

“REGLAMENT PER A L'ESTABLIMENT D'UN PROTOCOL D'ACTUACIÓ EN VIVENDES MUNICIPALS.

Este Ajuntament és propietari d'un parc de vivendes que van ser adquirides al seu dia per a eradicar la vivenda precària en el municipi i que s'han anat llogant a veïns/es de Paterna amb escassos recursos econòmics. L'objecte d'este Reglament és regular tant les condicions d'accés a eixos lloguers com controlar l'ús que es fa pels/per les inquilins/es, de manera que es complisca el deure de conservació del patrimoni i, al mateix temps, es mantinga la funció social que estes vivendes tenen en l'actualitat.

Per a garantir la transparència i igualtat de condicions en l'accés a les vivendes municipals es regulen en este Reglament tant els requisits que han de complir els/les sol·licitants com el barem per a establir la puntuació, havent de ser motiu d'exclusió les situacions en què s'haja penalitzat a algun adjudicatari/ària pels motius que més avant es diran.

La Comissió Municipal de Vivenda (CMV) serà la responsable d'oferir estes garanties a la ciutadania. Estarà integrada per la Regidoria responsable de l'Àrea d'Inclusió Social i personal tècnic de les àrees d'Inclusió Social i Patrimoni de l'Ajuntament de Paterna: cap d'Àrea d'Inclusió Social, cap d'Àrea de Gestió Municipal, director/a tècnic d'Inclusió Social, tècnic/a de la Unitat de Coordinació d'Atenció Primària, gestor/a de Patrimoni i tècnic/a de la Unitat de Vivenda. La CMV podrà invitar a les reunions a aquells/es professionals que es considere en funció de l'interés del cas.

Els requisits per a ser adjudicatari/ària de vivenda municipal són:

- El/la sol·licitant ha de ser major de 18 anys.
- No disposar de cap vivenda, per qualsevol títol legal, cap dels membres de la unitat familiar.
- Tindre sol·licitada i actualitzada sol·licitud de vivenda pública de l'Entitat Valenciana de Vivenda i Sòl (antic EIGE ara EVHA) de la Generalitat Valenciana.
- No haver renunciat a l'adjudicació o a un arrendament de vivenda de l'Entitat Valenciana de Vivenda i Sòl
- Els ingressos anuals de la unitat familiar del sol·licitant no podran excedir 1,5 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples (IPREM) per mes, si es tracta d'una única persona, 2 vegades l'IPREM si es tracta d'unitats de convivència de dos o més persones i 2.5 vegades l'IPREM, si es tracta d'unitats de convivència de persones amb discapacitat a partir del 65% o amb un grau III de dependència.
- El/la sol·licitant ha de residir i estar empadronat a Paterna almenys durant un any previ a la sol·licitud.
- No haver sigut desnonat/da o resolt el seu contracte per l'Ajuntament per causa

legal d'una vivenda municipal.

- No haver realitzat en alguna vivenda municipal activitats perilloses, incomodes o insalubres o, en general, actes que alteren la convivència veïnal.
- No haver ocupat il·legalment alguna vivenda municipal.
- Col·laborar amb l'Equip Tècnic de Servicis Socials en el seguiment i/o compliment de projectes d'intervenció social anteriors.
- Les persones sol·licitants amb menors (fins a 16 anys) a càrrec seu, hauran d'acreditar documentalment l'assistència regular (mínim 80%) a l'escola.

1. PROCEDIMENT PER A L'ADJUDICACIÓ DE VIVENDA MUNICIPAL

1.1 Sol·licitud de Vivenda

Les persones interessades a accedir a l'arrendament d'una vivenda municipal presentaran una sol·licitud a l'Ajuntament en: Seu electrònica/Servici d'Informació i atenció al ciutadà (SIAC)/qualssevol altra de les seues que es regulen en l'article 16 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú (oficines de correus, PROP, entitats adherides a finestra única; ORVE i SIR.) acompanyada de la documentació següent:

