



REGLAMENTO MUNICIPAL REGULADOR DEL ALQUILER DE VIVIENDA PROPIEDAD MUNICIPAL DE TORENO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La falta de vivienda en el Municipio que permita su acceso a los jóvenes y otros vecinos de los colectivos más desfavorecidos, así como la necesidad de adoptar medidas de apoyo a las familias para luchar contra la despoblación que se viene sufriendo en las últimas décadas, han llevado al Ayuntamiento a considerar necesaria la puesta en servicio de una bolsa de viviendas municipales para su ocupación en régimen de alquiler. Esta nueva iniciativa municipal exigirá la elaboración y aprobación de un Reglamento que regule el acceso a estas nuevas viviendas así como las condiciones básicas que regirán dichos arrendamientos.

El presente Reglamento, fruto de la potestad reglamentaria y de auto organización reconocida a las Entidades Locales en el artículo 4º la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, pretende fijar los objetivos a conseguir con la puesta en mercado de alquiler de las nuevas viviendas, establecer los procedimientos para su acceso y utilización, las condiciones de los arrendamientos, determinar los órganos encargados de proponer las adjudicaciones, etc.

La previsión normativa incluida en el artículo 2º de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, habilita a los Municipios para intervenir en cuantos asuntos afecten directamente al círculo de sus intereses, atribuyéndoles competencias suficientes para poder establecer y regular estas actividades de conformidad con los principios de descentralización y de máxima proximidad a los ciudadanos.

El artículo 20.1 de la Ley 1/98 de Régimen Local de Castilla y León señala en su punto "f" que los Municipios de esta Comunidad ejercerán competencias, en los términos establecidos en la normativa estatal y autonómica, sobre la promoción y gestión de viviendas.

Título I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º. Definición de la Actuación y Dotaciones.

Con esta medida se pretende poner en disposición de los colectivos de nuestro municipio con mayores carencias, como solución habitacional de urgencia.

El régimen de disposición será mediante contrato de alquiler e irán dirigidas, principalmente, a facilitar una vivienda a las familias, sin perjuicio de las reservas que se contemplan en este reglamento.

Las dotaciones, o bolsa de viviendas que el Ayuntamiento pondrá en el mercado, dependerán tanto de la demanda existente como de las disponibilidades municipales.

Artículo 2º. Objetivos.

Este proyecto se conceptúa como un nuevo servicio público municipal cuyos principales objetivos son:

2.1 Facilitar una bolsa de viviendas que posibilite su acceso, y de forma transitoria, a las nuevas familias, bien de nueva creación o porque se trate de familias que se instalen por primera vez en el Municipio.

2.2 Facilitar una reserva de viviendas para actuaciones puntuales que demandas sociales, exijan una intervención municipal con el fin de paliar las situaciones de necesidad generadas.

Artículo 3º.- Beneficiarios.

Podrán ser beneficiarios de las viviendas aquellas personas que, formando parte de una unidad familiar, carezcan de vivienda, y cumplan los siguientes requisitos:

A) Estar empadronados en Toreno, tanto la persona solicitante como el resto de la unidad familiar. Se entiende por unidad familiar la constituida por un matrimonio, u otro vínculo convivencial debidamente registrado (parejas de hecho), y los hijos en su caso. También tendrán dicha consideración las familias monoparentales.

B) Justificar que la vivienda será para uso habitual, dado que la residencia en el Municipio debe ser efectiva. Este extremo, además de acreditarse por los servicios municipales, será verificado periódicamente.

C) No disponer de vivienda en propiedad o que ésta haya sido objeto de un proceso de ejecución hipotecaria, siempre y cuando se halle en el municipio y haya constituido su domicilio habitual permanente. En caso de posesión de una vivienda en que no tuviera las condiciones mínimas de habitabilidad, ésta se acreditará con un informe de los servicios técnicos municipales, o en su caso, que la vivienda haya sido adjudicada al otro cónyuge en casos de separación o divorcio.

