

**ORDENANZA REGULADORA DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN,
NORMAS DE FUNCIONAMIENTO Y UTILIZACIÓN DEL PISO DE
EMERGENCIA SOCIAL Y VIVIENDAS SOCIALES.**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ayuntamiento de Tudela, es titular de un derecho de cesión y titular en propiedad de una serie de viviendas, que se encuentran ubicadas en diferentes calles de la Localidad.

Dada la situación sobrevenida en que puedan encontrarse 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.

Asimismo se desea que el resto de las viviendas que se dispone sean destinadas como viviendas sociales como un instrumento mas a la integración social, asegurando unas condiciones de vivienda a las personas que presentan una situación económica con recursos insuficientes para acceder al mercado de vivienda en alquiler.

La Ley Reguladora de Bases de Régimen Local, al hablar de las competencias de las entidades locales, establece, que el municipio para la gestión de sus intereses en el ámbito de sus competencias, pueda promover toda clase de actividades y prestar cuantos servicios públicos contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal.

Una de las actividades de la competencia municipal que viene a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal, a la vez que se cumple un precepto constitucional, es la de promover las condiciones necesarias y establecer normas pertinentes para hacer uso efectivo del derecho de disfrutar y disponer una vivienda digna y adecuada a sus necesidades.

Se ha constatado que las necesidades de una vivienda digna y adecuada son muchas y el numero de viviendas de que se dispone es mucho menor, por lo que mediante la presente ordenanza se crea un registro de solicitantes de viviendas sociales, como instrumento para conocer la demanda real de población susceptible de alojamiento en viviendas sociales y sus condiciones socioeconómicas. Asimismo se establece el sistema o forma de llevar a cabo la adjudicación de las viviendas sociales de que se dispone.

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 alojamiento 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, una de las viviendas que el Ayuntamiento dispone en propiedad. Vivienda totalmente equipada.

- La regulación de las condiciones, requisitos de acceso y régimen de uso del resto de las Viviendas tanto de propiedad Municipal como aquellas otras que gestiona, destinadas a cubrir las necesidades de vivienda, 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, y puedan disponer de un espacio adecuado a sus necesidades familiares y a sus recursos económicos.

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 acuerdos de ocupación temporal del Piso de Emergencia Social, como los de las Viviendas Sociales, tendrán naturaleza administrativa y se regirán 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 Tudela, dispondrá de las facultades que otorga la normativa administrativa a los municipios para la interpretación y modificación, por razones de interés público, de lo establecido en 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 Social las personas y/o unidades familiares que lo soliciten y que acrediten cumplir los siguientes requisitos:

1.- Ser el solicitante mayor de edad o menor emancipado/a y figurar inscrito/a en el padrón de habitantes del municipio de Tudela, con una antelación de un año, 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.

- Situaciones urgentes debido a desahucios, ejecuciones hipotecarias o expedientes expropiatorios ejecutados o en fase de ejecución.

En todo caso, la concurrencia de cualquiera de estos motivos ha de ir unida a la efectiva falta de recursos económicos con los que la unidad familiar pudiera paliar de forma inmediata su necesidad de vivienda.

3.- Cuando la vivienda estuviese desocupada y existiesen solicitudes de más de una persona o unidades familiares que cumplan, en principio, los requisitos necesarios para ser beneficiarias del uso de la misma, se dará prioridad al solicitante con menores ingresos ponderados anuales, según lo establecido en el artículo 13 de la presente Ordenanza.

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. La ocupación tiene carácter temporal.

Artículo 5.- Procedimiento

1.- La persona o unidad familiar necesitada del Piso de Emergencia deberá formalizar la solicitud en el Registro General del Ayuntamiento de Tudela, 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 (Artículo 6 de la presente Ordenanza), deberán presentar la documentación que se establece en el citado Anexo I, así como cualquier otra documentación que le pueda ser exigida por el Ayuntamiento de Tudela.

2.- Recibida la solicitud de ingreso, las áreas que correspondan redactarán el informe preceptivo de su competencia en el que se valorará la situación de las personas solicitantes.

3.- Visto los informes municipales que procedan en su caso, con la inmediatez que sea necesaria, mediante Resolución de Alcaldía, se resolverá sobre la solicitud de ingreso temporal en la vivienda.

4.- En caso de que no se dicte resolución definitiva favorable, las personas solicitantes no podrán tener acceso a la vivienda.

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 Resolución de Alcaldía, se podrá autorizar provisionalmente la entrada en el piso de la/s 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, en caso de no cumplir los requisitos establecidos en la presente Ordenanza deberá abandonar la vivienda en el plazo de 48 horas desde su puesta en conocimiento.

Artículo 7.- Tasa mensual

1.- La persona beneficiaria deberá abonar una Tasa mensual establecida en la Ordenanza fiscal, en concepto de gastos de conservación y mantenimiento del piso de emergencia social.

2.- Asimismo deberá costear los gastos de su manutención, los gastos de comunidad y los gastos que se ocasionen por los servicios de la vivienda (agua, luz, basuras,...).

Artículo 8.- Obligaciones de los ocupantes

- La persona adjudicataria del Piso de Emergencia Social deberá ocuparlo para su destino a vivienda habitual durante el plazo de ocupación, del que es beneficiaria 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 la persona beneficiaria del servicio, ésta estará obligada a asumir los gastos de su reparación o reposición.

- La limpieza tanto de la vivienda, mobiliario y demás enseres, correrá a cargo de la persona/s beneficiaria/s ocupantes del Piso de Emergencia Social, asimismo correrá a su cargo, por turno con el resto de ocupantes de otras viviendas del mismo edificio, la limpieza de la escalera, pasillo y portal.