- DNI/NIE del/de la sol·licitant i dels altres membres de la unitat familiar majors de 16 anys, i, en cas de persones estrangeres, el permís de treball i residència en vigor, llevat que estiguen exclosos d'esta obligació per la legislació estatal.
- Llibre de família
- Títol de família nombrosa / monoparental, si fóra el cas.
- Sol·licitud de vivenda a l'EVHA.
- Informe de vida laboral.
- Treballadors/es per compte d'altri: contracte i nòmines dels últims 6 mesos anteriors a la sol·licitud.
- Treballadors/es autònoms/es: pagaments fraccionats de l'IRPF dels últims 6 mesos anteriors a la sol·licitud.
- Documentació acreditativa, si és el cas, d'haver sigut objecte d'un embargament, desdonament, expropiació forçosa, declaració de ruïna i si habita una vivenda arrendada, el contracte de lloguer i l'últim rebut pagat de la renda.
- Certificat de grau de Discapacitat, si fóra el cas.
- Documentació acreditativa d'haver patit violència de gènere en els últims dos anys, si fóra el cas.
- En cas de separació o divorci, sentència i conveni regulador, o, si és el cas, document acreditatiu d'inici del procés judicial. En cas de no matrimoni demanda o sentència de mesures civils en relació als fills extramatrimonials, llevat que hi haja sigut aportat anteriorment.

L'Ajuntament accedirà a la documentació necessària per a la tramitació de la sol·licitud a través de les plataformes d'intermediació electrònica i a les bases de dades municipals, sempre que no conste l'oposició expressa de la persona sol·licitant.

1.2 Selecció de la persona adjudicatària

La UMV, una vegada rebuda la sol·licitud de vivenda municipal, valorarà la documentació presentada, en cas de no estar completa es requerirà formalment per a la seua esmena. Una vegada la documentació estiga completa es poden donar dos situacions:

1.2.1. No compleix requisits: se li notificarà la resolució motivant l'exclusió.

1.2.2 Sí que compleix requisits: en les situacions que sí que reuneixen els requisits necessaris s'establirà coordinació amb servicis socials per a veure si hi ha expedient previ de la família i s'establirà una puntuació d'acord amb un barem.

Les circumstàncies a tindre en compte en la baremació seran:

- Nivell de renda.
- Composició de la unitat familiar.
- Col·lectius preferents
- Circumstància de tindre persones majors i/o dependents a càrrec seu.
- Fills o ascendents amb malaltia greu o discapacitat.
- Dones que han patit violència de gènere en els últims dos anys.
- Persones afectades per pèrdues de la seua vivenda habitual (execució hipotecària o desdonament lloguer)

Criteris de puntuació:

- Puntuació per nombre de membres de la unitat familiar que conviuen amb el sol·licitant:

Núm. de membres	Puntuació.
1	5
2	6
3	7
4	8
5	9
6 o més	10

- Puntuació pels ingressos anuals (en nombre de vegades l'Indicador Públic de renda d'Efectes Múltiples IPREM anual) de la unitat familiar que conviuen amb el sol·licitant, en relació amb nombre de membres de la dita unitat, d'acord amb la següent

Punts = 180- (80* Ingressos/IPREM)+ (20*núm. membres de la unitat familiar).

o INGRESSOS: MENSUAL *12

o IPREM: ANUAL *12

S'aplicarà l'arredoniment al nombre enter superior més pròxim.

- Criteris preferencials de conformitat amb les situacions personals i socioeconòmiques de la unitat familiar, degudament justificades:

Situacions de violència de gènere en els dos exercicis anteriors a la presentació de la sol·licitud.....3 punts

Dificultat d'accés a la vivenda dels/de les jòvens menors de 35 anys o majors de 65.....1 punt

Ser objecte de mesures de real·lotge.....1 punt

Comptar el/la sol·licitant o tindre a càrrec seu, persona amb discapacitat igual o superior al 33% o igual o inferior al 64%1 punt

Comptar el/la sol·licitant o tindre a càrrec seu, persona amb discapacitat igual o superior al 65%2 punts

Comptar el/la sol·licitant o tindre a càrrec seu, persona amb reconeixement de dependència Grau I1 punt