D) Trabajar en el Municipio de Toreno o en un radio que posibilite la efectividad de la residencia en la vivienda que se alquila.

E) No tener, la unidad familiar, unos ingresos superiores al salario mínimo interprofesional.

Artículo 4º.- Plazo.

El plazo de los contratos de arrendamientos se ajustará a lo establecido en los arts. 9 y 10 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, con las siguientes peculiaridades:

* El plazo inicial del contrato de vivienda, en el supuesto de unidades familiares, será de un año. El mismo podrá prorrogarse, a instancias del arrendatario, hasta un máximo de cinco años incluido el periodo inicial.

* Para contratos derivados de la utilización de las viviendas por situaciones puntuales de reconocida necesidad, emergencias, rupturas familiares etc., el plazo dependerá de la situación y circunstancias concretas de cada supuesto. Igualmente ocurrirá por otras demandas que puedan producirse y que resulten de interés municipal. En estos casos el carácter excepcional de la medida conllevará que el uso de la vivienda tenga un carácter más transitorio, por lo que el arrendamiento o cesión se considerará dentro de los establecidos en el artículo 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, es decir, tendrán un carácter distinto al de vivienda habitual.

Título II. ORGANIZACIÓN.

Artículo 5º. Órganos de control.

Sin perjuicio de las competencias reguladas en la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las EE. LL. de 1986, se nombrará una Comisión de Valoración para el seguimiento del servicio y valoración de las solicitudes.

Dicha Comisión Mixta de Valoración estará conformada por los siguientes miembros:

- El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento, que actuará de Presidente, o Concejal en quien delegue.
- Un concejal en representación de cada uno de los Grupos de la Corporación Municipal.
- Un técnico del CEAS de Toreno (Asistente Social).

Actuará como Secretario el de la Entidad o un personal municipal en quien delegue, que asistirá con voz, pero sin voto.

Artículo 6º. Funciones de la Comisión.

6.1. Garantizar el buen funcionamiento del proceso de adjudicación de las viviendas según lo establecido en este Reglamento.

6.2 Valorar las solicitudes y elaborar la lista de admitidos y, en su caso, las listas de espera.

6.3 Informar sobre las reclamaciones que puedan presentarse.

6.4 Proponer al Ayuntamiento las resoluciones que procedan en aplicación del Reglamento, así como sobre posibles modificaciones del propio texto.

6.5 Elevar propuesta al Ayuntamiento para la convocatoria de nuevos procesos de selección para la adjudicación de viviendas cuando alguna/s se quede/n vacía/s y existan nuevas demandas del servicio.

Título III. GESTIÓN Y TRAMITACIÓN

Artículo 7º. Solicitud.

El procedimiento se iniciará mediante la cumplimentación de la solicitud de acceso a una vivienda municipal en régimen de alquiler dentro del plazo que se determine por el Ayuntamiento. Para ello se posibilitará un modelo normalizado.

Artículo 8º. Documentación.

La solicitud deberá acompañarse de los siguientes documentos:

8.1 Fotocopia del DNI de todos los componentes de la familia o unidad convivencial.

8.2 Fotocopia del Libro de Familia. En el caso de parejas de hecho, además, certificado de su inscripción en el correspondiente Registro.

8.3 En el caso de extranjeros documento que acredite su residencia legal en territorio español.

8.4 Declaración responsable de ingresos percibidos en el año anterior a la fecha de solicitud de la vivienda, así como sobre la titularidad de bienes y derechos. Dichos documentos se referirán a todos los miembros de la unidad familiar.

8.5 Fotocopia de las declaraciones de la renta y del patrimonio del año anterior o, en caso, certificación negativa de Hacienda, respecto a los miembros de la unidad familiar.

8.6 Certificación catastral, en su caso, de los bienes cuya titularidad recaiga en cualquiera de los miembros de la unidad familiar.

8.7 Justificantes de la situación laboral de los miembros de la unidad familiar (contratos de trabajo, recibo de actividades para los autónomos, documento que acredite, en su caso, la situación de desempleo, etc.).

