

ADMINISTRACIÓ LOCAL / ADMINISTRACIÓN LOCAL
Ajuntaments / Ayuntamientos

00274-2025

VINARÒS

ANUNCIO EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE APROBACIÓN INICIAL

ANUNCIO APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA Ordenanza - REGLAMENTO PARA LA CESIÓN EN USUFRUCTO DE VIVIENDAS SOCIALES CEDIDAS AL AYUNTAMIENTO DE VINARÒS, (exp. 9335/2024) aprobada inicialmente por Acuerdo de Pleno de fecha 28 de noviembre de 2024, se sometió el texto de la Ordenanza y el expediente a información pública y audiencia de las personas interesadas, por un periodo de treinta días a contar desde el día siguiente al de la publicación de este Anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, de fecha, 3 de diciembre de 2024, BOP núm 146 , a fin de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recaptar cuantas aportaciones adicionales pudieran hacerse por otras personas o entidades y no habiéndose presentado alegaciones , se entiende definitivamente aprobado y es por lo que se procede a la publicación de su texto íntegro:

“REGLAMENTO REGULADOR DE LAS CESIONES DE USO DE VIVIENDAS DE EMERGENCIA SOCIAL DEL AYUNTAMIENTO DE VINARÒS

Exposición de motivos

El Ayuntamiento de Vinaròs, consciente de la presencia en el municipio de familias que ante situaciones de vulnerabilidad carecen de alojamiento y de medios personales y familiares para disponer de vivienda propia, y en previsión de poder contar en un futuro con diversos domicilios gestionados y/o cedidos por el Ayuntamiento, que deben ser destinadas a alojamiento temporal de unidades familiares en situación de grave dificultad social y/o riesgo de exclusión social, y de las que, los Servicios Sociales de Atención Primaria, son fundamentalmente conocedores y con las que se interviene en aras a mejorar sus oportunidades de inclusión social.

Como consecuencia de ello, y al contar el municipio desde la fecha de aprobación de este Reglamento de alojamiento alternativo y temporal cuya necesidad se constata en el ámbito de los Servicios Sociales Municipales, procede regular desde este marco el procedimiento de adjudicación y utilización, al objeto de garantizar el acceso a las mismas por las unidades de convivencia más necesitadas, favoreciendo así procesos de inclusión social, a la vez que promover su máxima rentabilidad social, dotándolas de un carácter temporal que permita su rotación.

El artículo 47 de la Constitución Española de 1978 establece que «Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos», configurando la vivienda como un derecho de toda la ciudadanía.

Respecto a los convenios internacionales ratificados por España, el artículo 11 del Pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales, establece que los Estados parte no solo han de reconocer este derecho, sino que les impele a tomar todas las medidas que sean apropiadas y necesarias para garantizarlo. También el artículo 25 de la Declaración de derechos humanos de 10 de diciembre de 1948 y la Carta Social Europea de 1961 se expresan en términos similares.

El art. 148.1.3ª de la Constitución Española dispone que las competencias en materia de vivienda pueden ser asumidas por las Comunidades Autónomas. La Comunidad Autónoma Valenciana ha asumido con carácter exclusivo esta competencia en el artículo 49.1.9ª de su Estatuto de Autonomía. Además, el artículo 15 del Estatuto de Autonomía dispone que «con el fin de combatir la pobreza y facilitar la inser-

ción social, la Generalitat garantiza el derecho de la ciudadanía valenciana en estado de necesidad a la solidaridad y a una renta de ciudadanía en los términos previstos en la ley». El artículo 16, a su vez, prescribe que «la Generalitat garantizará el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos valencianos. Por ley se regularán las ayudas para promover este derecho, especialmente en favor de los jóvenes, personas sin medios, mujeres maltratadas, personas afectadas por discapacidad y aquellas otras en las que estén justificadas las ayudas».

En este sentido el Consell decidió armonizar la legalidad vigente en esta estableciendo como marco normativo la Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana. Uno de los objetivos principales de esta ley es la de implicar lo máximo posible a los municipios e incentivar que sumen esfuerzos a fin de fortalecer al máximo la red de protección de las personas más desfavorecidas y que nadie pueda verse privada de su derecho a la vivienda.

Las Administraciones locales poseen un papel fundamental y básico para el cumplimiento de los principios normativos del acceso a la vivienda a aquellas personas que por su especial situación de vulnerabilidad o emergencia social lo requieran, como establece la Ley 2/2017, concretamente en el artículo 7 del Título II de la, de 3 de febrero, de la Generalitat, que dispone que «La Generalitat, a través de la Conselleria competente en materia de vivienda, ejercerá todas aquellas competencias estatutariamente atribuidas, las que expresamente le confiera la presente ley, así como aquellas otras que en un futuro le puedan ser reconocidas para la efectiva y real provisión de una vivienda asequible, digna y adecuada a aquellas personas que la necesiten, especialmente en favor de la juventud, personas sin medios ni recursos económicos, mujeres víctimas de violencia de género, personas con diversidad funcional, personas que se encuentren en especiales circunstancias de exclusión social o emergencia social por haber sido privadas de su vivienda habitual y aquellas otras en las que están justificadas medidas de intervención y de fomento de acuerdo con lo previsto en la ley. Para ello, garantizará anualmente una oferta mínima de viviendas de protección pública asequibles, dignas y adecuadas que puedan satisfacer las necesidades básicas de las personas en situación de vulnerabilidad o en procesos de exclusión social y hará efectivo el derecho exigible a una vivienda, así como impulsará y coordinará la acción pública de los entes locales valencianos en la materia».