- Las personas ocupantes del Piso de Emergencia Social no podrán tener animales (salvo caso de perros guía, en caso de resultar necesarios), ni almacenar materiales antihigiénicos y/o peligrosos.

- Al finalizar la estancia en el piso, las personas beneficiarias del Piso de Emergencia Social 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.

- 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 la persona beneficiaria, tendrán que firmar el documento, según modelo normalizado que se adjunta como Anexo II a la presente Ordenanza.

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.

También cesará automáticamente a petición voluntaria de la persona beneficiaria.

2.- Podrá acordarse la revocación de la autorización para la ocupación temporal, estando vigente el plazo de cesión, por la concurrencia de alguna de las siguientes causas:

- Por fallecimiento de la persona adjudicataria.

- 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 y/o en el acuerdo de cesión.

- Por abandono de la vivienda, sin previo aviso, y sin existir un motivo que justifique la ausencia por un tiempo superior a 7 días.

- Por falseamiento de datos, documentos u ocultación de los mismos.

- Por la falta de pago de la Tasa mensual establecida y/o de los gastos derivados del uso de la vivienda.

- Por supresión del servicio, previo acuerdo plenario adoptado por el Ayuntamiento de Tudela.

La revocación de la autorización de ocupación temporal, se resolverá, por resolución de Alcaldía, 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 la Alcaldía no resuelva definitivamente la autorización, la persona interesada deberá abandonarlo y dejarlo libre y en las mismas condiciones en que lo encontró, en el plazo de 48 Horas entregando las llaves en el Ayuntamiento.

4.- Si en el plazo de 48 Horas, el piso no se encontrara a disposición del Ayuntamiento, se procederá al desahucio, que se ejecutará por vía administrativa. La competencia y el procedimiento para disponer el desahucio y llevar a cabo el lanzamiento, tendrán carácter administrativo y sumario.

5.- Los gastos a que de lugar el lanzamiento o depósito de bienes serán de cuenta de la persona desahuciada. El Ayuntamiento 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 la adjudicación de las viviendas sociales.

1.- La persona o unidad familiar interesada en una Vivienda Social deberá formalizar la solicitud en el Registro General del Ayuntamiento de Tudela, 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 III, así como cualquier otra documentación que le pueda ser exigida por el Ayuntamiento de Tudela.

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

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

b.- Acreditar nacionalidad española o residencia legal efectiva y continuada en España durante un periodo de 3 años con anterioridad a la fecha de solicitud, tanto de la persona solicitante como del resto de miembros de la unidad familiar.

c.- Tener vecindad del municipio de Tudela, acreditando la persona solicitante y el resto de los miembros de la unidad familiar tal circunstancia mediante la inscripción en el padrón municipal.

d.- No ser titular la persona solicitante, ni el resto de la unidad familiar de vivienda en régimen de propiedad, de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda, en todo el territorio nacional. 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, y para los casos de tratarse de viviendas inadecuadas.

e.- Acreditar por parte de la unidad familiar que se beneficie del recurso no superar los ingresos máximos y disponer de los ingresos mínimos establecidos en esta Ordenanza.

f.- Estar al corriente en el pago de tributos municipales, y no tener ninguna deuda impagada por ningún concepto con el Ayuntamiento de Tudela, Junta de Aguas o la entidad pública Castel-Ruiz, salvo que se trate de deudas o sanciones tributarias que se encuentren aplazadas, fraccionadas o cuya ejecución estuviese suspendida o autorizada por el Ayuntamiento de Tudela en vista de las circunstancias excepcionales de la Unidad familiar.

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 la persona 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, componen la unidad familiar las siguientes personas:

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

- c) Hijos e hijas convivientes, incluso cuando residan temporalmente fuera del domicilio por razones de proximidad al centro educativo en que cursen estudios.
- d) Menores en situación de acogimiento familiar administrativo o judicial.
- e) Personas que convivan con la persona solicitante con un parentesco por consanguinidad hasta el segundo grado y por afinidad hasta el primero.
- f) Hermanos y hermanas de la persona solicitante cuando sean menores de edad o tengan una incapacidad total o permanente, cuando aquella sea mayor de edad y ostente la tutela legal.
- g) En los casos de personas discapacitadas cuya unidad familiar este compuesta por un/a miembro y que requiera de otra persona y se acredite debidamente, se considerará a esta un/a miembro más a efectos de la unidad familiar.

Artículo 13.- Requisitos económicos, acreditativos de la situación de necesidad de vivienda. 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 Quince Mil (15.000,00 €) Euros.

2.- En cualquier caso, para ser beneficiario/a de la cesión de uso de una vivienda destinada a cubrir necesidades de vivienda, se deberán acreditar unos ingresos mínimos ponderados anuales de Tres Mil (3.000,00 €) Euros, presentes o futuros. Tendrán la consideración de ingresos futuros, el encontrarse pendiente de recibir los citados ingresos y que los mismos puedan ser acreditados documentalmente.

3.- Para calcular los ingresos ponderados anuales, se computarán los rendimientos de trabajo y/o rendimientos de actividades económicas, profesionales y artísticas y/o becas, prestaciones de desempleo, las pensiones o subsidios de desempleo, las pensiones compensatorias que se reciban de su 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, así como una declaración jurada de los ingresos anuales con indicación de su procedencia.

A efectos de calcular los ingresos anuales ponderados se seguirá la siguiente regla:

$$I = (R+B) \times N \times A.$$

I = Ingresos Ponderados.

R= Parte General Base Imponible (Casilla 507 Declaración Renta) u otros ingresos que se hayan declarados.

B= Rentas Exentas (Casilla 529 Declaración de la Renta) u otras rentas que se hayan declarado.

N= Coeficiente de ponderación relativo al numero de miembros de la unidad familiar.