Comptar el/la sol·licitant o tindre a càrrec seu, persona amb reconeixement de dependència Grau II2 punts

Comptar el/la sol·licitant o tindre a càrrec seu, persona amb reconeixement de dependència Grau III3 punts

Comptar el/la sol·licitant amb ascendents majors de 65 anys a càrrec de la unitat familiar, empadronats amb el sol·licitant i reflectits en la declaració de l'IRPF, si és el cas. Esta situació és incompatible als efectes de baremació si l'edat de l'ascendent es correspon amb la del/de la sol·licitant.....2 punts

Família monoparental.....2 punts

Família nombrosa.....2 punts

Família amb menors declarats en situació de risc.....3 punts

En cas d'igualtat de puntuació en el moment d'adjudicació de les vivendes disponibles, es donarà preferència a les sol·licituds que tinguen més antiguitat en la llista d'espera, comptada des de la data de presentació.

Els/les sol·licitants no seleccionats/des constituïran una llista d'espera, ordenada segons la puntuació obtinguda, sent la seua validesa de dos anys des de la seua aprovació. Si durant este espai de temps haguera noves sol·licituds de vivenda es

valoraran i presentaran a la Comissió Municipal de Vivenda que d'acord amb el barem estipulat les incorporaran, segons la seua puntuació, a la llista d'espera.

1.3 Criteris especials d'adjudicació de vivenda municipal

S'atendran de forma especial les sol·licituds de vivenda de persones que estiguen travessant circumstàncies excepcionals de necessitat de trasllat per expropiacions, derrocaments, catàstrofes i altres situacions anàlogues. En estos casos la CMV, previ estudi d'informes tècnics, proposarà l'adjudicació directa, sempre que les persones sol·licitants reunisquen els requisits bàsics essencials per a ser adjudicatàries de vivenda municipal, de carència de vivenda i de límit d'ingressos, i durant el temps que s'estime procedent, si és el cas.

1.4 Adjudicació de la vivenda

En el moment que es dispose d'una vivenda buida i en condicions d'habitabilitat Gestió de Patrimoni comunicarà a la Unitat de Vivenda que requerirà la documentació actualitzada necessària als tres primers sol·licitants de la llista d'espera per a valorar si persisteix la situació que va donar lloc a la puntuació anteriorment establida. Una vegada aportada la documentació es reunirà la CMV per a valorar quina és la unitat familiar amb major puntuació i se sol·licitarà informe social actualitzat (si han passat més de 6 mesos des de l'emissió del primer informe, en els casos de famílies amb expedient previ en SS.SS) on haurà d'assenyalar-se la quantitat que el/la beneficiari/ària pot pagar com a renda mensual, no podent ser inferior a 50 € mensuals. Es podrà accedir al sistema de bonificació d'arrendament a partir dels 6 mesos de pagament de lloguer continuat des de la data de contracte. La fórmula a utilitzar serà la següent:

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

%Bonificació= 100-

NF

- o INGR: ingressos totals de la unitat familiar (anuals)
- o IPREM: indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples (12 mesos).
- o NF: nombre de components de la unitat familiar.
- o RA: renda que està pagant actualment l'inquilí (anual).

El número obtingut seria el percentatge a calcular de la quantitat que està pagant actualment.

Estes bonificacions no podran ser superiors al 90 per 100 de la renda, tindran una validesa d'1 any. Transcorregut este període podran sol·licitar una nova bonificació acreditant documentalment els requisits per a obtindre-la.

El/la tècnic/a responsable del cas i la tècnica de la Unitat de Vivenda acordaran amb la unitat familiar adjudicatària els termes de les condicions d'adjudicació que contemplaran una sèrie de mesures agrupades en 6 àrees: Àrea Documental, Àrea de Salut, Àrea d'Educació, Àrea de Convivència, Àrea Formativo-laboral i Àrea de Gestió

de l'Espacio-Vivienda. Les cinc primeres estaran supervisades pel/per la tècnic/a de servicis socials i l'última per la tècnica de la UMV.

