



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE

ALHAMA DE GRANADA

Área: Servicios sociales

Dpto: Viviendas Sociales

Expediente: 404/2014

Asunto: Aprobación de bases para adjudicación de vivienda social Cervantes,

ANUNCIO

Con fecha 2 de diciembre de 2014, el Sr. Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Granada ha dictado la resolución **514/2014** que a continuación se transcribe:

<<DECRETO nº 514 /2014

Vista la puesta a disposición de la ciudadanía de una vivienda social libre de titularidad municipal, situada en el recinto.

Con la finalidad de que se satisfaga el interés y necesidad social.

En uso de las atribuciones que me están conferidas por el art. 21.1 de la Ley 7/1985, de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, el Alcalde, a propuesta de la Concejalía-Delegada en materia de Desarrollo Local y Empleo, **RESUELVO:**

PRIMERO: Aprobar los Pliegos para la adjudicación en régimen de alquiler de viviendas sociales.

SEGUNDO: Publíquese con fecha de la presente resolución en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en la página web www.alhama.org, siendo el plazo de presentación de solicitudes de participación el señalado en las bases que regulan esta bolsa. Por consiguiente, la apertura del plazo de quince días comienza el 3 de diciembre de 2014 y termina el 22 de diciembre de 2014.

<<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, una vivienda social de titularidad municipal existente en el recinto Cervantes.

Las características de la vivienda objeto de adjudicación se describirán en el correspondiente contrato de arrendamiento y se cederá reuniendo los requisitos de dignidad y habitabilidad para su uso.

La formalización del contrato de arrendamiento se efectuará en función a la efectiva disponibilidad de la vivienda social en el recinto Cervantes.

2.- Condiciones para la admisión de solicitudes.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
ALHAMA DE GRANADA

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

1ª No haber sido beneficiario o beneficiaria en los últimos quince años de viviendas de promoción pública, en el Municipio de Alhama de Granada u otros en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, 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.

3ª En el supuesto de haber sido beneficiario o beneficiaria con una antigüedad superior a quince años, haber satisfecho todas las cuotas e ingresos correspondientes al uso de la vivienda social.

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 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.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
ALHAMA DE GRANADA

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

SITUACIONES RELATIVAS A ALQUILER

Porcentaje alquiler anual sobre ingresos familiares. Nivel de ingresos totales 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: Se aplicará la siguiente fórmula:

- Dos puntos por cada año completo empadronado en el municipio por cada una de las personas cabezas de familia (que formen matrimonio, pareja de hecho o relación análoga de convivencia), dividido por dos, hasta un máximo de 50 puntos.

Dos puntos por cada año completo empadronado en el municipio en el caso de unidad familiar monoparental (no formar matrimonio, pareja de hecho, o relación análoga de convivencia), hasta un máximo de 50 puntos.

b) Por cada familiar con discapacidad psíquica, impedido o incapacitado, según el grado de discapacidad y enfermedad:

- menos del 33% 10 puntos
- del 33 % al 65% 40 puntos
- del 66% al 100% 60 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: 20 puntos

d) 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: 60 puntos

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 645,30 euros/mes	AÑO 2014	Puntos
Hasta 0.20 veces el S.M.I			75
De 0.21 a 0.30			80
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.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
ALHAMA DE GRANADA

4.- ANTIGÜEDAD COTIZACIÓN SEG. SOCIAL

Se valorará cada año cotizado en Seguridad Social (General o Especiales). 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.

Se aplicará la siguiente fórmula:

- Cinco puntos por cada año cotizado en Seguridad Social (General o Especiales) por cada una de las personas cabezas de familia (que formen matrimonio, pareja de hecho o relación análoga de convivencia), dividido por dos, hasta un máximo de 100 puntos.
- Cinco puntos por cada año cotizado en Seguridad Social (General o Especiales) en el caso de unidad familiar monoparental (no formar matrimonio, pareja de hecho, o relación análoga de convivencia), hasta un máximo de 100 puntos.

4.- Solicitudes y adjudicación.

El plazo de presentación de solicitudes será de quince días hábiles. El inicio del plazo y la consiguiente convocatoria se publicarán en la página web institucional 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 la documentación que se recoge en los anexos.

En el caso de que alguna solicitud fuera incorrecta o se omitiera la presentación de algún documento, se otorgará un plazo de 5 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 la vivienda 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 Popular: Tres vocales.
- Grupo Socialista: Dos vocales.
- Grupo Izquierda Unida: Un vocal.
- Secretaría: el Secretario General de la Corporación (con voz y sin voto).

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 Servicios Municipales, Personal y Gobernación.