1 o 2 miembros =	N= 1,00
3 miembros =	N= 0,95
4 miembros =	N = 0,90
5 y 6 miembros =	N= 0,85
Más de 6 miembros =	N= 0,80

A = Coeficiente de ponderación relativo al numero de perceptores de ingresos en la unidad familiar.

1 perceptor =	A= 1,00
2 perceptores=	A= 0,95
3 o más perceptores=	A= 0,90

Artículo 14.- Listado Municipal de solicitantes Vivienda.

El Ayuntamiento de Tudela creará un listado donde figuren todas las personas solicitantes de viviendas admitidas, según el orden de puntuación obtenido y el grupo de vivienda al que ha sido asignado, según el proceso de valoración.

En todas las solicitudes se presumirá como representante de la unidad familiar, la persona que figure como solicitante, en el caso de que ésta dejara de ser miembro de la unidad familiar manteniéndose vigente la solicitud, deberá designarse nueva persona representante de la unidad

Todas las solicitudes de vivienda efectuadas, y una vez revisadas y admitidas, se incorporaran al listado municipal de Vivienda, constando en su expediente la totalidad de datos exigidos en la presente ordenanza así como la puntuación obtenida en el proceso de valoración y el grupo de vivienda al que ha sido asignado. En el caso de que no cumplan los requisitos aquí establecidos se comunicará a la persona interesada la no procedencia de su inclusión en el listado.

La renuncia a una vivienda municipal supone la exclusión de la lista municipal de vivienda.

La lista de solicitantes de vivienda se irá publicando y renovando cada 6 meses, por lo que cualquier vivienda social que quede vacante en dicho periodo será adjudicada considerando la puntuación y el grupo de vivienda que corresponda. Transcurrido el plazo de 6 meses se elaborará una nueva lista incluyendo las nuevas solicitudes que hayan sido admitidas.

Artículo 15.- Procedimiento.

1.- Recibida la solicitud para la cesión de una Vivienda Social, se valorará según el baremo establecido, de acuerdo a los criterios de valoración señalados en el artículo siguiente y se establecerá su posterior puntuación de cara a incluir a la persona solicitante en el listado municipal de vivienda.

2.- Las adjudicaciones se realizarán siguiendo estrictamente el orden establecido en el listado Municipal de Vivienda, eligiendo a la persona solicitante según lo recogido en las presentes normas y por las características de la vivienda en relación con la composición familiar.

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

- GRUPO 1: Viviendas de un solo dormitorio, para composiciones familiares reducidas, hasta un máximo de 3 personas. Estas irán destinadas preferentemente a jubilados/as, pensionistas, personas viudas, solteras con o sin hijos/as, así como personas separadas de hecho o de derecho y divorciadas.

- GRUPO 2: Viviendas de dos dormitorios, para cupo general, destinadas a situaciones ordinarias y para unidades familiares de entre 3 y 5 miembros.

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

En caso de empate en la puntuación se dará prioridad a las personas solicitantes con menos ingresos ponderados anuales y que no hayan disfrutado estas viviendas con anterioridad

3- En el caso de existir una vivienda vacante, aquella será adjudicada, en función del número de habitaciones y de miembros de la unidad familiar, a quien figure con mayor puntuación dentro del listado de solicitantes, para lo cual la Alcaldía Municipal, emitirá la oportuna resolución autorizando la cesión de la vivienda social, en el que se concretará la Tasa mensual correspondiente. De no existir ninguna vivienda vacante, las personas solicitantes de vivienda quedaran a la espera de procederse una vacante, debiendo actualizarse la documentación por la persona interesada según lo establecido en el apartado siguiente.

4.- Se entenderán caducadas aquellas fichas que no hayan sido actualizadas por las personas interesadas a los dos años de la presentación de la solicitud, sobre las que recae la obligación de actualizar la documentación aportada, durante al menos el mes anterior al momento en que termine la vigencia de su ficha.

5.- La adjudicación definitiva se formalizará con la firma del correspondiente acuerdo de cesión de vivienda social.

Artículo 16.- Criterios de valoración.

1.- Los criterios que se tendrán en cuenta para proceder a la puntuación de la concesión de las viviendas serán, los siguientes:

a) Puntuación por la necesidad de vivienda.

- Relativo a las condiciones de la vivienda (*Se puntuará uno de los 2 supuestos*).

a) Vivienda en edificio declarado oficialmente en ruina, bien sea total o parcial que afecte a la vivienda, acreditando su residencia por un periodo mínimo de 3 años. **4 puntos.**

b) Vivienda en malas condiciones de habitabilidad por: su seguridad, sus condiciones higiénicas, etc, acreditando su residencia por un periodo mínimo de 3 años. **3 puntos.**

- Relativo a la superficie de la vivienda (*Se puntuará uno de los 2 supuestos*).

a) Vivienda cuya superficie útil por miembro de familia sea inferior o igual a 10,00 m2. **4 puntos.**

b) Vivienda cuya superficie útil sea inferior a:

- 30 m2 para 1 o 2 personas.
- 50 m2 para 3 personas.
- 65 m2 para 4 personas.
- 80 m2 para 5 o 6 personas.
- 90 m2 para 7 personas.

3 puntos.

- Tener pendiente un expediente de desahucio, subasta o expropiatorio.

10 puntos.

- Por carencia de vivienda: No tener vivienda y convivir la unidad familiar en otra vivienda (ocupada, cedida) o establecimiento provisional (Chabola, Caravana, etc). **4 puntos.**

b) Puntuación por la composición familiar.

- Por hijos/as menores de 18 años (*Max. 14 puntos*). **5 puntos por el primero y 3 puntos por cada uno de los restantes.**

- Por personas dependientes. (*Máx. 5 puntos*).

a) Dependencia Moderada.

