación según el procedimiento legal correspondiente, según la importancia y cuantía económica del siniestro.

Si el seguro municipal no cubre los daños porque el siniestro ha sido motivado porque ha habido una actuación dolosa del/la inquilino/a (por ej. roturas de tubería general o goteras o humedades en nuestra vivienda o en otras debido a enganches ilegales a los servicios de suministro) habrá que requerir al/la arrendatario/a para que lo repare en el plazo más breve posible y si no lo hace el Ayuntamiento dictará una orden de ejecución, con independencia de la penalización contractual que se dirá más adelante.

La valoración de los daños en las viviendas municipales se llevará a cabo por la Oficina Técnica Municipal

4-DESAHUCIO O DESALOJO DE LAS VIVIENDAS MUNICIPALES

La Corporación podrá rescindir el contrato en los siguientes casos:

A) Impago de 6 cuotas en concepto de alquiler y/o gastos de comunidad.

Los contratos de arrendamiento llevan una cláusula en la que el/la inquilino/a está obligado a satisfacer el coste íntegro de los gastos comunes, servicios y suministros de la finca en la parte proporcional que corresponda a la vivienda, independientemente y además de la renta. El impago de estos gastos significará la rescisión del contrato de arrendamiento salvo que desde Servicios Sociales se informe de la imposibilidad económica del/la inquilino/a de hacer frente a tales gastos. En esos casos será



gestionada una ayuda económica para este fin o si ya la perciben se les descontará la cantidad correspondiente.

B) Incumplimiento de la obligación del/la inquilino/a de mantener la vivienda en buen estado de conservación, higiene y habitabilidad.

Para ello se tramitará el oportuno expediente en Patrimonio, en el que se le requerirá el cumplimiento de esta obligación, ya sea para la reparación de la vivienda dentro de los límites del mantenimiento ordinario de la misma o para que proceda a su limpieza, y cumpla las condiciones de habitabilidad exigidas.

C) Perturbación de la convivencia vecinal.

Los contratos de arrendamiento llevarán una cláusula que implica la resolución del contrato en los supuestos en que los inquilinos realicen actividades peligrosas, incómodas o insalubres o, actos que alteren gravemente la convivencia vecinal.

D) Ocupación ilegal de las viviendas.

El Ayuntamiento procederá al desalojo de las personas que ocupan sin título jurídico alguno una vivienda municipal debiendo ejercer la potestad administrativa de recuperación de oficio de sus bienes.

E) Incumplimiento de las medidas sociales acordadas.

F) Causar daños de forma dolosa en la vivienda municipal.

5-REPARACIÓN DE LAS VIVIENDAS MUNICIPALES

El Ayuntamiento procederá a la reparación de las viviendas que lo precisen para dejarlas en adecuado estado de habitabilidad y proceder así a posteriores adjudicaciones.

Anualmente se consignará en el Presupuesto municipal cantidad suficiente para la reparación y mantenimiento de las viviendas municipales.”

Fechas de aprobación y modificación de este Reglamento:

Aprobación provisional: acuerdo plenario de 30/5/2018.

Publicación definitiva: B.O.P. de 16/8/2018.