El artículo 8 de la Ley atribuye la competencia a los municipios de la Comunitat Valenciana, que deberán ejercerlas «como competencias propias y en los términos que expresamente les atribuya la presente ley, las relativas a promoción y gestión de las viviendas de protección pública...».

Desde la perspectiva integral de los Servicios Sociales, los artículos 6, 25, 36, 54 de la Ley 3/2019, de 18 de febrero, de la Generalitat, de Servicios Sociales Inclusivos de la Comunitat Valenciana, recuerdan que tanto los organismos competentes de la Generalitat como los de las Administraciones locales, se rigen bajo el principio de colaboración, coordinación y cooperación con otros sistemas y servicios públicos, y especialmente «en el ámbito sociosanitario, así como en las materias de empleo, formación ocupacional, sanidad, educación, justicia y vivienda y urbanismo, entre otras, con el fin de crear espacios compartidos y efectivos de responsabilidad pública». Estos principios rectores referidos a la vivienda se encuentran desarrollados en los. Los grupos vulnerables o en riesgo de exclusión social, entre otros, son la razón de ser de esta legislación.

Así, con el fin de disponer de un instrumento legal que regule tanto el acceso como la utilización de las viviendas de emergencia social, y en virtud del principio de auto organización municipal y de la potestad reglamentaria reconocidos en el artículo 4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, a los municipios, con este Reglamento, el Ayuntamiento pretende regular tanto el acceso y los procedimientos, como los derechos y deberes de los beneficiarios a este tipo de viviendas.

Art. 1.- Objeto y ámbito de aplicación.

Este Reglamento es el instrumento normativo básico para regular el acceso y utilización de las viviendas municipales que en cada momento disponga el Ayuntamiento destinadas al alojamiento alternativo y temporal de personas y unidades de convivencia que determinen los Servicios Sociales y se justifique su carácter de urgencia por situaciones de emergencia social y/o violencia de género.

Art. 2.- Comisión Interdepartamental de Viviendas Sociales (CIVS)

1.- A tal efecto, la Alcaldía nombrará una Comisión Interdepartamental de Viviendas Sociales integrada por los departamentos de Urbanismo, Policía Local y Servicios Sociales de Atención Primaria, con la siguiente composición:

- La persona que ejerza las funciones de coordinación de los Servicios Sociales Municipales.
- El asesor/a jurídica de Servicios Sociales.
- Un/atrabajador/a social.
- Un profesional de la Atención Primaria Básica de los Servicios Sociales.
- Dos miembros del departamento de Urbanismo.
- Un miembro de la Policía local

2.- Esta Comisión emitirá la propuesta de adjudicación de las viviendas de emergencia social, elevándola a la Alcaldía para su aprobación y formalización.

3.- Corresponde a esta Comisión realizar el seguimiento de los contratos, así como la valoración de la finalización del contrato con las siguientes funciones diferenciadas:

1º) Servicios Sociales: Seguimiento del cumplimiento del acuerdo de inclusión, uso de la vivienda y relaciones de convivencia.

2º) Urbanismo: Seguimiento de las condiciones de habitabilidad y mantenimiento de la vivienda, así como los trámites relativos a formalización de contrato y cese del mismo.

3º) Policía Local: Información de posibles incidencias que se pudieran producir dentro de la/s vivienda/s

4.- El descubierto en el pago de seis mensualidades o de cualquiera de las cantidades periódicas asumidas por el inquilino dará lugar a la comunicación mediante informe escrito a la CIVS en el plazo máximo de un mes.

5.- La CIVS realizará la actuación correspondiente para determinar si las causas del impago pueden ser causa de resolución contractual, en cuyo caso formulará propuesta de inicio de proceso de desahucio.

Art. 3. Determinación de viviendas de emergencia social

1.- Son «viviendas de emergencia social» las viviendas destinadas a cubrir los diversos estados derivados de una emergencia social por pérdida de vivienda habitual dentro de los supuestos enumerados en este artículo.

Podrán ser viviendas destinadas a este uso las que, habiendo sido cedidas al Ayuntamiento o que haya podido adquirir por otros medios, destine a esta finalidad.

2.- Es «estado de emergencia social por necesidad de vivienda» la situación encontrarse en una posición de vulnerabilidad excepcional, sobrevenida y no imputable, que provoca que una persona o la unidad de convivencia se encuentre en una situación de pérdida o pérdida inminente de la vivienda habitual situada en el municipio de Vinaròs.

