



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO ASPE

9147 *BASES REGULADORAS DEL FUNCIONAMIENTO DE LA BOLSA DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL DEL AYUNTAMIENTO DE ASPE*

La Junta de Gobierno Local, en sesión nº 2016000029, de fecha 2 de agosto de 2016, aprobó las Bases Reguladoras del Funcionamiento de la Bolsa de Viviendas de Alquiler Social, cuyo texto se publica a continuación íntegramente:

BASES REGULADORAS DEL FUNCIONAMIENTO DE LA BOLSA DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL DEL AYUNTAMIENTO DE ASPE

1. OBJETO Y FINALIDAD

Las presentes bases tienen por finalidad definir las reglas propias de funcionamiento de un programa destinado a promocionar el arrendamiento de viviendas de carácter social en el municipio de Aspe, facilitando el acceso de las personas en situación de más vulnerabilidad a la vivienda de alquiler del mercado privado a precios moderados, mediante la configuración de una "Bolsa de Vivienda Social" que permita poner en contacto a los oferentes y demandantes de viviendas de esta naturaleza con el objeto de intermediar en el mercado de alquiler privado y de ese modo facilitar el acceso temporal de los ciudadanos del municipio, que cumplan los requisitos exigidos, a viviendas de alquiler de titularidad privada desocupadas y en buenas condiciones de habitabilidad.

Del mismo modo estas Bases regularán las normas que han de regir la concesión de ayudas destinadas a financiar determinados gastos que comporta la formalización del contrato de arrendamiento.



El acceso temporal a estas viviendas se concreta en la firma de un contrato de duración mínima de 12 meses, que será prorrogable expresamente por acuerdo de ambas partes y por periodos anuales.

2. PERSONAS DESTINATARIAS

Podrán acceder a la bolsa todas aquellas personas físicas o jurídicas que cumplan y acepten los requisitos establecidos en estas bases. En concreto la bolsa va dirigida a los siguientes colectivos:

1.- Personas demandantes de vivienda. Unidades familiares descritas en la Base 8, que carecen de recurso de alojamiento propio y encuentran dificultades de acceso al mismo por sus propios medios. El alojamiento temporal en viviendas de alquiler a bajo coste supone un medio para prevenir y evitar situaciones de exclusión social.

2.- Personas oferentes de viviendas. Aquellas personas físicas o jurídicas que posean la propiedad o disposición de uso mediante apoderamiento tanto público como privado o usufructo sobre una vivienda ubicada en Aspe. La vivienda deber reunir los requisitos de habitabilidad y de precio máximo establecida en estas bases.

3. REQUISITOS DE ACCESO

1.- Personas demandantes de vivienda

Con carácter general, las personas solicitantes y los miembros de la unidad familiar deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) La persona solicitante deberá ser mayor de 18 años o menor legalmente emancipado y tener una antigüedad de al menos un año de empadronamiento en el municipio de Aspe. Quedarán excluidas del requisito de la antigüedad del empadronamiento las personas que puedan acreditar la condición de víctimas de violencia doméstica o de género.

b) Los miembros de la unidad familiar deben carecer de cualquier recurso de alojamiento propio o posibilidad de acceder a él por sus propios medios.

c) No haber renunciado de manera injustificada a viviendas de promoción pública de las que hayan sido adjudicatarios u otros recursos en materia de vivienda.



No haber incumplido la obligación de pago de renta, ni haber causado graves desperfectos, o haber sido desalojados de alguna vivienda arrendada al amparo de las viviendas del Instituto de Infraestructuras de la Conselleria de Vivienda.

d) Que los ingresos de la unidad familiar por cualquier concepto sean como mínimo:

- El 70 % del IPREM (372,75€) en unidades de 1 persona.

- La cuantía mínima se incrementará un 25 % en unidades familiares de 2 personas (465,94 €), un 15 % sobre la cuantía anterior en unidades familiares de 3 personas (535,83 €)y un 10 % a partir de las siguientes 4 personas (589,41€), hasta el 120 % del IPREM (639,01 €).

- Que los ingresos de la unidad familiar sean como máximo:

- Dos veces el IPREM vigente en cada anualidad

e) Deberá existir idoneidad entre la composición familiar y los m2 de la vivienda para evitar situaciones de hacinamiento.

