



Excmo. Ayuntamiento
de
Alhama de Granada.

ANUNCIO

En sesión ordinaria celebrada con fecha **30 de marzo de 2010** el PLENO del Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Granada, emitió el acuerdo, entre otros, que copiado literalmente del borrador del acta de dicha sesión, excluido el contenido de debate, dice:

<<5.- Pliego para adjudicación de viviendas sociales.-

Área funcional: Servicios Sociales
Expte: 114/10

DICTAMEN:

Se da lectura por el Sr. Secretario del dictamen de la Comisión Informativa y de Seguimiento de Servicios Municipales, Personal y Gobernación, de 23 de marzo de 2010, que resulta del siguiente tenor:

“Vista la propuesta de la Concejalía-Delegada de Igualdad y Bienestar Social para la puesta a disposición de la ciudadanía de las viviendas sociales libres de titularidad municipal, sin perjuicio de la formación de lista de personas demandantes de viviendas para su propuesta a la Empresa Pública del Suelo de Andalucía en lo que respecta a las viviendas existentes en urbanización San Diego.

Debatido el asunto, la Comisión dictamina por unanimidad elevar al Pleno Municipal la siguiente PROPUESTA DE ACUERDO:

PRIMERO: Aprobar los Pliegos para la adjudicación en régimen de alquiler de viviendas sociales, que se indican a continuación:

<<PLIEGO DE BASES PARA LA ADMISIÓN Y SELECCIÓN DE PERSONAS DEMANDANTES DE VIVIENDAS SOCIALES EN RÉGIMEN DE ALQUILER

1.- Objeto de los pliegos.características de las viviendas a alquilar.

Es objeto de los presentes Pliegos la regulación del procedimiento de selección para adjudicar, en régimen de alquiler, viviendas sociales de titularidad municipal existentes en el recinto Cervantes, así como la propuesta, en su caso, a la Empresa Pública del Suelo de Andalucía, de adjudicación de viviendas en urbanización San Diego.

Las características de cada vivienda objeto de adjudicación se describirán en los correspondientes contratos de arrendamiento y se cederán reuniendo los requisitos de dignidad y habitabilidad para su uso.

La formalización de los contratos de arrendamiento se efectuará en función a la efectiva disponibilidad de viviendas sociales en el recinto Cervantes y, en su caso, las propuestas para adjudicación de viviendas de titularidad de la Junta de Andalucía existentes en urbanización San Diego, en caso de vacantes.

2.- Condiciones para la admisión de solicitudes.

Para ser persona beneficiaria de la adjudicación, deberán reunirse las siguientes condiciones generales a la fecha de terminación del plazo de presentación de solicitudes:



Excmo. Ayuntamiento
de
Alhama de Granada.

1ª No haber sido beneficiario o beneficiaria en los últimos quince años de viviendas de promoción pública, tanto en régimen de propiedad como cualquier régimen de cesión de uso.

2ª Hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y resto de ingresos procedentes de la Tesorería Municipal.

3.- Baremo para formación de listado de personas demandantes de viviendas sociales en régimen de alquiler.

Para la adjudicación, las solicitudes se ordenarán conforme el siguiente baremo:

1.- NECESIDAD DE VIVIENDA (Solo puntuará por uno de los apartados)

a) Habitar una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad (sólo una de las tres situaciones):

- Chabolas, construcciones similares o edificios en ruina declarada o no residenciales: 130 puntos
- Viviendas con malas condiciones de habitabilidad por referencia a la seguridad constructiva y a las deficientes condiciones higiénico-sanitarias cuya reparación suponga más del 50% del valor de la vivienda: 100 puntos.
- Vivienda con malas condiciones de habitabilidad por referencia a la seguridad constructiva y a las diferentes condiciones higiénico-sanitarias cuya reparación importaría más del 25% y menos del 50% del valor de la vivienda: 75 puntos.

b) Habitar una vivienda de superficie insuficiente o inadecuada a su composición familiar:

- hasta 5 m² útiles por persona 125 puntos
- de 5.1 a 10 m² por persona 100 puntos
- de 10.1 a 15 m² por persona 60 puntos

c) Carecer de una vivienda por encontrarse en alguna de las siguientes condiciones (sólo una de las tres situaciones):

- Alojamiento en establecimiento público: 100 puntos.
- Alojamiento en cuartos realquilados, en hospedaje o en convivencia con otros familiares u otra familia: 100 puntos.

d) Solicitud de vivienda por tener pendiente expediente de desahucio judicial o administrativo o por tener ejecutado el desahucio en un plazo no superior a seis meses con anterioridad a la solicitud: 100 puntos

e) Solicitud de vivienda por tener expediente expropiatorio en el que se ha fijado justiprecio cuya cuantía no exceda del 25% del precio de venta de una vivienda de Promoción Pública: 75 puntos.

f) Ocupar alojamiento provisional como consecuencia de una operación de remodelación u otra emergencia y que implique pérdida definitiva de la vivienda: 100 puntos.

g) Habitar una vivienda a título de inquilino teniendo en cuenta la siguiente tabla:

SITUACIONES RELATIVAS A ALQUILER

Porcentaje alquiler
anual sobre ingresos

Nivel de ingresos totales familiares.