8.8 Documentos que acrediten, en su caso, la escolaridad de los niños en el Colegio Público.

8.9 Extracto de los movimientos bancarios de todos los miembros de la unidad familiar en los quince meses anteriores a la fecha de solicitud.

Artículo 9º. Bolsa de Viviendas, Reserva y Convocatoria del concurso.

9.1 La bolsa de viviendas que el Ayuntamiento ponga en el mercado de alquiler dependerá del nivel de disponibilidad municipal.

La bolsa se materializará en un registro municipal de viviendas donde figurarán todas las existentes. En dicho registro se anotarán todos los datos relativos a la vivienda y a sus usos, de tal forma que se tenga un historial por cada vivienda con la fecha de incorporación a la bolsa, situación arrendaticia, etc.

Inicialmente la bolsa estará compuesta por las viviendas relacionadas en el anexo del presente reglamento. La inclusión de nuevas viviendas o la baja de

alguna de las existentes se harán por acuerdo plenario previo informe de la Comisión creada en el presente reglamento.

9.2 Dentro de la bolsa de viviendas figurará un apartado para las viviendas denominadas de reserva. Estas viviendas de reserva quedarán afectas a otras necesidades sociales derivadas de la aplicación del Plan Integral de Apoyo a la Familia en aquellos casos de reconocida necesidad, así como para otros fines de interés municipal.

9.3 El Ayuntamiento, conocida la existencia de demanda, podrá convocar, mediante acuerdo plenario, el procedimiento para la solicitud de las viviendas por los interesados. En dicha convocatoria se determinarán el número y características de las viviendas objeto de adjudicación.

Se exceptúa de la convocatoria del concurso los casos de demanda de viviendas derivados de situaciones de emergencia, ruptura familiar etc., u otros supuestos que puedan ser considerados de interés municipal. En estos casos, con carácter general, la adjudicación se efectuará por el Pleno previa propuesta de la Comisión. En el supuesto de situaciones de urgencia la adjudicación se realizará por el Alcalde-Presidente dando cuenta posteriormente a la Comisión y al Pleno.

Artículo 10º. Tramitación.

Efectuada la convocatoria y finalizado el plazo de presentación de solicitudes, la Comisión deberá reunirse para analizarlas, comprobar la documentación aportada por los interesados, pudiendo pedir, conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo, documentación adicional o justificativa de los datos aportados, y finalmente redactar una propuesta al Pleno del Ayuntamiento para que éste, en su caso, efectúe la adjudicación definitiva. El Pleno podrá separarse de la propuesta, suspender el procedimiento para recabar información o aclaraciones a la Comisión, o adjudicar conforme a la propuesta presentada. En todo caso, los acuerdos deberán estar adecuadamente motivados.

El acuerdo plenario, porque se resuelva el expediente poniendo fin al procedimiento, se notificará a todos los interesados según lo establecido en la Ley 30/92, de Régimen Jurídicos de las AA. PP y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 11º. Valoración de las Solicitudes. Criterios.

La Comisión de Valoración, teniendo como limitación el número de viviendas disponibles, efectuará la propuesta de adjudicación de las viviendas dentro de los solicitantes que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 3º del presente reglamento, con arreglo a los siguientes criterios por el orden de prelación que se indica:

Primero: Número de miembros de la unidad convivencial, primándose aquella que cuente con niños en edad preescolar o escolar.

Segundo: Tiempo de residencia en el Municipio, valorándose de forma ponderada la referida a todos los miembros de la unidad familiar.

Tercero: Situación socio laboral de la familia o unidad convivencial.

Cuarto: Situación económica.

Artículo 12º. Propuesta.

La propuesta de adjudicación de las viviendas que se redacte por la Comisión, deberá de contener:

- A) Relación de las personas a las que se adjudican las viviendas con indicación de la vivienda que se le adjudica.
- B) Relación de las personas que, no obteniendo ninguna adjudicación, queden en la lista de espera.
- C) Relación de las personas excluidas del procedimiento.