2.- Personas oferentes de vivienda

a) Tener la posesión y libre disposición de una vivienda desocupada en el término municipal de Aspe.

b) La vivienda que se oferte deberá disponer de Licencia de Ocupación.

c) La vivienda que se oferte deberá estar desocupada en el momento de la solicitud.

d) La vivienda que se oferte no superará el precio máximo de 200 € mensuales de alquiler.

e) La propiedad del inmueble deberá estar al corriente en el pago de la comunidad de propietarios, tanto cuotas ordinarias como derramas, así como al corriente en el pago del préstamo hipotecario si lo hubiere.

f) La persona solicitante deberá estar al corriente de impuestos, tasas, arbitrios y sanciones de cualquier administración pública.



4. SOLICITUDES Y DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

Las solicitudes, cumplimentadas en todos sus apartados, debidamente firmadas, se dirigirán al Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Aspe y se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento de Aspe o en cualquiera de las formas previstas en el art. 38.4 de la Ley 30 /1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común. A la solicitud se acompañará la siguiente documentación:

1.- Personas demandantes de vivienda:

- Copia compulsada del D.N.I. o N.I.E. de la persona solicitante y de todos los miembros de la unidad familiar obligados a poseerlo.
- Copia compulsada del Libro de Familia.
- Justificantes de ingresos del mes anterior a la presentación de la solicitud, referidos a la unidad familiar de convivencia: nóminas, declaración jurada de ingresos, pensiones...)
- Certificado del SERVEF que acredite la inscripción como demandante de empleo de la persona solicitante y de todos los miembros de la unidad familiar en edad legal de trabajar (salvo que acrediten realizar estudios).
- Certificado del SEPE que acredite si los miembros de la unidad familiar que están en edad legal de trabajar son o no beneficiarios de prestación o subsidio por desempleo y en su caso, cuantía de la misma.
- Certificado del INSS de "vida laboral" de la persona solicitante y todos los miembros de la unidad familiar en edad legal de trabajar.
- Copia compulsada de Calificaciones de minusvalía o Resolución de reconocimiento de la situación de dependencia si las hubiera.
- En el caso de personas separadas o divorciadas, fotocopia compulsada de la sentencia de separación o divorcio, del convenio regulador y, si tiene fijada pensión compensatoria o de alimentos, recibo de la misma, o, en su defecto, copia compulsada de la denuncia de impago o documento que justifique el haber indiciado los trámites para su reclamación.
- En el caso de estar pagando alquiler por la vivienda habitual, fotocopia compulsada de contrato de alquiler y del último recibo pagado.
- En caso de acreditar su situación de víctima de violencia de género: sentencia condenatoria o resolución judicial.



2.- Personas oferentes de vivienda:

- a) Copia del DNI, Tarjeta de Residencia o documento legal que identifique completamente a la persona que ostente la titularidad, posesión o disposición de la vivienda.
- b) Copia del documento que acredite la titularidad, posesión o disposición de la vivienda (escrituras, poderes notariales o privados, etc.) y de los metros útiles de la misma.
- c) Nota simple de la vivienda.
- d) Copia del último recibo de IBI de la vivienda.
- e) Documento que acredite hallarse al corriente en el pago de la comunidad de propietarios.
- f) Documento que acredite hallarse al corriente en el pago del préstamo hipotecario si lo hubiere.
- g) Fotocopia del último recibo de luz o agua de la vivienda. En caso de no poder presentar dichos recibos por no tener suministro en la vivienda, deberá presentar Licencia de Ocupación.
- h) Anexo fotográfico de la vivienda.
- i) Inventario de muebles si los hubiere.

5. ÓRGANO DE CONTROL

La Comisión de Coordinación y seguimiento estará conformada por los siguientes miembros:

- En calidad de Presidente de la Comisión, la Coordinadora del Departamento de Servicios Sociales.
- Un Agente de Empleo.
- Un Psicólogo, responsable del servicio SEAFI.
- Actuará como Secretario de la Comisión, la Administrativa del Departamento de Servicios Sociales, que asistirá con voz pero sin voto.



Serán funciones de la Comisión las siguientes:

- Garantizar el buen funcionamiento del proceso de adjudicación de las viviendas según lo establecido en estas bases.
- Valorar y baremar cada una de las solicitudes y elaborar la lista de admitidos y, en su caso, las listas de espera.
- Informar sobre las reclamaciones que puedan presentarse o dudas que puedan surgir en la aplicación de estas bases o sobre aspectos puntuales no regulados en las mismas.
- Proponer las resoluciones que procedan en aplicación de las bases, así como sobre posibles modificaciones del propio texto.