1 punto.

- b) Dependencia Severa. **3 puntos.**
c) Gran dependencia. **5 puntos.**

- Especial Protección. (Máximo 8 puntos).

- a) Mayores de 65 años. **4 puntos.**
b) Víctimas de violencia de género. **4 puntos.**

c) Situaciones de discapacidad. (Máx. 5 puntos).

- Por minusvalías menores del 33% **1 punto.**
- Por minusvalías entre el 33% y el 64% **2 puntos.**
- Por minusvalías entre el 65% y el 74% **3 puntos.**
- Por minusvalías entre el 75% y el 100% **5 puntos.**

d) Periodo de antigüedad de empadronamiento en Tudela. (Máx. 8 puntos).

- Por cada año de empadronamiento efectivo en Tudela. **2 puntos.**

Artículo 17.- Denegación de la adjudicación.

Son causas de denegación de la adjudicación de viviendas sociales, el no cumplimiento de los requisitos establecidos en esta Ordenanza o el falseamiento de los requisitos por parte de la persona solicitante o de su unidad familiar.

Artículo 18.- Plazo.

1.- El plazo de la concesión de las viviendas sociales será de 2 años y prorrogable como máximo por 2 años más siempre y cuando se cumplan los requisitos exigidos en la presente ordenanza.

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

3.- La persona adjudicataria podrá solicitar la adjudicación de un nuevo plazo de cesión de vivienda social, con una antelación mínima de dos meses previos a la expiración del plazo de vigencia establecido. Para ello deberá aportar la documentación exigida para una nueva solicitud.

Para proceder a la renovación del contrato deberán estar al corriente en el pago de tributos municipales, Junta de Aguas y la entidad pública empresarial Castel-Ruiz, y no tener ninguna deuda impagada por ningún concepto, tanto la persona solicitante como el resto de integrantes de la unidad familiar, salvo que se trate de deudas o sanciones tributarias que se encuentren aplazadas, fraccionadas o cuya ejecución estuviese suspendida o autorizada por el Ayuntamiento de Tudela en vista de las circunstancias excepcionales de la Unidad familiar.

A la vista de la documentación presentada, el Ayuntamiento de Tudela determinará si resulta procedente renovar la cesión de vivienda social y la tasa a aplicar.

Si no resulta acreditada la situación de necesidad o se han incumplido los requisitos establecidos tanto en la presente ordenanza como en su acuerdo de cesión, se procederá a la denegación de la solicitud de renovación de la vivienda social, con la correspondiente comunicación de extinción de la cesión y la necesidad de desalojar la vivienda en un plazo no superior a un mes.

La renovación de los derechos de cesión de uso de la vivienda solo se podrá realizar por una vez, excepto en los casos de personas mayores de 65 años y personas con un grado de discapacidad de mas del 33%, quienes podrán renovar su derecho de cesión cada 2 años

siempre y cuando se cumplan con los requisitos establecidos en la presente Ordenanza y así lo determine el Ayuntamiento.

Serán causas de denegación de la solicitud de una nueva cesión, además de no cumplir con los requisitos exigidos por la presente ordenanza, la falta de presentación de la documentación completa necesaria, las faltas de comportamiento acreditadas durante la vigencia de la concesión.

Artículo 19.- Formalización de la cesión de la vivienda.

Con carácter previo a la efectiva ocupación de la vivienda la persona solicitante deberá suscribir el correspondiente acuerdo de cesión de la vivienda social, normalizada siguiendo el modelo que se adjunta como Anexo IV.

Artículo 20 - Derechos y deberes de los/as adjudicatarios/as.

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

- En aquellos inmuebles que dispongan de balcones, estos no podrán ser utilizados como almacenes de enseres, tales como bicicletas, bombonas de butano, útiles de limpieza (fregonas, cubos,...), ropa sucia, etc. Así mismo se evitará en la medida de lo posible el tendido visible y externo de la ropa en los balcones.

- Queda terminantemente prohibido utilizar los servicios y elementos comunes de forma contraria a su destino. Así mismo está prohibido dejar cualquier objeto depositado o almacenado en cualquier elemento común del inmueble (portal, entrada, escaleras, rellanos, etc), sin los permisos oportunos.

- Correrá a cargo de la persona adjudicataria, 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, en caso de que resulte patente la imposibilidad de cumplir este deber de limpieza por parte de la persona usuaria.

- En el supuesto de encontrar desperfectos en la vivienda ocasionados por la utilización indebida o negligente de la persona adjudicataria del servicio, ésta estará obligada a asumir los gastos de su reparación o reposición.

- Todos los desperfectos que se produzcan en los elementos comunes del inmueble correrán a cargo de la totalidad de las personas adjudicatarias que residan en el inmueble por partes iguales, siempre y cuando no se pueda individualizar a la persona causante de los daños.

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

- Queda prohibido desarrollar actividades que produzcan ruidos y molestias a los vecinos, que incumplan las normativas de aplicación sobre ruidos y en especial desde las 10 de la noche hasta las 8 de la mañana.

- Abonar mensualmente con carácter anticipado, la tasa establecida para la cesión de la vivienda social, Gastos de Comunidad y el coste de los servicios que le corresponda: facturas de luz, agua, basura,

- No podrán tenerse animales salvo caso de perros guía, en caso de resultar necesarios, ni almacenar materiales antihigiénicos y/o peligrosos, ni en el interior de la vivienda ni en los pasillos o portal.