Estes mesures seran firmades per totes les persones majors de 16 anys de la unitat familiar i pels/per les professionals intervinents en el seu seguiment i seran requisit indispensable per a la firma del contracte de lloguer. Una vegada firmades es presentarà proposta a la CMV que elevarà proposta favorable o desfavorable. Si la proposta és favorable Patrimoni tramitarà l'expedient d'adjudicació en règim d'arrendament de la vivenda, que s'efectuarà per la Junta de Govern Local, o òrgan competent de contractació. Una vegada aprovada en Junta de Govern Local Patrimoni procedirà a la firma del contracte de lloguer i a l'entrega de claus.

Els contractes es formalitzaran d'acord amb la Llei d'Arrendaments Urbans, per un termini de tres anys, transcorreguts els quals podran prorrogar-se per períodes anuals, sempre que els/les arrendataris/àries mantinguen les condicions exigides per a la seua adjudicació i d'acord al grau de compliment del projecte d'intervenció.

Estaran subjectes al sistema de revisió de renda segons l'increment de l'IPC i serà obligatòria la domiciliació dels rebuts mensuals o trimestrals, segons la quantia de la renda.

No obstant això, des d'Inclusió Social podran proposar una altra renda mensual en el cas que amb els ingressos que dispose el/la adjudicatari/ària no puga fer front al pagament de la renda i als gastos de comunitat i dels servicis de subministraments de la vivenda.

S'estableix com a prioritat el pagament dels gastos de comunitat pel que, en cas d'adjudicatari/àries de vivenda municipal que siguen sol·licitants d'ajudes de servicis socials, es podrà sufragar el dit gasto amb càrrec a l'ajuda per percebre.

Les mesures acordades i firmades seran revisades cada 6 mesos i serà decisiu el grau del seu compliment per a la renovació o no del contracte d'arrendament transcorreguts els primers tres anys o segons la gravetat de l'incompliment l'extinció del contracte amb un informe previ de la CMV.

1.5 Cessament de l'arrendament

Es produirà el cessament de l'arrendament en els casos següents:

- Defunció del/de la titular de l'arrendament.
- Trasllat a del/de la titular de l'arrendament a un altre lloc de residència.
- Impagament d'arrendament o comunitat veïnal durant 6 mesos. Adquisició de propietat (en qualsevol de les seues formes) per part del/de la titular o residents en la vivenda municipal.
- Adjudicació de vivenda per l'EVHA.
- Renúncia expressa a una vivenda de l'EVHA

2-SEGUIMENT DELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT

Gestió de Patrimoni i Unitat Municipal de Vivenda obriran un expedient diferenciat de cada una de les vivendes, de seguiment de les condicions de convivència i habitabilitat i incidències que vagen sorgint. Anualment es realitzaran els tràmits següents:

Patrimoni serà el responsable de:

- Visita comprovació estat de la vivenda.
- Comprovació de deute pendent de rebuts de lloguer i de comunitat de propietaris.
- Si ha millorat la situació econòmica revisió de la renda mensual.

Unitat Municipal de Vivenda serà responsable de:

- Si té deutes i es troba en una situació precària: excepcionalment, davant d'una situació d'emergència social i amb els informes favorables de Servicis Socials es podrà proposar a Patrimoni un acord per a pagar els gastos de comunitat i anul·lació o fraccionament dels rebuts de lloguer, havent de fixar-se un termini respecte d'això.
- Si té deutes però es dedueix de l'informe social que pot pagar-les se li requerirà perquè procedisca al pagament en un termini raonable (per ex. un mes) i si no ho fa es proposarà a Patrimoni acord de rescissió del contracte de lloguer.
- Seguiment de la situació de convivència de l'arrendatari/ària.

Una vegada han transcorregut els tres anys del contracte, si la persona arrendatària ha variat la seua situació econòmica i supera els ingressos màxims fixats per a accedir a este tipus de lloguers es rescindirà el contracte perquè puguin accedir altres famílies de la llista d'espera.

3-INTERVENCIÓ EN LES VIVENDES PER SINISTRES O DANYS

La producció d'un sinistre en una vivenda municipal determinarà l'obertura del corresponent expedient en Gestió de Patrimoni. Este expedient pot iniciar-se per denúncia del veïnat afectat, de la Comunitat de Propietaris/àries o per la mateixa persona arrendatària.