Excmo. Ayuntamiento
de
Alhama de Granada.

familiares.

| | Hasta 0.8 S.M.I | DE 0.8- 1.49 S.M.I | DE 1.5-2.5 S.M.I |
|------------|-----------------|--------------------|------------------|
| 15%-20% | 80 | 65 | 50 |
| 21%-25% | 95 | 80 | 65 |
| 26%-30% | 110 | 90 | 80 |
| Más de 30% | 125 | 110 | 95 |

2.- CIRCUNSTANCIAS PERSONALES Y FAMILIARES:

a) Residir en el municipio donde se vaya a efectuar la promoción de viviendas en función del tiempo que se lleve empadronado, dando dos puntos por cada año completo empadronado en el municipio hasta un máximo de 50 puntos.

b) Por cada familiar minusválido psíquico, impedido o incapacitado, según el grado de minusvalía y enfermedad:

- menos del 33% 5 puntos
- del 33 % al 65% 20 puntos
- del 66% al 100% 30 puntos

c) Por cada ascendiente o hijo o hija menor de 16 años y hasta 26 años (estudiando) que conviva con la persona cabeza de familia a su cargo: 10 puntos

d) Personas separadas de hecho o de derecho, divorciadas, solteras o viudas: 10 puntos.

e) Personas mayores de 65 años que cuenten únicamente con los ingresos de su pensión, no tengan posibilidad de acceder a una vivienda propia o de alquiler: 20puntos

3.- CIRCUNSTANCIAS ECONOMICAS

Cociente de dividir los ingresos familiares totales entre el número de miembros de la unidad familiar

| Cociente por miembro | S.M.I 633,30 € AÑO 2010 | Puntos |
|---------------------------|-------------------------|--------|
| Hasta 0.20 veces el S.M.I | | 150 |
| De 0.21 a 0.30 | | 110 |
| De 0.31 a 0.40 | | 95 |
| De 0.41 a 0.50 | | 80 |
| De 0.51 a 0.70 | | 65 |
| De 0.71 a 0.90 | | 50 |

* El ayuntamiento se reserva el derecho a puntuar cero si no se declaran todos los ingresos familiares o no se presenta toda la documentación al respecto.

4.- ANTIGÜEDAD COTIZACIÓN SEG. SOCIAL

Se valorará cada año cotizado en Seguridad Social (General o Especiales), con diez puntos, hasta un máximo de 100 puntos. Dicho criterio será tenido en cuenta siempre que se acredite que se encuentra al corriente con las obligaciones con Seguridad Social de todos los miembros de la unidad familiar.

4.- Solicitudes y adjudicación.



Excmo. Ayuntamiento
de
Alhama de Granada.

El plazo de presentación de solicitudes será de quince días hábiles. El inicio del plazo y la consiguiente convocatoria se publicarán en el Perfil de Contratante y en el Tablón de Anuncios del Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Granada.

A las solicitudes, que se formalizarán en el modelo facilitado al efecto por el Ayuntamiento, deberán adjuntarse (también conforme a modelo aprobado por el Ayuntamiento) declaración o declaraciones donde se especificarán los datos personales y de la unidad convivencial, los relativos al cumplimiento de las condiciones generales de admisión contempladas en los Pliegos así como una fotocopia del DNI de cada uno de los miembros de la unidad de convivencia y, en su caso, del libro de familia.

En el caso de que alguna solicitud fuera incorrecta o se omitiera la presentación de algún documento, se otorgará un plazo de 10 días para la subsanación de los errores u omisiones apreciados.

5.- Formación de listado de personas demandantes de viviendas sociales en régimen de alquiler.

Terminado el plazo de presentación de solicitudes, se constituirá una Comisión de Valoración para la valoración de los criterios de adjudicación de las viviendas al objeto de determinar el listado preferencial de personas beneficiarias.

La Comisión de Valoración estará compuesta de la siguiente manera, de conformidad con el principio de proporcionalidad y la constitución de las correspondientes Comisiones Informativas:

- Presidencia: El Sr. Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Granada, sin perjuicio de su delegación.
- Grupo Socialista: Tres vocales.
- Grupo Popular: Dos vocales.
- Grupo Izquierda Unida: Una vocal.
- Secretaría: el Secretario General de la Corporación.

La Comisión de Valoración podrá actuar asistida de personal técnico, sin perjuicio de que si resultara preciso se encargarán los estudios e informes de valoración que se estimen necesarios para la valoración de las solicitudes.

