

# **ORDENANZA REGULADORA DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN, NORMAS DE FUNCIONAMIENTO Y UTILIZACIÓN DEL PISO DE ALQUILER SOCIAL**

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Ayuntamiento de Beriáin es titular de un piso ubicado en calle Morea, número 1, de Beriáin.

Se busca intervenir ante la situación sobrevenida en que puedan encontrarse las personas y/o familias, empadronadas en Beriáin, que por determinadas causas se ven obligadas a abandonar su domicilio habitual.

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, puede promover toda clase de actividades y prestar cuantos servicios públicos contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal.

El objetivo es la creación de un recurso para aquellas personas que se encuentran en situación de vulnerabilidad residencial y psicosocial. Pretende ser un recurso de vivienda con cierta estabilidad y que dicha estabilidad atenúe la angustia de no tener vivienda, que favorezca la seguridad y permita a la persona-familia desarrollar todas sus capacidades para encontrar alternativas de mejora a su situación.

### **1. Disposiciones generales.**

#### **A.- Objeto.**

Es objeto de la presente ordenanza la regulación de las condiciones, requisitos de acceso y régimen de uso para la ocupación del piso de Alquiler Social situado en la calle Morea, número 1, de Beriáin, 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 se encuentran en un momento de gran vulnerabilidad residencial y psicosocial.

#### **B.- Régimen jurídico.**

1. El inmueble en el que se ubica el piso de alquiler social tiene la naturaleza jurídica de bien de dominio público destinado a un servicio público, por lo que tanto los acuerdos de ocupación corta-larga estancia de dicho piso tendrán naturaleza administrativa y se regirá por esta Ordenanza.

2. El Ayuntamiento de Beriáin 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.

#### **2. Requisitos de acceso a los pisos de alquiler social.**

Tendrán acceso al ingreso en el piso de alquiler social las personas y/o unidades familiares, empadronadas en Beriáin, que lo soliciten y que acrediten cumplir los siguientes requisitos:

- a) Ser el solicitante mayor de edad o menor emancipado/a y figurar inscrito/a en el padrón de habitantes de Beriáin.
- b) Encontrarse en situación de vulnerabilidad residencial y psicosocial.

A los efectos de esta Ordenanza se entiende que una persona está en situación de vulnerabilidad residencial y psicosocial:

–Quien por distintos motivos, no tiene desarrollada esta capacidad y que por lo tanto se encuentra en situación de riesgo.

–Quien por insuficiencia de ingresos, por nacer y vivir en la pobreza, por vivir un ambiente psicológicamente insano, padece daños en la salud física y mental y por estas razones no puede acceder al mercado de alquiler libre, se encuentra en lista de espera de pisos supervisados, de viviendas subvencionadas, y/o necesita un trabajo previo hasta alcanzar ese recurso residencial más finalista.

–Quien cuenta con un baremo de puntuación en la escala de valoración de vulnerabilidad psicosocial de 8 a 22 puntos, según el baremo establecido por el Servicio Social de Base de la Zona Básica de Noáin.

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 o la persona afectada pudieran paliar de forma inmediata su necesidad de vivienda.

### **3. Concepto de unidad familiar.**

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.

### **4. Duración de la estancia.**

El plazo de estancia en el piso de alquiler social inicial será de 3 meses, prorrogable hasta el máximo de un año si la situación se considera y se valora por parte del referente (técnico) del Servicio Social de Base.

Si dicho referente considera necesario ampliar el plazo de ocupación más allá de un año, se planteará la situación al órgano competente del Ayuntamiento de Beriáin a los efectos oportunos.

Durante este periodo de tiempo los profesionales del S.S.B. trabajarán junto con los usuarios de los pisos para su salida a otra solución de vivienda que deje libre las plazas para otros casos que les surja la necesidad.

### **5. Procedimiento de adjudicación de plazas.**

A.- Inicio del procedimiento: Solicitud.

1. La persona o unidad familiar necesitada de un alquiler social deberá ser tratada por los profesionales del S.S.B. y formalizar la solicitud en la sede del S.S.B., siendo imprescindible encontrarse comprendida en alguna de las circunstancias señaladas anteriormente.

2. Los técnicos del Servicio Social de Base elaborarán el informe correspondiente, que será trasladado a la Comisión de Política Social del Ayuntamiento de Beriáin, avalando la adjudicación y priorizando las solicitudes en el supuesto de que hubiera más de una.

3. A la vista del informe emitido, la Comisión de Política Social del Ayuntamiento de Beriáin ratificará la adjudicación.

B.- Autorización de ocupación.

La vivienda se irá adjudicando en función de la demanda, mediante Resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Beriáin, previo informe favorable del personal técnico del S.S.B. y ratificación de la Comisión de Política Social del Ayuntamiento.

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 y/o con mayor puntuación en la evaluación de riesgo de vulnerabilidad psicosocial en el momento que se dé la situación.

### **6. Canon mensual.**

Las personas beneficiarias deberán abonar un canon mensual que se establecerá de acuerdo al informe que al respecto emita el Servicio Social de Base de la Zona Básica de Noáin, en concepto de gastos de conservación y mantenimiento del piso de alquiler social:

El ingreso del canon se realizará en un número de cuenta bancaria que se le indicará al usuario en el momento de formalizar el compromiso de ocupación. El pago será por adelantado durante los primeros 10 días de cada mes.