Se considerarán los siguientes supuestos:

- Que una mujer sea diagnosticada como víctima de violencia de género, que conlleve la necesidad de abandonar el domicilio habitual para salvaguardar su seguridad, siempre y cuando haya personas menores a su cargo.

- Que una persona o la unidad de convivencia sea privada de su vivienda habitual por sentencia judicial en procesos de desahucio o ejecución hipotecaria, siempre y cuando:

- No se disponga de recursos económicos suficientes.

- El proceso de desahucio no haya sido promovido por un operador público (Administración local o autonómica).

- Con motivo de una dación en pago por deuda hipotecaria.

- La unidad de convivencia incluya menores de edad.

- Que en la vivienda residan personas menores de edad o personas de especial vulnerabilidad en condiciones higiénico- sanitarias o de seguridad precaria, justificadas por un informe de los Servicios

Sociales de atención primaria, que indique que las circunstancias residenciales junto con los indicadores sociofamiliares comportan una situación de riesgo, que ha de ser resuelta con la adjudicación de una vivienda.

- Que cualquier miembro de la unidad de convivencia (UC) esté afectado por una discapacidad sobrevenida o derivada de enfermedad que dificulte la movilidad, siendo este hecho agravado por problemas graves de accesibilidad a la vivienda y/o al edificio y estas no puedan ser corregidas (se acreditará por los servicios técnicos de Urbanismo). Los problemas de salud serán acreditados mediante informe médico en el que conste la fecha de aparición de la patología que nunca será previa a la constitución del inmueble como vivienda habitual.

- Que las unidades de convivencia con personas menores o personas de especial vulnerabilidad se vean privadas de su residencia habitual legal por problemas de causa mayor no siendo posible el alojamiento temporal en familia extensa o no puedan hacer frente económicamente a una estancia en alojamiento alternativo, como son:

- Deficiencias estructurales del edificio con desalojo por peligro inminente.
- Causas sobrevenidas por inundación, incendio u otras circunstancias sobrevenidas.

3.- La Alcaldía determinará, a propuesta de la CIVS y en función de su disponibilidad, las viviendas que se destinarán a emergencia social, manteniendo permanentemente actualizado un inventario de las mismas en el que se hará constar su ubicación, titularidad, superficie y distribución, dotación y estado, así como demás datos que se consideren necesarios.

Art. 4.- Acuerdo de inclusión.

1.- «Acuerdo de inclusión» es un compromiso común que tiene como objetivo principal establecer de forma preventiva e informativa, diversas situaciones y circunstancias para la debida optimización del uso de la vivienda y la convivencia pacífica vecinal, conscientes de que la prevención y la información son la mejor alternativa para evitar situaciones futuras que pudieran perturbar la convivencia y el motivo o causa que originó la adjudicación de una vivienda social en alquiler.

Con ello se pretende contribuir al debido equilibrio de derechos y obligaciones entre los recursos que la administración pública pone al servicio de la ciudadanía y el correlativo compromiso que deben asumir las personas beneficiadas por dicha actuación pública, a la vez que garantizar a las mismas, el uso de una vivienda digna y el apoyo de la administración en la información, y prevención, para la mejora de la convivencia y las condiciones de vida.

Art. 5.- Requisitos de acceso

1.- Podrán ser beneficiarias de las viviendas, conforme a las condiciones recogidas en este Reglamento, aquellas personas o Unidades de Convivencia residentes en Vinaròs, que hayan sido estudiadas y aprobadas por la Comisión, a propuesta de los Servicios Sociales de Atención Primaria y que reúnan los siguientes requisitos:

- Encontrarse empadronada en Vinaròs, toda la unidad de convivencia, con una antelación mínima de un seis meses. La CIVS podrá excluir el cumplimiento de este requisito por causa excepcional relacionada con la violencia de género o por catástrofe.

- Carecer de alojamiento adecuado, por causas sobrevenidas o de índole sociofamiliar descritas en el presente reglamento.

- No disponer de medios personales o familiares para acceder a una vivienda.

- Los ingresos anuales de la Unidad de Convivencia del solicitante no podrán exceder de 1,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) por mes, si se trata de una única persona, 2 veces el IPREM si se trata de unidades de convivencia de dos o más personas y 2.5 veces el IPREM, si se trata de unidades de convivencia de personas con discapacidad a partir del 65% o con un grado III de dependencia.

- No disponer de ninguna vivienda, por cualquier título legal, ninguno de los posibles beneficiarios.

- Tener solicitada y actualizada solicitud de vivienda pública de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) de la Generalitat Valenciana.

- No haber renunciado a la adjudicación o a un arrendamiento de vivienda de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo.