Això comportarà la tramitació següent:

- Informe de l'arquitecte municipal prèvia visita acompanyat del tècnic corresponent d'Infraestructures, segons el dany que es tracte (fontaneria, electricitat, etc.)
- Trasllat immediat de l'informe municipal a Responsabilitat Patrimonial per a la

tramitació de l'expedient amb la companyia d'assegurances.

- Si cal escometre alguna actuació urgent per risc en la vivenda o als afectats (per ex. apuntalar un sostre, etc.) intervindrà la Brigada d'Obres, prèvia orde del regidor competent.
- Valoració dels danys pel pèrit de l'assegurança i pagament de la quantitat corresponent a l'Ajuntament, si el dany és en la nostra vivenda, o a la persona que se li hagen ocasionat els danys.
- Reparació dels danys en les nostres vivendes bé a través dels mitjans municipals o per una empresa externa, prèvia la contractació segons el procediment legal corresponent, segons la importància i quantia econòmica del sinistre.

Si l'assegurança municipal no cobriex els danys perquè el sinistre ha sigut motivat perquè hi ha hagut una actuació dolosa del/la inquilí/ina (per ex. ruptures de canonada general o goteres o humitats en la nostra vivenda o en altres a causa d'enganxalls il·legals als servicis de subministrament) caldrà requerir a l'arrendatari/ària perquè ho repare en el termini més breu possible i si no ho fa l'Ajuntament dictarà una orde d'execució, amb independència de la penalització contractual que es dirà més avant.

La valoració dels danys en les vivendes municipals es durà a terme per l'Oficina Tècnica Municipal

4-DESDONAMENT O DESALLOTJAMENT DE LES VIVENDES MUNICIPALS

La Corporació podrà rescindir el contracte en els casos següents:

A) Impagament de 6 quotes en concepte de lloguer i/o gastos de comunitat.

Els contractes d'arrendament porten una clàusula en què el/la inquilí/ina està obligat a satisfer el cost íntegre dels gastos comuns, servicis i subministraments de la finca en la part proporcional que corresponga a la vivenda, independentment i a més de la renda. L'impagament d'estos gastos significarà la rescissió del contracte d'arrendament llevat que des de Servicis Socials s'informe de la impossibilitat econòmica del/de la inquilí/ina de fer front a tals gastos. En eixos casos serà gestionada una ajuda econòmica per a este fi o si ja la perceben se'ls descomptarà la quantitat corresponent.

B) Incompliment de l'obligació del/de la inquilí/ina de mantindre la vivenda en bon estat de conservació, higiene i habitabilitat.

Per a això es tramitarà l'oportú expedient en Patrimoni, en el qual se li requerirà el compliment d'esta obligació, ja siga per a la reparació de la vivenda dins dels límits del seu manteniment ordinari o perquè procedisca a la seua neteja, i complisca les condicions d'habitabilitat exigides.

C) Pertorbació de la convivència veïnal.

Els contractes d'arrendament portaran una clàusula que implica la resolució del contracte en els supòsits en què els inquilins realitzen activitats perilloses, incòmodes o insalubres o, actes que alteren greument la convivència veïnal.

D) Ocupació il·legal de les vivendes.

L'Ajuntament procedirà al desallotjament de les persones que ocupen sense cap títol jurídic una vivenda municipal havent d'exercir la potestat administrativa de recuperació d'ofici dels seus béns.

E) Incompliment de les mesures socials acordades.

F) Causar danys de forma dolosa en la vivenda municipal.

5-REPARACIÓ DE LES VIVENDES MUNICIPALS

L'Ajuntament procedirà a la reparació de les vivendes que ho necessiten per a deixar-les en adequat estat d'habitabilitat i procedir així a posteriors adjudicacions.

Anualment es consignarà en el Pressupost Municipal quantitat suficient per a la reparació i manteniment de les vivendes municipals.”

Dates d'aprovació i modificació d'este Reglament:

Aprovació provisional: acord plenari de 30/5/2018.

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