La Comisión de Valoración podrá constituirse en el seno y composición determinada por la Comisión Informativa y de Seguimiento de Infraestructuras, Urbanismo y Obras Municipales.

Examinadas las solicitudes presentadas, efectuadas las subsanaciones necesarias, y las comprobaciones de oficio se procederá a la aprobación de la correspondiente lista provisional de personas admitidas y excluidas y orden preferencial para ser beneficiarias de viviendas sociales en régimen de alquiler.

Realizada propuesta por la Comisión de Valoración, la lista provisional se aprobará por Resolución de Alcaldía.

La lista provisional quedará expuesta en el Perfil de Contratante www.alhama.org y en el tablón de anuncios del Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Granada durante diez días hábiles, para que las personas interesadas, si lo estimaran conveniente, interpongan las reclamaciones que consideren oportunas.



Excmo. Ayuntamiento
de
Alhama de Granada.

La lista provisional contendrá los datos relativos a la identificación de las personas solicitantes, composición de la unidad convivencial, lista y orden preferencial y, en su caso, causa de exclusión.

Tras responder las alegaciones que pudieran interponerse y en su caso corregir la lista provisional, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento aprobará la lista definitiva de personas admitidas y excluidas.

La lista definitiva contendrá los datos relativos a la identificación de los solicitantes, incluido el DNI, composición de la unidad convivencial, lista y orden preferencial y, en su caso, causa de exclusión.

Contra la lista definitiva de personas admitidas y excluidas y orden preferencial se podrá interponer recurso de reposición en el plazo de un mes desde el día siguiente a su notificación o directamente ante la jurisdicción contencioso-administrativa en la forma y plazos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En función a la disponibilidad de viviendas sociales, por la Alcaldía se procederá a comunicar a las personas demandantes por el orden preferencial para la formalización de la adjudicación mediante el correspondiente contrato de arrendamiento. Las personas seleccionadas, en el plazo de diez días naturales contados desde la notificación de la adjudicación a su favor, deberán aceptar formalmente la adjudicación y comprometerse a formalizar el contrato en el plazo que se señale. Para la formalización del contrato se solicitará documento acreditativo del estado civil actualizado, así como la partida de nacimiento literal.

Una vez formalizado el contrato de arrendamiento, se procederá a la entrega de las llaves, debiendo ocuparse las viviendas adjudicadas en el plazo máximo de un mes a contar desde la entrega de éstas. En caso de incumplimiento de ésta última condición se rescindirán también el contrato.

Cada vez que se produjera una vacante en la vivienda alquilada el Ayuntamiento podrá adjudicarla entre los solicitantes en lista de espera. Antes de su nueva adjudicación, el Ayuntamiento podrá supervisar los datos de las unidades de convivencia en lista de espera, para comprobar la vigencia de los requisitos determinantes para ser beneficiarios de viviendas sociales.

Quienes accedan a las viviendas en alquiler a través de la lista de espera, lo harán subrogándose en el contrato del arrendatario que dejara vacante la vivienda, y por el período restante para la finalización del contrato.

5.- Duración de los contratos.

Salvo disposición en contrario en los correspondientes contratos de arrendamiento, el contrato de alquiler que se otorgue se realizará por un período de un año, contado desde la formalización del arrendamiento en documento administrativo, y podrán ser prorrogados año a año hasta cinco años. Para la validez de las distintas prórrogas las personas arrendatarias deberán cumplir todos los requisitos exigidos como beneficiarias de viviendas sociales. Una vez expirado el plazo del contrato, las personas arrendatarias pondrán la vivienda a disposición del Ayuntamiento, sin necesidad de requerimiento alguno.

Con antelación suficiente al vencimiento del contrato, el Ayuntamiento de Alhama de Granada pondrá en marcha un nuevo procedimiento para volver a adjudicar la vivienda social en régimen de alquiler.



Excmo. Ayuntamiento
de
Alhama de Granada.

6.- Renta mensual inicial, revisiones y forma de pago.

Salvo disposición en contrario o actualización económica en los correspondientes contratos de arrendamiento, como precio del arrendamiento, se fija como renta mensual la cantidad de trescientos euros (300,00 euros), IVA incluido, pagaderos por meses anticipados, dentro de los cinco primeros días de cada mes. El Ayuntamiento bonificará al arrendatario por el importe de 200 euros de la mensualidad, dadas las circunstancias temporales de necesidad de vivienda. En caso de que el arrendatario individual o unidad convivencial deje de reunir los requisitos sociales por los que accedió a la condición de persona o unidad convivencial beneficiaria, previo acuerdo del órgano municipal competente, dejará de percibirse la anterior bonificación en el precio de renta.