- No haber sido desahuciado/a o resuelto su contrato por el Ayuntamiento por causa legal de una vivienda municipal.
- No haber realizado en alguna vivienda municipal actividades peligrosas, incómodas o insalubres o, en general, actos que alteren la convivencia vecinal.
- No haber ocupado ilegalmente alguna vivienda municipal.
- Haber suscrito un acuerdo de inclusión social orientado a la normalización de la convivencia familiar.
- Haber firmado documento sobre la aceptación de derechos y deberes de las personas beneficiarias.
- Colaborar con el Equipo Técnico de Servicios Sociales de atención primaria en el seguimiento y/o cumplimiento de proyectos de intervención social anteriores.
- Acreditar documentalmente en aquella unidad de convivencia que haya personas menores de edad, la asistencia regular (mínimo 80%) a su centro educativo.
- Carecer cualquiera de los beneficiarios de antecedentes penales, o tenerlos cancelados a fecha de la solicitud.

2.- Para la acreditación de dichos requisitos y valoración de la necesidad de alojamiento en vivienda de emergencia social, los Servicios Sociales de atención primaria podrán requerir la aportación por parte de la unidad de convivencia de cuanta documentación relativa a sus circunstancias personales y socioeconómicas resulten necesarias, cuando estas no obren en su expediente actualizadas.

Art. 6.- Procedimiento de adjudicación

1.- Para garantizar la transparencia e igualdad de condiciones en el acceso a las viviendas municipales que se regulan en este Reglamento, la CIVS determinará la resolución de adjudicación en base a las propuestas existentes una vez valoradas por los Servicios Sociales de Atención Primaria cada vez que haya una vivienda vacante y, siempre priorizando tanto la mayor necesidad como la idoneidad y adecuación a las características del recurso (número de personas que forman parte de la unidad de convivencia, número de habitaciones de la vivienda, existencia o no de barreras arquitectónicas).

La CIVS emitirá propuesta de resolución de adjudicación de las viviendas, informando a los responsables de las áreas correspondientes para posteriormente elevarlas para su aprobación a la Alcaldía. Una vez aprobada la misma, se llevará a cabo su formalización.

2.- La CIVS se encargará también del seguimiento posterior a la adjudicación, así como del cese del contrato, así mismo dará conocimiento de la propuesta aprobada al Departamento de Tesorería/ Intervención a quien corresponderá el control de los pagos de suministros, alquiler y comunidad, a través de la persona técnica designada al efecto.

3.- En Servicios Sociales se dispondrá de un listado de personas y unidades de convivencia priorizadas en función del baremo. Existirá, por tanto, un Registro actualizado de familias propuestas para la adjudicación de vivienda de emergencia social y de beneficiarias de las mismas, con sus correspondientes expedientes, que estará sujeto a la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

4.- En el caso de la vivienda sea cedida a través de contrato de arrendamiento, esta no superará el 30% de los ingresos ponderados de la unidad de convivencia adjudicataria. La duración del contrato vendrá determinada por la vigencia del acuerdo de inclusión, valorado en cada momento por la CIVS y a propuesta de los servicios sociales de atención primaria.

Art. 7.- De la incorporación y la estancia

1.- La incorporación a la vivienda, una vez adjudicado su uso, requerirá de la aceptación expresa por parte de la unidad de convivencia beneficiaria de los compromisos de inclusión social establecidos por los Servicios Sociales de Atención Primaria en el modelo protocolizado de Aceptación de derechos y deberes de la unidad de convivencia (Anexo I), así como la formalización del correspondiente contrato de arrendamiento (Anexo II).

2.- En aquellas situaciones en las que se precise el alojamiento inmediato en vivienda de emergencia social de una persona o unidad de convivencia, ya propuesta por la CIVS la Alcaldía podrá dictar

resolución de autorización provisional para la entrada en la vivienda de estos con independencia de que simultáneamente se continúe el procedimiento establecido en el artículo anterior. El periodo inicial de estancia será el establecido por la CIVS, pudiéndose prorrogar el período a petición del personal técnico de los Servicios Sociales de Atención Primaria, que justifique su necesidad y tras la aprobación por el órgano competente se formalizará la prórroga en un documento administrativo.

Art. 8.- De la finalización de la estancia

El derecho a la estancia o utilización del recurso de vivienda de emergencia social cesará por cualquiera de los siguientes motivos:

- Finalización del período inicial de estancia establecido, o subsiguiente/s sin que exista propuesta de prórroga por parte de la CIVS.
- Modificación sustancial de los requisitos que determinaron el acceso, a criterio de la CIVS.
- Por informe del departamento de Urbanismo del deterioro de la vivienda adjudicada por causas imputables a las personas adjudicatarias.
- Por informe motivado por parte de la Policía Local en el caso de producirse reiteradas incidencias que pudieran afectar a una persona de la vivienda y/o entre la unidad de convivencia.
- Incumplimiento reiterado de los deberes establecidos en el Reglamento.
- Incumplimiento de los compromisos adquiridos en el Acuerdo de Inclusión Social.
- Traslado de la persona titular del arrendamiento a otro lugar de residencia.
- Impago de arrendamiento o comunidad vecinal durante 6 meses.
- Adquisición de propiedad (en cualquiera de sus formas) por parte del/a titular o residentes en la vivienda municipal.
- Adjudicación de vivienda por el EVHA.
- Renuncia expresa a una vivienda del EVHA
- Fallecimiento de la persona titular del arrendamiento.
- Por renuncia.