- 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 de la autorización, salvo casos excepcionales que deberán ser valorados por el Ayuntamiento de Tudela. En este caso, se revisará la tasa a abonar, atendiendo al grado de parentesco y otras circunstancias que concurran, que serán tenidas en cuenta a la vista del informe emitido.
- La vivienda no podrá subcontratarse ni cederse total o parcialmente a terceras personas, resultando este incumplimiento igualmente causa de resolución de la cesión.
- 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.
- La persona adjudicataria, 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 al Ayuntamiento de Tudela por escrito, cualquier variación de sus ingresos o circunstancias personales, o de la unidad familiar, a efectos de actualizar la Tasa y demás aspectos relevantes objeto del acuerdo de cesión.
- Todo propietario tiene obligación de permitir la entrada a su vivienda, tanto para comprobaciones técnicas como para las reparaciones que sean necesarias en su domicilio en orden al buen funcionamiento general de los servicios.

Artículo 21.- Extinción de la cesión. Resolución.

1.- La autorización para la permanencia en 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 la persona beneficiaria.

2.- Al finalizar la estancia en la vivienda, la persona beneficiaria de la vivienda deberá entregar las llaves en el Ayuntamiento de Tudela, el Ayuntamiento de Tudela procederá a comprobar el estado en el que se encuentra la vivienda y en el supuesto de encontrar desperfectos en la misma, ocasionados por la utilización indebida o negligente de la persona beneficiaria del servicio, ésta estará obligada a asumir los gastos de su reparación o reposición. En el caso de no proceder a sus reparaciones quedarán automáticamente excluidos de presentar solicitud de vivienda social por un periodo de 5 años.

Artículo 22.- Subrogación.

1.- La subrogación para la permanencia de la vivienda solo podrá producirse en caso de fallecimiento de la persona adjudicataria y conforme a las siguientes reglas:

- Únicamente podrán subrogarse en las mismas condiciones y por el tiempo que reste, en orden de preferencia, los siguientes, siempre y cuando hayan permanecido residiendo en la vivienda de manera habitual y continuada tras el fallecimiento:
 - o Cónyuge con quien al tiempo del fallecimiento conviviera.
 - o La persona que hubiera venido conviviendo con la persona fallecida de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo de su fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.
 - o Descendientes de la persona fallecida que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos/as a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con ella durante los dos años precedentes.

- Ascendientes de la persona fallecida que hubieran convivido habitualmente con ella durante los dos años precedentes.
- Los hermanos y hermanas de la persona fallecida que hubieran convivido habitualmente con ella durante los dos años precedentes.
- Las personas distintas de todas las indicadas anteriormente y que sufran una minusvalía igual o superior al 65%, siempre que tenga relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con la persona fallecida y hayan convivido con ésta durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Si al tiempo del fallecimiento no existiera ninguna de estas personas, el acuerdo de cesión quedará extinguido.

2.- La subrogación deberá solicitarse al Ayuntamiento de Tudela por escrito adjuntando los documentos que acrediten tanto el fallecimiento de la persona titular como el derecho de la persona subrogante, en el plazo de 6 meses desde producido el fallecimiento.

3.- La subrogación conlleva la asunción de los derechos y obligaciones contenidos en el acuerdo de cesión de la vivienda y, en particular, el abono de las tasas y cantidades asimiladas pendientes de pago, tanto previas como posteriores al fallecimiento.

Artículo 23.- Causas de resolución.

1.- Podrá acordarse por el Ayuntamiento la resolución de la autorización de la cesión de la Vivienda Social previo expediente administrativo en el que se dará audiencia a la persona adjudicataria, por plazo de 15 días hábiles.

Las causas que pueden motivar la resolución son:

- Fallecimiento de la persona adjudicataria, cuando no concorra ningún supuesto de subrogación o esta no haya sido solicitada.
- 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 Veinticinco (25) 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.
- Por falta de colaboración con el Ayuntamiento de Tudela.
- Permitir la utilización de la vivienda a terceras personas que no formen parte de la unidad familiar expresamente autorizada a residir en la vivienda.
- No proceder a darse de alta en los suministro de luz y de agua.
- No abonar la tasa mensual, los gastos de comunidad 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 familiar.
- Supresión del servicio, previo acuerdo por parte del Ayuntamiento de Tudela.

Artículo 24.- Efectos de la resolución

1.- Una vez extinguida automáticamente la autorización para permanecer en la vivienda por el transcurso del plazo o declarada formalmente la resolución por el Ayuntamiento, las personas ocupantes deberán abandonar la vivienda y dejarla libre y en las mismas condiciones en que la encontraron en el plazo de 2 días entregando las llaves en el Ayuntamiento de Tudela.

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.

Artículo 25.- Protección de Datos.

1.- De acuerdo con el artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, quedan informados/as de que los datos personales registrados en la solicitud se incorporarán a un fichero responsabilidad del Ayuntamiento de Tudela inscrito en la Agencia Española de Protección de Datos con la finalidad de gestionar las viviendas que se regulan en estas bases. Todos los datos solicitados son necesarios para atender la solicitud de acceso a la vivienda municipal y el hecho de presentarla presupone la autorización para el acceso a su obtención, consulta y emisión de documentos. Los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición pueden ejercitarse dirigiéndose al Ayuntamiento de Tudela.

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

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA

Los importes a que se hace referencia en la presente Ordenanza y que no vengán fijados por otros organismos públicos se actualizarán anualmente en función del IPC de Navarra publicado por el Instituto Nacional de Estadística, que haya habido en el año transcurrido (variación del IPC en los 12 meses anteriores que corresponden al periodo de un año completo).

DISPOSICION TRANSITORIA

Las renovaciones de los contratos de las viviendas municipales que actualmente están en vigor, se realizarán de acuerdo con lo establecido en la presente Ordenanza, una vez haya que proceder a la renovación de los mismos.