6. ADJUDICACIÓN, SEGUIMIENTO, MODIFICACIÓN Y GESTIÓN DE LA LISTA DE ESPERA

Cuando una persona con vivienda desocupada esté interesada en incluirla en la bolsa presentará toda la documentación especificada en la Base 4. En caso de que la vivienda ofertada no pueda incorporarse a la bolsa por no cumplir los requisitos establecidos en estas bases, la comisión de seguimiento se lo comunicará por escrito a la persona interesada indicando los motivos. Sin perjuicio de que pueda subsanar los defectos con posterioridad y optar nuevamente por la oferta.

Las personas interesadas en ser arrendatarias de viviendas de la bolsa presentarán junto con la solicitud toda la documentación requerida en la Base 4. La comisión de seguimiento basándose en los criterios establecidos en la Base 3, dará el visto bueno para incorporar a la persona solicitante en la bolsa.

En caso de que la comisión no considere apta como arrendataria a la persona solicitante por incapacidad de pago o por no cumplir los requisitos de las presentes bases, se lo notificará por escrito especificando los motivos.

La comisión de coordinación y seguimiento se reunirá siempre que existan viviendas disponibles y/o solicitudes pendientes de resolver.



En función de la oferta de viviendas y la baremación realizada, la comisión irá ofreciendo las mismas a las personas solicitantes.

Cuando una persona solicitante de vivienda esté interesada por una de las ofertadas en la bolsa, la comisión pondrá en contacto a arrendadora y arrendataria para que visiten el inmueble. Si tras la visita ambas partes están interesadas en concertar contrato de arrendamiento se lo comunicarán al Ayuntamiento.

El Ayuntamiento podrá realizar labores de seguimiento y control.

7. SUBVENCIONES Y CUANTÍAS.

Una vez que las partes hayan convenido los términos del arrendamiento de la vivienda, se iniciaría la fase de elaboración del correspondiente contrato, ofreciéndose, por parte del Ayuntamiento de Aspe, la prestación de las ayudas siguientes:

- ❑ Ayuda de los trámites necesarios para la realización y suscripción del contrato de arrendamiento.
- ❑ Subvención al inquilino del 80% de los gastos de fianza, hasta un máximo de dos mensualidades.
- ❑ Subvención al propietario, del 80% de la "póliza multirriesgo hogar" con un límite de 200 €, en cumplimiento del apartado noveno de las bases.
- ❑ Subvención al propietario del pago de hasta tres mensualidades del alquiler en el supuesto de impago por parte del arrendador.

8. BAREMO

En el caso de concurrencia de un número de solicitudes superior al de la oferta de viviendas disponibles en el momento de resolver adjudicaciones, se establecerá un orden de prioridad en función del siguiente baremo de acceso:

A efectos de las presentes bases se consideran unidades familiares:

- En caso de matrimonio no separado legalmente, la integrada por los cónyuges y, si los hubiere:



- o Los hijos menores, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientemente de éstos.
- o Los hijos solteros menores de 25 años y mayores incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.

La mayoría de edad se alcanza a los 18 años.

- En defecto de matrimonio o en los casos de separación legal, la formada por el padre o la madre y la totalidad de los hijos que convivan con uno u otra y reúnan los requisitos señaladas para la modalidad anterior.
- Dos o más personas conviviendo en el mismo domicilio unidas por parentesco, hasta el segundo grado de consaguinidad.
- Unidades familiares independientes, son las formadas por un solo miembro.
- También se consideran unidades familiares, a efectos de reconocimiento de la prestación, aquellas que estando en cualquiera de las modalidades anteriores, convivan con otra unidad familiar en el mismo domicilio.

1.- Composición de la unidad familiar. Unidad familiar que tenga a su cargo menores, personas con discapacidad o dependientes o mayores de 65 años.

- a) Por cada hijo menor de 16 años: 2 puntos.
- b) Por cada persona con valoración de discapacidad o dependencia: 2 puntos.
- c) Por cada persona mayor de 65 años: 2 puntos.

2.- Situación social.