Art. 9.- Derechos y deberes de las personas beneficiarias

1.- Son derechos de las personas beneficiarias:

- Derecho a la información por los Servicios Sociales de Atención Primaria con claridad sobre las condiciones de utilización de la vivienda de emergencia, sus derechos y deberes.
- Disponer de la documentación necesaria respecto al régimen de ocupación de la vivienda.
- Recibir asesoramiento y ayuda de los Servicios Sociales acerca de los recursos que puedan necesitar.
- Derecho a la confidencialidad de toda la información sobre su estancia y situación personal y familiar.
- Derecho a la escucha por el personal de los Servicios Sociales de atención primaria y formalizar peticiones, reclamaciones y sugerencias en relación con su estancia.

2.- Son deberes de las personas beneficiarias:

- Destinar la vivienda de emergencia social a domicilio habitual y permanente de los miembros de la unidad familiar que constan en el contrato, evitando el alojamiento de personas ajenas sin conocimiento y autorización previa de los Servicios Sociales de atención primaria.
- Respetar las normas básicas de convivencia y aquellas que rijan el funcionamiento de la comunidad.
- Mantener la vivienda en buen estado de conservación e higiene, atendiendo los criterios de los/las técnicos, cuidando sus elementos interiores y exteriores, evitando la realización de obras o reformas sin autorización municipal.
- Afrontar el pago de los gastos relacionados con la instalación y consumo de suministros de luz, agua y gas relacionados con la vivienda en los términos establecidos en el contrato que suscriban.
- Aceptar la visita en la vivienda por parte del personal técnico de los Servicios Sociales tanto para el seguimiento de la situación sociofamiliar, como para la comprobación del estado y conservación del inmueble.
- Comunicar inmediatamente a los Servicios Sociales de atención primaria cualquier variación que pueda experimentar su situación sociofamiliar o económica.
- Responder directamente, por los daños y desperfectos que puedan ocasionarse a las personas o cosas y que sean derivados del mal uso del inmueble y de los suministros de la vivienda.

Art. 10.- Baremación y valoración de acceso a la vivienda

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

- Si no cumple los requisitos, se le notificará la resolución motivando la exclusión.
- Si cumple los requisitos se establecerá coordinación con Servicios Sociales de Atención Primaria para verificar la existencia de expediente previo de la familia y se establecerá una puntuación con arreglo al baremo que se describe en el presente artículo.

2.- Las circunstancias a tener en cuenta en la baremación serán:

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

3.- Los criterios de puntuación serán:

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

Nº de miembros	Puntuación
1	1
2	1,5
3	2
4.....	2,5
5 o más.....	3

- Puntuación por los ingresos anuales: Hasta un máximo de 5 puntos: computándose los ingresos mensuales de todos los miembros de la unidad de convivencia, de los 12 meses anteriores a la presentación de la solicitud, asignándose la puntuación en relación con las cuantías del siguiente modo:

REFERENCIA IPREM	PUNTOS
0,5 - 1	5
1 - 1,5	4
1,5 - 2,5	3

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

- Situaciones de violencia de género en los dos años anteriores a la presentación de la solicitud: 3 puntos.

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

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

- Convivir el/la solicitante con una persona con discapacidad igual o superior al 65%: 2 puntos

- Contar el/la solicitante o tener a su cargo, persona con reconocimiento de dependencia Grado I: 1 punto.

- Contar el/la solicitante o tener a su cargo, persona con reconocimiento de dependencia Grado II: 2 puntos.

- Contar el/la solicitante o tener a su cargo, persona con reconocimiento de dependencia Grado III: 3 puntos.

- Contar el/la solicitante con ascendientes mayores de 65 años a cargo de la unidad familiar: 2 puntos

- Familia monoparental/monomarental: 2 puntos

- Familia numerosa: 2 puntos
- Familia con menores en régimen de acogimiento familiar o acogimiento pre- adoptivo: 3 puntos
- Persona o Unidad de convivencia afectada por pérdida de su vivienda habitual en el último año (ejecución hipotecaria o desahucio alquiler): 3 puntos.

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

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

Art. 11.- Intervención de las viviendas de emergencia social por siniestros o daños

1.- La producción de un siniestro en una vivienda municipal determinará la apertura del correspondiente expediente por parte del departamento que corresponda. Este expediente se iniciará de oficio por denuncia del vecindario afectado, de la Comunidad de Propietarios/as o por la propia persona beneficiaria.

2.- Ello conllevará la siguiente tramitación:

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

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

4.- La valoración de los daños en las viviendas municipales se llevará a cabo por un funcionario técnico.

Art. 12.- Desahucio o desalojo de las viviendas de emergencia social

La Alcaldía, previo informe de la CIVS, podrá rescindir el contrato en los siguientes casos:

A) Impago de 6 cuotas en concepto de alquiler, suministros básicos y/o gastos de comunidad:

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

B) Impago de la fianza.