Para proceder a la renovación deberá estar al corriente en el pago de tributos municipales, y no tener ninguna deuda impagada por ningún concepto con el Ayuntamiento de Tudela, Junta de Aguas o Entidad Pública Empresarial Castel-Ruiz, salvo que se trate de deudas o sanciones tributarias que se encuentren aplazadas, fraccionadas o cuya ejecución estuviese suspendida o autorizada por el Ayuntamiento de Tudela en vista de las circunstancias excepcionales de la Unidad familiar.

La renovación de los contratos de viviendas actualmente en vigor se realizará por un periodo máximo de 2 años, finalizado el plazo no se procederá a más renovaciones, excepto en los casos de personas mayores de 65 años y personas con un grado de discapacidad de más del 33%, quienes podrán renovar su derecho de cesión cada 2 años siempre y cuando se cumplan con los requisitos establecidos en la presente Ordenanza y así lo determine el Ayuntamiento, para el resto de casos, trascurrido el plazo se deberá presentar la solicitud de vivienda según lo establecido en la presente ordenanza, no disponiendo de ningún derecho de preferencia sobre la vivienda.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor a partir de la publicación de su texto íntegro en el B.O.N.

ANEXO I: FORMULARIO Y DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITAR LA OCUPACIÓN TEMPORAL DEL PISO DE EMERGENCIA SOCIAL

SOLICITANTE:

Nombre y apellidos:

D.N.I.:

Fecha de nacimiento y lugar:

Domicilio:

Tfno.:

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 Tudela, ade de 20.....

Fdo:

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

- Fotocopia del D.N.I. de cada miembro de la unidad familiar y del Libro de Familia. Certificados de empadronamiento y convivencia.
- Trabajadores/as 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.
- 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 paro o demandante de empleo y, en su caso, las prestaciones percibidas durante el año en curso y las pendientes de percibir.
- Beneficiarios/as de otros ingresos derivados de ayudas, subsidios o prestaciones: fotocopia de la resolución de la concesión.
- Documentación justificante de estar incurso en un procedimiento de desahucio, de ejecución hipotecaria, por declaración de ruina y/o similares.
- Fotocopia de sentencia de separación o divorcio y convenio regulador.
- Justificante de gastos extras.
- Otros que justifiquen su situación de desamparo, etc.
- Solicitud del PISO DE EMERGENCIA SOCIAL.
- Certificación sobre Bienes Inmuebles, a nombre de la persona solicitante y miembros de la unidad familiar, que vayan a residir en el PISO DE EMERGENCIA SOCIAL.

ANEXO II: ACUERDO DE CESIÓN DE OCUPACIÓN TEMPORAL DE PISO DE EMERGENCIA SOCIAL

En Tudela, a de de 20.....

INTERVIENEN

De una parte D./Dña., Alcalde/sa del Ayuntamiento de Tudela, con DNI nº, en nombre y representación del Ayuntamiento de Tudela, facultado/a para la firma del presente documento.

De la otra parte D./Dña. con DNI nº....., en su propio nombre y representación

ANTECEDENTES:

1. Que el Ayuntamiento de Tudela, es propietario del 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 Municipales del Ayuntamiento han verificado la situación de necesidad que plantea la persona 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,

CLAÚSULAS

Primera: El Ayuntamiento de Tudela 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.

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

-
-
-

Cuarta: No podrán el/la cesionario/a ni sus familiares, introducir ningún mobiliario ni enseres domésticos, permitiéndose únicamente los de uso personal, o aquellos otros que sean autorizados por el Ayuntamiento de Tudela.

Quinta: D./Dña., se compromete a abonar una Tasa mensual de _____ euros, en concepto de conservación y mantenimiento del piso de emergencia social, que será cargado, en la cuenta bancaria designada al efecto, en los primeros 5 días laborables del mes.

Asimismo, serán de su cargo los gastos de su manutención, comunidad y los gastos derivados de los servicios de la vivienda (luz, agua, basuras...). El Ayuntamiento remitirá los recibos correspondientes acreditativos.

Si durante el plazo comprendido en un recibo, hubieran ocupado el piso diferentes personas beneficiarias, se efectuará el correspondiente prorrateo.

Sexta: A la firma del presente documento, el/la adjudicatario/a, ha depositado una fianza por un importe de _____ (_____ €) Euros, a disposición del Ayuntamiento, que garantiza el cumplimiento de todas sus obligaciones, y las señaladas en la oportuna Ordenanza municipal y que no será devuelta hasta la liquidación total del presente documento, 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.

Séptima: D./Dña..... reconoce expresamente haber recibido la vivienda descrita con los muebles y enseres relacionados en el 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 de la persona beneficiaria del servicio, ésta estará obligada a asumir los gastos de su reparación o reposición.

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 las personas 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 en una 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 la/s persona/s beneficiaria/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 las personas usuarias se ausenten más de Siete Días sin previa autorización, salvo causa justificada, serán dadas de baja.

Decimoprimer: El Ayuntamiento en ningún caso se responsabilizará de las pérdidas de dinero u otros objetos de valor depositados por las personas residentes en el Piso de Emergencia.

Decimosegunda: 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 Tudela, el mismo día en que se extinga automáticamente el derecho de ocupación temporal, por el transcurso del plazo de SEIS MESES. En el supuesto de revocación anticipada de la autorización de ocupación, en el plazo de 2 días desde la notificación de la resolución de revocación. En otro caso se procederá al desahucio administrativo.

Decimoquinta: D./Dña..... , se compromete a comunicar al Ayuntamiento de Tudela 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, 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 Tudela, dispondrá de cuantas facultades otorga la normativa administrativa a los municipios para la interpretación y modificación por razones de interés público del presente acuerdo y su 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 CESIÓN DE VIVIENDA SOCIAL

Nombre y apellidos:

D.N.I.:

Fecha de nacimiento y lugar:

Domicilio:

Tfno.:

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, vivienda inadecuada...),.....