El precio del arrendamiento incluye los gastos generales del inmueble, servicios, tributos, cargas y demás responsabilidades no susceptibles de individualización, pero no así los gastos por servicios con que cuenta la vivienda arrendada y que se individualizan mediante aparatos contadores, que serán de cuenta del arrendatario.

En caso de que el arrendatario deje de reunir los requisitos sociales por los que accedió a la condición de beneficiario, y deba proceder al abono de la mensualidad, el pago del precio del arrendamiento se realizará mediante ingreso en metálico o transferencia bancaria a favor del Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Granada, en alguna de las siguientes cuentas:

2031.0020.570100089318 en Caja Granada
3023.0010.01.0100082809 en Caja Rural de Granada
0004.3218.01.0660005016 en Banco Andalucía
2100.5631.35.0200016329 en La Caixa

Dicho pago se acreditará de manera suficiente mediante el oportuno resguardo del ingreso o transferencia realizados, emitiéndose por parte del Excmo. Ayuntamiento la correspondiente carta de pago.

El impago de renta no justificado por dificultades económicas manifiestas y objetivas será causa de desahucio.

7.- Condiciones de alquiler y uso de la vivienda arrendada.

La vivienda objeto de los presentes Pliegos estará sujeta a las prohibiciones y limitaciones derivadas de la normativa particular del régimen de protección oficial o promoción pública.

La persona arrendataria estará obligado a ocupar la vivienda y a destinarla a su residencia habitual y permanente, no pudiendo mantenerla habitualmente desocupada o dedicarla a segunda residencia o a otros usos no autorizados. Si fuera a desocuparla por período superior a 2 meses, el arrendatario deberá previamente comunicar por escrito dicha circunstancia al Ayuntamiento y explicar las razones de la desocupación. El incumplimiento de la obligación de ocupar la vivienda será causa de resolución del contrato de arrendamiento.

El Ayuntamiento eximirá a los arrendatarios de la obligación de prestar fianza pero tendrá derecho a acceder a la vivienda para revisar periódicamente sus condiciones de conservación y habitabilidad, avisando con antelación a los arrendatarios del día y hora en que pretenda hacer la inspección.

Serán de cuenta de los arrendatarios todos los gastos de consumos de servicios con los que cuenten la vivienda arrendada tales como energía eléctrica, abastecimiento de agua, teléfono, gas, y en general todos los susceptibles de ser individualizados en relación con cada vivienda.



Excmo. Ayuntamiento
de
Alhama de Granada.

Cada arrendatario deberá contribuir con la cantidad que se estipule para abono de los gastos de comunidad. Esta cantidad será abonada al Ayuntamiento de del mismo modo que la renta mensual y será igualmente revisada junto con ésta.

Las reparaciones en las viviendas que sean necesarias para conservarlas en condiciones de habitabilidad correrán a cargo del Ayuntamiento de Alhama de Granada, con excepción de los deterioros imputables al arrendatario conforme a lo dispuesto en los arts. 1.563 y 1.564 del Código Civil.

En todo lo no previsto expresamente en los pliegos de condiciones y en la normativa de protección oficial, será de aplicación lo previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

8.- Incumplimiento de condiciones.

El incumplimiento de las condiciones a que se refieren las presentes Bases, la falsedad de los datos relativos a las circunstancias susceptibles de baremación, y en general, el incumplimiento de la normativa de viviendas sociales, dará lugar a la rescisión del contrato y nueva adjudicación de la vivienda entre los solicitantes que figuren en la lista de espera.

9.- Normativa supletoria.

En lo no previsto en las presentes bases, será de aplicación lo dispuesto en la normativa reguladora de viviendas de protección o promoción pública y la legislación de arrendamientos urbanos>>.

SEGUNDO: Aprobar los modelos normalizados de solicitudes de admisión y selección para formación de listado de personas demandantes de viviendas sociales en régimen de alquiler, y documentación complementaria.

TERCERO: Facultar al Sr. Alcalde para los actos de ejecución y gestión precisos para llevar a efecto el presente acuerdo.

CUARTO: Abrir el plazo de quince días hábiles para presentación de solicitudes de admisión, a contar desde el siguiente en el Perfil de Contratante y en el Tablón de Anuncios del Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Granada, sin perjuicio de su difusión por otros medios".

DEBATE: .../...

VOTACIÓN Y ACUERDO: Sometido a votación la proposición, se obtuvo el siguiente resultado: Doce de los trece miembros que integran el Pleno Municipal estuvieron presentes en el momento de emitir el voto, votando por unanimidad a favor de la propuesta, por lo que el Sr. Presidente declara aprobados los acuerdos precedentes, al existir el quórum legalmente exigido>>.

Lo que se publica para general conocimiento.

En Alhama de Granada, a 27 de abril de 2010.

EL ALCALDE,

Fdo. Francisco Escobedo Valenzuela