C) Incumplimiento de la obligación de la persona inquilina de mantener la vivienda en buen estado de conservación, higiene y habitabilidad, según criterios técnicos. Para ello se tramitará el oportuno

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

D) Perturbación de la convivencia vecinal. Los contratos de arrendamiento llevarán una cláusula que implica la resolución del contrato en los supuestos en que la persona inquilina realice actividades peligrosas, incómodas o insalubres o, actos que alteren gravemente la convivencia vecinal.

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

F) Incumplimiento de las medidas sociales acordadas.

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

Art. 13.- Reparación de las viviendas de emergencia social.

El Ayuntamiento procederá a la reparación de las viviendas que lo precisen para dejarlas en adecuado estado de habitabilidad y proceder así a posteriores adjudicaciones. Anualmente se consignará en el Presupuesto municipal cantidad suficiente para la reparación y mantenimiento de las viviendas municipales.

DISPOSICIÓN FINAL. Publicación y entrada en vigor.

Este Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón.

ANEXO I.- Aceptación de derechos y deberes de la unidad de convivencia.

D/D^a _____,

Reconozco expresamente haber leído y haber sido informado/a de todos cuantos aspectos relativos a derechos y deberes debe cumplir toda mi unidad familiar, comprendiéndolos y asumiendo sus consecuencias, que quedan ratificadas por la firma conjunta del mismo, y a tal respecto,

• Me encuentro informado/a de los siguientes derechos como beneficiario/a del uso de la vivienda municipal sita en _____:

- Recibir información de los Servicios Sociales de atención primaria, con claridad sobre las condiciones de utilización de la vivienda de emergencia, sobre derechos y deberes.

- Disponer de la documentación necesaria respecto al régimen de ocupación de la vivienda.

- Recibir asesoramiento y ayuda de los Servicios Sociales acerca de los recursos que puedan necesitar.

- Derecho a la confidencialidad de toda la información sobre su estancia y situación personal y familiar.

- Ser oído por el personal de los Servicios Sociales atención primaria y formalizar peticiones, reclamaciones y sugerencias en relación con su estancia.

• Me encuentro informado/a de los siguientes deberes como beneficiario/a del uso de la vivienda municipal:

- Destinar la vivienda de emergencia social a domicilio habitual y permanente de los miembros de la unidad familiar que constan en el contrato de cesión, evitando el alojamiento de personas ajenas sin conocimiento y autorización previa de los Servicios Sociales.

- Respetar las normas básicas de convivencia y aquellas que rijan el funcionamiento de la comunidad.

- Mantener la vivienda en buen estado de conservación e higiene, cuidando sus elementos interiores y exteriores, evitando la realización de obras o reformas sin autorización municipal.

- Afrontar el pago de los gastos relacionados con la instalación y consumo de suministros de luz, agua y gas relacionados con la vivienda en los términos establecidos en el contrato de cesión, así como en su caso, las cuotas y derramas de la comunidad.

- Aceptar la visita en la vivienda por parte del personal técnico de los Servicios Sociales tanto para el seguimiento de la situación sociofamiliar, como para la comprobación del estado y conservación del inmueble.
- Comunicar inmediatamente a los Servicios Sociales de atención primaria cualquier variación que pueda experimentar su situación sociofamiliar o económica.
- Responder directamente, por los daños y desperfectos que puedan ocasionarse a las personas o cosas y que sean derivados del mal uso del inmueble y de los suministros de la vivienda.

Lo que suscribo bajo mi responsabilidad en Vinaròs a día ___ de ___ de ____,

Servicios Sociales

Usuario/a

ANEXO II.- Modelo de contrato.

Reunidos en Vinaròs, el día ___ de ___ de ____,

De una parte:

Sr/Sra. _____, mayor de edad, con NIF número _____, en representación del Ayuntamiento de Vinaròs, en adelante parte arrendadora.

Y de otra parte:

Sr/Sra _____, mayor de edad, con NIF número _____, vecino/a de _____, con domicilio en _____, en adelante, parte arrendataria.

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento temporal por motivos asistenciales, al amparo de lo dispuesto en la legislación civil, y en su virtud,

EXPONEN,

1ª.- Que el Ayuntamiento de Vinaròs tiene la disponibilidad de la vivienda municipal de carácter social identificada como sita en _____ en el municipio de Vinaròs.

2ª.- Que de acuerdo con lo dispuesto en el REGLAMENTO REGULADOR DE LAS CESIONES DE USO DE VIVIENDAS DE EMERGENCIA SOCIAL DEL AYUNTAMIENTO DE VINARÒS, aprobado en el Pleno en sesión celebrada el día ____, ha resultado adjudicatario/a de la vivienda anteriormente expresada D/Dª _____

3ª.- Que en razón a lo expuesto ambas partes formalizan el presente contrato con arreglo a las siguientes,

ESTIPULACIONES

Primera.- Objeto.

El Ayuntamiento de Vinaròs cede en usufructo / arrendamiento / arrendamiento en precario la finca anteriormente descrita a D/Dª _____ que la acepta, con todos los elementos, servicios e instalaciones, asumiendo las obligaciones del presente contrato.