Las relaciones anteriores deberán ir acompañadas de las circunstancias y criterios, sucintamente explicados, que hayan motivado dicha propuesta.

Artículo 13º. Lista de Espera.

La lista de espera se mantendrá hasta la adjudicación de las viviendas, y con un plazo máximo de uno año. Finalizado dicho plazo desde la adjudicación, se procederá a la baja automática como suplente, teniendo que volver a participar en los nuevos concursos que pudieran convocarse en el supuesto de seguir interesado.

Artículo 14º. Seguro de R. C.

El Ayuntamiento tendrá concertada una póliza para las viviendas que se incluyan en la bolsa, sin perjuicio de los seguros que a título individual pueda suscribir cada inquilino.

DISPOSICIONES.

Disposición Adicional.

Primera. La Vivienda de la Emergencia Social será una de las integrantes del parque municipal de viviendas reservada para cuestiones de máxima urgencia derivadas de las siguientes situaciones:

- ejecución hipotecaria sin alternativa habitacional.
- mujeres o mujeres con hijos, víctimas de violencia de género.
- personas o unidades familiares sin ingresos de ningún tipo, hasta la resolución favorable de la Renta Garantizada de Ciudadanía.

La Vivienda de Emergencia Social será adjudicada directamente por el Alcalde-Presidente, dando cuenta al pleno, para periodos de seis meses, y ampliable hasta un máximo de doce. Estará exenta de pago de alquiler y el Ayuntamiento asumirá todos los gastos.

Disposiciones finales.

Primera. En el caso de dudas que puedan surgir en la aplicación del Reglamento o sobre aspectos puntuales no regulados en éste, corresponderá a la Comisión elaborar el oportuno dictamen, previos los informes técnicos y jurídicos que se consideren pertinentes. De dicho dictamen, no vinculante, se efectuará resolución motivada por el órgano municipal competente.

Segunda. Por la Alcaldía, previa propuesta de la Comisión, podrán dictarse instrucciones y normas de régimen interior para la aplicación de este Reglamento.

Tercera. En lo no previsto en el presente Reglamento, se estará a lo establecido en las disposiciones de carácter general que fuesen de aplicación.

Cuarta. El presente Reglamento, una vez aprobado definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento, entrará en vigor tras su publicación íntegra en el B.O.P, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

ANEXO 1.

D/a....., mayor de edad, con DNI nº....., y domicilio en, comparece ante Ayuntamiento de Toreno (León),

EXPONIENDO:

Que reside habitualmente en el Municipio de Toreno, estando interesado en el arrendamiento de una de las viviendas que el Ayuntamiento pretende adjudicar mediante concurso público.

Por ello y con el fin de que pueda ser evaluada la presente solicitud, se acompaña la siguiente documentación:

(Señalar con una X)

- Fotocopia del DNI de todos los miembros de la unidad familiar.
- Fotocopia del Libro de Familia.
- Justificante, en su caso, de la inscripción en el Registro de Parejas de Hecho.
- Certificado de Empadronamiento de la Unidad Familiar.
- Declaración responsable de los ingresos percibidos en el año anterior a la fecha de la solicitud, así como sobre los bienes y derechos de todos los miembros de la unidad familiar.
- Fotocopias de las declaraciones de la renta y el patrimonio de la unidad familia

Correspondiente al ejercicio inmediatamente anterior.

- En el caso de extranjeros documento que acredite el permiso de residencia.
- Documentos acreditativos de la situación laboral.
- En el caso de tener niños en edad escolar documento que acredite la escolarización.
- Nº. De cuenta para domiciliaciones (pago de la renta): _____
- Otros (indicar brevemente) _____

Conforme a lo expuesto,

SOLICITA:

Que, previa la correspondiente valoración según el Reglamento Municipal, sea concedido unos de los pisos que se incluyen en el concurso convocado, publicado en el B.O.P nº... de....., para su utilización como vivienda habitual en régimen de alquiler.

En Toreno a, de de 201.....

Fdº.....

Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Toreno.