2.- Que ninguna persona de la unidad familiar tiene la propiedad 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 Tudela, ade de 20.....

Fdo:

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

- 1.- Fotocopia del D.N.I. de cada miembro de la unidad familiar.
- 2.- Fotocopia del Libro de Familia.
- 3.- Certificados de empadronamiento de la unidad familiar.
- 4.- Documentos acreditativos del nivel de ingresos de la persona solicitante y del resto de miembros de la unidad familiar.
 - a) Se presentarán los siguientes documentos:
 - Trabajadores/as por cuenta ajena: nóminas o certificados de empresa de los últimos 6 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.
 - Informe de la vida laboral emitido por la Tesorería de la Seguridad Social, de cada miembro de la unidad familiar.
 - Beneficiarios/as de otros ingresos derivados de ayudas, subsidios o prestaciones: 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 quienes integren la unidad familiar del último ejercicio. En caso de no tener obligación de presentarla se aportará el procedente certificado negativo de Hacienda, así como una declaración jurada de los ingresos anuales con indicación de su procedencia.
- 5.- En el caso de personas con discapacidad o enfermedad, deberán aportar certificado del grado de discapacidad o documento oficial acreditativo de la enfermedad invalidante.
- 6.- En el caso de personas dependientes, deberán aportar el certificado correspondiente.
- 7.- (En su caso) Certificado relativo a las condiciones de habitabilidad de la vivienda, y/o (En su caso) Certificado relativo a la superficie de la vivienda.
- 9.- Documentación justificante de estar incurso en un procedimiento de desahucio, de ejecución hipotecaria, expropiatorio o por declaración de ruina y/o similares.
- 10.- (En su caso) Declaración jurada de la persona solicitante de no tener vivienda y estar conviviendo en otra vivienda o establecimiento provisional.
- 11.- En su caso, fotocopia de sentencia de separación o divorcio y convenio regulador.
- 12.- En su caso, documentación acreditativa de ser víctima de violencia de género.
- 13.- (En su caso) Declaración jurada de la persona solicitante de no estar recibiendo una ayuda de otro organismo por el mismo concepto.

14.- Certificación sobre Bienes Inmuebles, a nombre de la persona solicitante y cada miembro restante de la unidad familiar, que vaya a residir en la vivienda.

ANEXO IV: ACUERDO DE CESIÓN DE VIVIENDA SOCIAL

En Tudela, a de de 20.....

INTERVIENEN

De una parte D./Dña., Alcalde/sa del Ayuntamiento de Tudela, con DNI nº, en nombre y representación del Ayuntamiento de Tudela, facultado para la firma del presente documento.

De la otra parte D./Dña. con DNI nº, en su propio nombre y representación

EXPONEN:

Primero.- Que el Ayuntamiento de Tudela, es propietario y/o gestiona la vivienda situada en Calle en la localidad de Tudela.

Segundo.- Que previa tramitación del oportuno expediente administrativo, el órgano competente ha autorizado la cesión de la vivienda social a D./Dña., y a su unidad familiar formada por:

-
-
-

Por lo que ambas partes, reconociéndose mutuamente capacidad legal para la formalización del presente contrato,

ACUERDAN

Primero.- Objeto

El Ayuntamiento de Tudela, cede 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.- La cesión de la vivienda, tendrá un plazo de duración de DOS AÑOS, a contar desde la fecha de firma del presente documento.

2.- Llegado el vencimiento del plazo contractual, el/la adjudicatario/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 beneficiario/a se encontrara al corriente del pago de la Tasa y de los gastos de la vivienda.

En otro caso, se iniciará expediente para la liquidación del contrato, con audiencia a la persona beneficiaria, 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 adjudicatario/a podrá desistir de la vivienda adjudicada, en cualquier momento de su vigencia, teniendo obligación de comunicar por escrito al Ayuntamiento dicho deseo con una antelación mínima de dos meses.

4.- El/la adjudicatario/a podrá solicitar la adjudicación de una nueva autorización de cesión con una antelación mínima de dos meses a la fecha de la extinción del plazo contractual. Para ello deberá aportar la documentación exigida para una nueva solicitud.

Los servicios municipales determinarán a vista de la documentación presentada si resulta procedente adjudicar un nuevo plazo de vivienda social y la tasa a aplicar.

Si no resulta acreditada la situación de necesidad, se procederá a la denegación de la solicitud de adjudicación, 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 el Ayuntamiento de Tudela.

Tercero.- Tasa

1.- La Tasa que debe abonar al Ayuntamiento en concepto de la cesión y utilización será de euros, que deberá ser abonado por mensualidades anticipadas, a contar desde la presente fecha, dentro de los cinco primeros días laborables de cada mes, en la cuenta bancaria designada al efecto, sirviendo el justificante de ingreso como recibo de pago.

Cuarto.- Gastos generales y servicios individuales.

1.- Serán de cuenta de el/la adjudicatario/a, el costo de todos los servicios y suministros, comunidad de vecinos, así como las altas necesarias, que pueda disponer la finca cedida tales como energía eléctrica, gas, calefacción, agua, basuras, saneamiento, teléfono,... etc.

Quinto.- Uso y mantenimiento.

1.- El/la adjudicatario/a utilizará la finca y accesorios, exclusivamente para el uso pactado como vivienda 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 adjudicatario/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 presente documento 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 adjudicatario/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 Ayuntamiento la verificación directa, por si misma o por los técnicos/as 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 beneficiario/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 persona ocupante de la vivienda.

5.- El/la adjudicatario/a no podrá realizar, sin consentimiento del Ayuntamiento, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de sus accesorios, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.