Segunda.- Duración.

La duración del contrato vendrá determinada por la vigencia del acuerdo de inclusión, valorado en cada momento por la CIVS y a propuesta de los servicios sociales de atención primaria, tal y como queda estipulado en el art. 6 del REGLAMENTO REGULADOR DE LAS CESIONES DE USO DE VIVIENDAS DE EMERGENCIA SOCIAL DEL AYUNTAMIENTO DE VINARÒS.

La duración inicial del contrato se podrá prorrogar a petición del personal técnico de los Servicios Sociales de atención primaria, justificándose su necesidad y tras la aprobación por el órgano municipal competente. La prórroga se formalizará en documento administrativo.

Tercera.- Desistimiento.

La parte arrendataria podrá desistir del contrato en cualquier momento de su vigencia, con el consiguiente preaviso al arrendador mínimo de treinta días.

Cuarta.- Renta.

La renta es de _____/mes (_____/mes), que no podrá superar el 30 % de los ingresos ponderados de la unidad de convivencia adjudicataria, tal y como queda recogido en el art. 6 del REGLA-

MENTO REGULADOR DE LAS CESIONES DE USO DE VIVIENDAS DE EMERGENCIA SOCIAL DEL AYUNTAMIENTO DE VINARÒS.

La parte arrendataria, realizará el pago dentro de los siete primeros días de cada mes.

La parte arrendataria se obliga a notificar al Ayuntamiento de Vinaròs una cuenta corriente a su nombre donde se girarán para su cobro las cuotas mensuales, así como las cuotas de comunidad que correspondan.

Quinta.- Actualización renta.

La renta total que en cada momento satisfaga la parte arrendataria durante la vigencia del contrato, sus prórrogas o en cualquiera de sus posibles renovaciones, se acomodará cada año a las variaciones que, en más o en menos, sufra el Índice General de Precios al Consumo que fije el Instituto Nacional de Estadística, u Organismo que le pueda sustituir en el futuro, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último que estuviera publicado a la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado. En ningún caso la demora, retraso o tardanza en la aplicación de dicha actualización implicará pérdida, renuncia o abdicación del derecho de la parte arrendadora a practicar la misma.

La renta actualizada no podrá superar el 30 % de los ingresos ponderados de la persona o unidad de convivencia adjudicataria, si se constatasen mayores ingresos que los considerados para la determinación de la renta inicial, podrá adecuarse la renta al porcentaje correspondiente a los ingresos comprobados.

Sexta.- Gastos del inmueble.

Será de cargo de la parte arrendadora el pago de los suministros de luz, agua, gas y de otros suministros que pudiera tener.

Séptima.- Causas de resolución del contrato.

La parte arrendadora podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

- La falta de abono de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda a la parte arrendataria, por un periodo superior a 6 cuotas o recibos, según se trate de renta o suministros, salvo que desde Servicios Sociales de atención primaria se informe de la imposibilidad de la persona inquilina de hacer frente a tales gastos, en cuyo caso se procederá al estudio de la situación concreta.

- La falta de pago de la fianza.

- El incumplimiento de las obligaciones de la parte arrendataria descritas en las cláusulas del presente contrato, y en particular las descritas en la cláusula decimotercera.

- El incumplimiento de la obligación de aportar la documentación reseñada.

- La cesión o subarriendo total o parcial de la vivienda.

- El incumplimiento de las medidas sociales acordadas previas a la firma del presente contrato.

Octava.- Servicios y suministros: alta y mantenimiento.

La vivienda tiene contratado el suministro de agua y electricidad y el mantenimiento de los aparatos contadores y las modificaciones que de oficio se exijan por la entidad suministradora o por el Organismo administrativo competente serán de cargo de la parte arrendataria. En todo caso la parte arrendataria deberá domiciliar los recibos de los suministros en la cuenta bancaria de su titularidad.

El resto de servicios de gas, teléfono y cualesquiera otros que pudieran ser susceptibles de individualización mediante aparatos contadores, serán de cuenta y cargo de la parte arrendataria, debiendo domiciliarse los recibos de los suministros en su cuenta bancaria, siendo también de su cuenta la eventual adquisición y reparación de los contadores correspondientes, los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de tales suministros y el coste de las modificaciones que en las mismas deba realizarse por disposición o imperativo legal o administrativo si fuere el caso.

Novena.- Obras y reparaciones.

La realización por la parte arrendataria de cualquier tipo de obra, modificación de las instalaciones y colocación de cualesquiera elementos que alteren o modifiquen la uniformidad del inmueble arrendado o estética del edificio o de las diversas partes que lo componen, quedará condicionado al requisito de la autorización previa y por escrito de la parte arrendadora.

Las obras que a tenor de lo anteriormente convenido realice la parte arrendataria, quedarán, al extinguirse el contrato, en beneficio de la propiedad sin derecho por parte de la arrendataria a valoración o indemnización alguna.