- a) Situación de víctima de violencia doméstica o de género acreditada: 4 puntos.
- b) Familia monoparental: 2 puntos.
- c) Jóvenes solicitantes con edades comprendidas entre los 18 y los 35 años de edad, ambos inclusive: 2 puntos
- d) Situación clasificada por los Servicios Sociales, con cumplimiento de un Proyecto Individualizado de Inserción con informe técnico positivo desde al menos 3 meses



antes a la presentación de la solicitud: 2 puntos. Se acredita esta circunstancia con Informe de los Servicios Sociales.

4.- Situación de la vivienda. Se puntuarán las siguientes situaciones en el momento de la presentación de la solicitud:

- a) Alojamiento en hábitats no considerados como vivienda (lona o tienda de campaña, chabola o casa en ruinas, roulotte, coche o furgoneta, local, nave o similar): 4 puntos.
- b) Haber perdido la vivienda por desahucio hipotecario: 8 puntos.
- c) Estar alojado en convivencia con otros familiares o en arrendamiento sin poder hacer frente al gasto del alquiler con los ingresos de la unidad familiar por suponer el mismo un 60 % de los ingresos de la unidad familiar: 4 puntos.
- d) Otras condiciones de alojamiento (casa de acogida, pensión...): 5 puntos.

En caso de empate en la puntuación, se dará prioridad a quien tenga, en primer lugar, el mayor número de menores a su cargo y, en segundo lugar, menor cuantía de "ingresos de la unidad familiar"

9. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

A. Personas demandantes de vivienda:

1. Abonar mensualmente al arrendador la renta y demás estipulaciones establecidas en el contrato.
2. Destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente.
3. Mantenimiento de la vivienda en condiciones adecuadas de higiene y salubridad.
4. Comunicar al arrendador cualquier variación en el número de personas que se alojan en la vivienda.
5. Comunicar al Ayuntamiento por escrito cualquier cambio en los datos aportados para la adjudicación de la vivienda y/o la concesión de la ayuda complementaria que dará lugar a la revisión de la misma.
6. Cumplir con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos



7. Respetar en todo momento las normas de convivencia vecinal y las estipuladas en la comunidad de propietarios.
8. Mantenerse al corriente de pagos de impuestos, tasas y sanciones del Ayuntamiento de Aspe.
9. Aportar cualquier documentación necesaria para la valoración del cumplimiento de los requisitos exigidos.

B. Personas oferentes de vivienda:

1. Aceptar las presentes bases y los compromisos adquiridos con la bolsa, en especial el de reservar la vivienda para el mismo.
2. Ofrecer una vivienda en condiciones óptimas de habitabilidad según lo expuesto en estas bases.
3. Comunicar, y, en su caso, presentar copia de la demanda de desahucio.
4. Cumplir con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
5. Suscribir una "póliza de multirriesgo hogar" a terceros de posibles daños por inundaciones de agua o averías.
6. Mantenerse al corriente de pagos de impuestos, tasas, arbitrios y sanciones del Ayuntamiento de Aspe.
7. Mantenerse al corriente de pagos de la comunidad de propietarios y préstamo hipotecario si lo hubiere.
8. Aportar cualquier documentación necesaria para el seguimiento del arrendamiento y someterse a las actuaciones de comprobación del Ayuntamiento Aspe.
9. Autorizar al Ayuntamiento a la realización de la inspección necesaria para determinar las condiciones de habitabilidad de la vivienda, así como todas aquellas comprobaciones e inspecciones necesarias para la tramitación de los procedimientos relacionados con las presentes bases.
10. Admitir como inquilino a aquel que desde el Ayuntamiento sea derivado, como resultado de la baremación aplicada según lo dispuesto en la base 8.



10. RELACIÓN CONTRACTUAL ENTRE ARREDANDOR Y ARRENDATARIO

La relación contractual se produce entre el arrendador y el arrendatario, por lo que si se diera un incumplimiento de las cláusulas del contrato las partes podrán iniciar las acciones que estimen convenientes, quedando exonerado el Ayuntamiento de Aspe de cualquier responsabilidad derivada de la esta relación contractual.

El arrendador tendrá la obligación de iniciar las medidas oportunas para el desalojo de la vivienda en el supuesto de impago, aceptando tal y como se indica en la base 7 que el Ayuntamiento tan solo garantiza el pago de tres meses de alquiler en el supuesto de impago del mismo por parte del arrendador.

Aspe, a 18 de agosto de 2016

ALCALDE-PRESIDENTE

Fdo.: Antonio Puerto García