No obstante, será posible excepcionar el pago del canon si existen condiciones objetivas acreditadas por informe del personal técnico del Servicio Social de Base.

### **7. Derechos y obligaciones de los ocupantes.**

a) Las personas a las que se adjudique el piso de alquiler social deberán destinar el inmueble cedido a vivienda habitual y permanente, mientras dure la concesión, haciendo un buen uso del mismo y, en su caso, de sus muebles y enseres, manteniéndolos y conservándolos en las mismas condiciones en las que les fueron entregados, y entregarlo al Ayuntamiento de Beriáin al finalizar el oportuno plazo en las mismas condiciones en las que les fueron entregados.

b) Correrá a cargo de las personas adjudicatarias la limpieza, tanto de la vivienda como el mobiliario.

c) El personal del Ayuntamiento de Beriáin podrá acudir en cualquier momento a valorar el estado de mantenimiento de los pisos.

- d) En el supuesto de encontrar desperfectos en las viviendas ocasionadas por la utilización indebida o negligente de la personas adjudicatarias, éstas estarán obligadas a asumir los gastos de su reparación o reposición.
- e) Es obligatorio el cumplimiento de los compromisos adquiridos con el personal del Servicio Social de Base de la Zona Básica de Noáin derivados de la ocupación de este piso de alquiler social y las obligaciones establecidas en la presente ordenanza, cumpliendo las normas de convivencia durante su estancia en la vivienda.
- f) 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.
- g) Es obligatorio abonar mensualmente con carácter anticipado (durante los diez primeros días del mes) el canon establecido en el compromiso de ocupación del Piso de Alquiler Social.
- h) Queda prohibida la residencia en el piso de alquiler social de más personas que las señaladas expresamente en el compromiso de ocupación. El incumplimiento de esta norma supondrá la resolución de la autorización, salvo casos excepcionales que deberán ser valorados por el referente del Servicio Social de Base. En este caso, se revisará el canon a abonar, atendiendo al grado de parentesco y otras circunstancias que concurran, que serán tenidas en cuenta a la vista del informe emitido.
- i) La vivienda no podrá ser objeto de cesión total o parcial a terceras personas, resultando este incumplimiento igualmente causa de resolución de la autorización de ocupación.
- j) No se podrá realizar, a iniciativa de las personas residentes en los pisos de alquiler social obra alguna. En caso de alguna avería en las instalaciones se deberá dar cuenta inmediata al Ayuntamiento de Beriáin.
- k) Es obligatorio comunicar al Servicio Social de Base cualquier variación de sus ingresos o circunstancias personales, o de la unidad familiar, a efectos de actualizar los aspectos relevantes objeto de su estancia en los pisos.
- l) Las personas adjudicatarias tienen obligación de permitir la entrada a su vivienda, tanto para comprobaciones técnicas como para las reparaciones que sean necesarias en los pisos en orden al buen funcionamiento general de los servicios, incluyendo al personal del Servicio Social de Base.
- m) Las personas ocupantes del piso de alquiler social no podrán tener animales (salvo caso de perros guía, en caso de resultar necesarios), ni almacenar materiales antihigiénicos y/o peligrosos.
- n) Al finalizar el plazo de ocupación establecido, las personas beneficiarias de los pisos de alquiler social deberán entregar las llaves en la sede del Ayuntamiento de Beriáin.
- ñ) El Ayuntamiento de Beriáin en ningún caso se responsabilizará de las pérdidas de dinero u otros objetos de valor depositados por las personas residentes en el piso.
- o) Queda prohibido hacer copia de las llaves de acceso a los pisos.
- p) Si existe una intervención de los alguaciles o Policía Foral por temas de ruidos, quejas vecinales, altercados..., se analizará junto al referente del S.S.B. y puede dar lugar a la extinción de la autorización.

#### **8. Extinción del derecho de ocupación temporal.**

1. El derecho a la ocupación temporal de los pisos de alquiler social se renovará a los tres meses, revisables hasta un máximo de 12 meses. 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, en el compromiso de ocupación y/o compromiso del plan de intervención.

–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 del canon mensual establecida.

–Por supresión del servicio, previo acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Beriáin.

3. Una vez extinguido automáticamente el derecho de ocupación en el piso de alquiler social 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 la sede del Ayuntamiento de Beriáin.

4. Si en el plazo de 48 horas, el piso no se encontrara a disposición del Ayuntamiento de Beriáin, se procederá a iniciar el procedimiento de desahucio administrativo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62 y siguientes del Decreto Foral 280/1990, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de bienes de las Entidades Locales.

5. Los gastos a que dé lugar el lanzamiento o depósito de bienes serán de cuenta de la persona o familia desahuciada. El Ayuntamiento de Beriáin retendrá los bienes que considere suficientes para atender al pago de los gastos de ejecución del desahucio.

#### **9. 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 y arrendamiento se incorporarán a un fichero responsabilidad de la Mancomunidad de S.S.B. de la Zona de Noáin con la finalidad de gestionar el piso de alquiler social. Todos los datos solicitados son necesarios para valorar las solicitudes de emergencia para el acceso a dicho piso. 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 a la Mancomunidad de S.S.B. de la Zona de Noáin.

2. Por otro lado, supondrá la autorización a la Mancomunidad de S.S.B. de la Zona de Noáin 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.