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

Sexto.- Fianza

A la firma del presente documento, el/la adjudicatario/a, ha depositado una fianza por un importe de _____ (_____ €) Euros, a disposición del Ayuntamiento, que garantiza el cumplimiento de todas sus obligaciones, 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 presente documento, 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.- Obligaciones de los beneficiarios.

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

- (En aquellos inmuebles que dispongan de balcones), Estos no podrán ser utilizados como almacenes de enseres, tales como bicicletas, bombonas de butano, útiles de limpieza (fregonas, cubos,...), ropa sucia, etc. Así mismo se evitará en la medida de lo posible el tendido visible y externo de la ropa en los balcones.

- Queda terminantemente prohibido utilizar los servicios y elementos comunes de forma contraria a su destino. Así mismo está prohibido dejar cualquier objeto depositado o almacenado en cualquier elemento común del inmueble (portal, entrada, escaleras, rellanos, etc), sin los permisos oportunos.

- Correrá a cargo de la persona adjudicataria, 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, en caso de que resulte patente la imposibilidad de cumplir este deber de limpieza por parte de la persona usuaria.

- En el supuesto de encontrar desperfectos en la vivienda ocasionados por la utilización indebida o negligente de la persona adjudicataria del servicio, ésta estará obligada a asumir los gastos de su reparación o reposición.

- Todos los desperfectos que se produzcan en los elementos comunes del inmueble correrán a cargo de la totalidad de las personas adjudicatarias que residan en el inmueble por partes iguales, siempre y cuando no se pueda individualizar a la persona causante de los daños.

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

- Queda prohibido desarrollar actividades que produzcan ruidos y molestias a los vecinos, que incumplan las normativas de aplicación sobre ruidos y en especial desde las 10 de la noche hasta las 8 de la mañana.
- Abonar mensualmente con carácter anticipado, la tasa establecida para la cesión de la vivienda social, Gastos de Comunidad y el coste de los servicios que le corresponda: facturas de luz, agua, basura,
- No podrán tenerse animales salvo caso de perros guía, en caso de resultar necesarios, ni almacenar materiales antihigiénicos y/o peligrosos, ni en el interior de la vivienda ni en los pasillos o portal.
- No podrán residir en la vivienda más personas que las señaladas expresamente en la solicitud como miembros de su unidad familiar.
- La vivienda no podrá subcontratarse ni cederse total o parcialmente a terceras personas, resultando este incumplimiento igualmente causa de resolución de la cesión.
- 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.
- La persona adjudicataria, 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 al Ayuntamiento de Tudela por escrito, cualquier variación de sus ingresos o circunstancias personales, o de la unidad familiar, a efectos de actualizar la Tasa y demás aspectos relevantes objeto del acuerdo de cesión.
- Todo propietario tiene obligación de permitir la entrada a su vivienda, tanto para comprobaciones técnicas como para las reparaciones que sean necesarias en su domicilio en orden al buen funcionamiento general de los servicios.

Séptimo.- Cesión y subarriendo

El/la adjudicatario/a no podrá ceder o subarrendar, ni total ni parcialmente la vivienda y accesorios objeto del presente documento. El incumplimiento de esta prohibición será causa de resolución.

Octavo.- Subrogación.

1.- La subrogación para la permanencia de la vivienda solo podrá producirse en caso de fallecimiento de la persona titular y conforme a las siguientes reglas:

- o Cónyuge que al tiempo del fallecimiento conviviera con la persona fallecida.
- o Quien hubiera venido conviviendo con la persona fallecida de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo de su fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.
- o Descendientes de la persona fallecida que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos/as a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con ella durante los dos años precedentes.
- o Ascendientes de la persona fallecida que hubieran convivido habitualmente con ella durante los dos años precedentes.
- o Los hermanos y hermanas de la persona fallecida que hubieran convivido habitualmente con ella durante los dos años precedentes.
- o Las personas distintas de todas las indicadas anteriormente y que sufran una minusvalía igual o superior al 65%, siempre que tenga relación de parentesco

hasta el tercer grado colateral con la persona fallecida y hayan convivido con ésta durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Si al tiempo del fallecimiento no existiera ninguna de estas personas, el acuerdo de cesión quedará extinguido.

2.- La subrogación deberá solicitarse al Ayuntamiento de Tudela por escrito adjuntando los documentos que acrediten tanto el fallecimiento de la persona titular como el derecho de la persona subrogante, en el plazo de 6 meses desde producido el fallecimiento.

3.- La subrogación conlleva la asunción de los derechos y obligaciones contenidos en el acuerdo de cesión de la vivienda y, en particular, el abono de las tasas y cantidades asimiladas pendientes de pago, tanto previas como posteriores al fallecimiento.

Noveno.- Causas de resolución

1.- Serán causa de resolución:

- El fallecimiento de el/la adjudicatario/a, cuando no concurra ningún supuesto de subrogación o esta no haya sido solicitada.

- 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 el presente documento así como lo establecido en la Ordenanza reguladora, 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 Veinticinco (25) 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 la Tasa mensual, las cuotas de la comunidad de vecinos 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 familiar.

- La supresión del servicio, previo acuerdo plenario por parte del Ayuntamiento de Tudela.

2.- El incumplimiento por el/la adjudicatario/a de las correspondientes obligaciones dará derecho al Ayuntamiento a exigir el cumplimiento de la obligación o a resolver la presente autorización previo expediente administrativo, con audiencia a el/la adjudicatario/a.

Décimo.- Régimen Jurídico

1.- El presente acuerdo de cesión 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, 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 Tudela dispondrá de cuantas facultades otorga la normativa administrativa a los municipios para la interpretación y modificación por razones de interés público del presente acuerdo y su 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.

Tudela, a -- de ----- de 20__