Son de cuenta de la parte arrendataria todas las reparaciones que hayan de realizarse por daños causados por él, o por personas que del mismo dependan, tanto en la vivienda arrendada como en el edificio del que forma parte.

Queda expresamente prohibido por la propiedad la realización de agujeros en los tabiques incluso en los chapados tanto de la cocina, como del cuarto de baño, como del resto de dependencias de la vivienda.

Son de cargo de la parte arrendataria, salvo cláusula o convenio suscrito con alguna entidad que ceda los inmuebles, las reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, sus accesorios, servicios, instalaciones y de cuanto forme parte o sea anejo a lo cedido en arrendamiento.

Décima.- Cesión, subarriendo y fianza

La parte arrendataria no podrá ceder ni subarrendar total o parcialmente el uso y disfrute del inmueble arrendado.

Por la parte arrendataria se constituye en este acto, fianza por importe de _____ euros (____€), que equivale _____ mensualidad de renta, que responderá del cumplimiento de todas las obligaciones que correspondan al arrendatario/a, sirviendo la firma del presente contrato como eficaz carta de pago.

La fianza será devuelta a la parte arrendataria a la finalización del contrato, siempre que se encuentre al corriente en el pago de las rentas y demás conceptos asumidos y la vivienda esté en estado de conservación y uso similares a cuando fue arrendada.

Undécima.- Inspección vivienda.

La parte arrendataria se obliga a permitir el acceso al piso, a la parte arrendadora y a las personas y o profesionales designados por el mismo para la inspección y comprobación del estado de la vivienda y de sus elementos, así como, en su caso, para la realización de cualquier tipo de obra o reparación que pudiere ser necesario llevar a cabo tanto en la vivienda arrendada como en el edificio de la que forma parte.

Duodécima.- Tanteo y retracto

La parte arrendadora renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto para el caso de venta de la vivienda objeto del contrato.

Decimotercera.- Obligaciones de la parte arrendataria.

1) Ocupar la vivienda en el plazo de un mes a contar desde la entrega de las llaves, acreditando su residencia en ella mediante la presentación del correspondiente Certificado Municipal de Empadronamiento. En el caso de que tuvieran que residir en la vivienda otras personas además de las que intervienen en calidad de parte arrendataria, tanto en el momento inicial del arrendamiento como posteriormente, se deberá comunicar previamente a la CIVS, quien autorizará la residencia, y solo en este caso la parte arrendataria se compromete a aportar el certificado de empadronamiento de estas personas en el plazo de un mes a partir de que empiecen a residir en la vivienda.

2) Destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente, no pudiendo utilizar simultáneamente por cualquier título, ninguna otra vivienda.

3) Cumplir las normas establecidas para regular el régimen de Propiedad Horizontal y observar en todo momento las normas estatales, autonómicas y municipales en lo relativo a la transmisión de ruidos, producción de olores y demás afecciones a las relaciones de vecindad.

4) Mantener la vivienda en buen estado de conservación e higiene realizando, salvo cláusula o convenio suscrito con alguna entidad que ceda los inmuebles, por su cuenta y a sus expensas las reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario y como consecuencia de los deterioros causados en la misma por él mismo o por las personas que compongan la unidad familiar.

Del mismo modo la parte arrendataria no podrá:

- Instalar o/y desarrollar actividad industrial, comercial o de servicios.
- Tener o manipular materiales explosivos, inflamables, incómodos, insalubres, nocivos o peligrosos.
- Arrojar objetos a patios.
- Tener animales que puedan perjudicar la convivencia comunitaria y la conservación de la vivienda.
- Colocar antenas parabólicas o de cualquier otro receptor de señales de televisión y radio individuales en balcones, fachadas y tejados del edificio, salvo autorización por escrito de la comunidad de propietarios en la que se encuentre ubicada la vivienda.
- Tender ropa u otros elementos en las ventanas y terrazas, tanto exteriores como interiores, ni en ninguna parte del edificio, salvo en los lugares especialmente dedicados al efecto.
- Instalar aire acondicionado sin el permiso por escrito de la parte arrendadora.

El incumplimiento de estas obligaciones, dará derecho a la parte arrendadora a promover la resolución del presente contrato de arrendamiento, de conformidad con lo dispuesto en la legislación civil.

Decimocuarta.- Notificaciones.

A efectos de recibir cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones dimanantes de éste contrato así como a los efectos de emplazamiento o citación judicial se designa como domicilio de la parte arrendataria de la vivienda arrendada.

Decimoquinta.- Fuero y competencia judicial.

Para resolver cualquier divergencia o incumplimiento del presente contrato, las partes se someten a los Juzgados y Tribunales de Vinaròs, de conformidad con lo establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil, por ser el lugar donde se encuentra radicada la finca objeto de arriendo.

Y en prueba de conformidad, firman el presente por contrato por triplicado ejemplar y aun sólo efecto en el lugar y fecha al principio indicados.

Por la parte arrendataria
Por la parte arrendadora”

Lo que se hace publico para general conocimiento

El Alcalde en funciones
Luis Gandía Querol

Vinaròs, 23 de enero de 2025