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 vivienda social en régimen de alquiler.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
ALHAMA DE GRANADA

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

La lista provisional quedará expuesta en la página institucional www.alhama.org y en el tablón de anuncios del Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Granada, para que las personas interesadas, si lo estimaran conveniente, interpongan las reclamaciones que consideren oportunas.

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.

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.

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 rescindirá 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 tres 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.

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
ALHAMA DE GRANADA

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 individualizarán 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.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
ALHAMA DE GRANADA

ANEXO I

1. DATOS DEL/DE LA SOLICITANTE

NOMBRE Y APELLIDOS:

D.N.I.

F.N.

E.CIVIL:

DOMICILIO:

LOCALIDAD:

PROVINCIA:

TELF.

2. SOLICITA

Se me conceda una vivienda de promoción pública que este ayuntamiento tenga libre

3. DOCUMENTACION ADJUNTA

- Fotocopia del D.N.I de la unidad familiar
- Fotocopia del libro de familia.
- Declaración jurada sobre condiciones de admisión
- Fotocopia de la declaración de la renta de todos los miembros de la unidad familiar o certificado negativo de la misma. En este caso además certificado positivo o negativo de prestación económica del I.N.E.M o I.N.SS.
- Certificado de estar al corriente con la Seguridad Social.
- Fe de vida laboral de las personas mayores de 16 años de la unidad familiar.
- Documentos que acrediten la superficie de la vivienda en la que vive.
- Contrato de alquiler y/o últimos seis recibos del alquiler.
- En caso de tener 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.
- Certificado de discapacidad de los miembros de la unidad familiar.
- Matrícula de estudios vigente de descendientes mayores de 18 años.
- Contrato de trabajo y últimas 6 nóminas.

4. AUTORIZACION, DECLARACION, LUGAR, FECHA Y FIRMA

4.1. AUTORIZO a este Ayuntamiento a consultar cuantos datos sean necesarios de naturaleza municipal tanto propios como de mi unidad familiar, destinados a documentar esta solicitud, así como a consulta catastral para verificar bienes de naturaleza urbana o rústica en cualquier parte del territorio estatal, relacionada con la presente solicitud.

4.2. DECLARO bajo mi expresa responsabilidad que son ciertos cuantos datos figuran en la presente solicitud y en la documentación que se adjunta. Así mismo me comprometo a aportar cuanta documentación me sea solicitada.

En Alhama de Granada, a ____ de _____ de 2014



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
ALHAMA DE GRANADA

ANEXO II

DECLARACIÓN JURADA SOBRE CONDICIONES DE ADMISIÓN

D./D^a _____
con D.N.I. _____, solicitante de vivienda social.

DECLARA:

Al objeto de ser persona beneficiaria de la adjudicación, las personas que integran la unidad familiar reúnen las siguientes condiciones generales a la fecha de terminación del plazo de presentación de solicitudes:

1^a No haber sido beneficiario o beneficiaria en los últimos quince años de viviendas de promoción pública, en el Municipio de Alhama de Granada u otros en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tanto en régimen de propiedad como cualquier régimen de cesión de uso.

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

3^o En el supuesto de haber sido beneficiario o beneficiaria con una antigüedad superior a quince años, haber satisfecho todas las cuotas e ingresos correspondientes al uso de la vivienda social.

En Alhama de Granada, a ____ de _____ de 2.014.

Fdo:



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
ALHAMA DE GRANADA

ANEXO III

DECLARACION JURADA DE BIENES

D./D^a _____
con D.N.I. _____, solicitante de vivienda social.

DECLARA:

Que los bienes que poseen los miembros de la Unidad Familiar que representa son los siguientes:

A) BIENES INMUEBLES

- Otras viviendas
- Solares
- Fincas Rústicas

B) Bienes Muebles

- Vehículos
- Otros

C) Derechos

- Alquileres que se reciban
- Cantidades recibidas por separación matrimonial
- Otros (Indemnizaciones, etc.)

En Alhama de Granada, a ____ de _____ de 2.014.

Fdo:



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
ALHAMA DE GRANADA

ANEXO IV

DECLARACION JURADA DE FAMILIA

Yo.....con D.N.I..... y domicilio en Alhama de Granada en c/.....

DECLARO DE FORMA RESPONSABLE

Que mi familia, formada por.....miembros, es monoparental, por estar

- Separada/o
- Divorciado/a
- Viudo/a
- Soltero/a

Que mi familia, formada pormiembros, estando

- Casada/o
- Pareja de hecho
- Otros

Declaración que efectúa a todos los efectos legales para la tramitación del expediente de solicitud de admisión a la bolsa de trabajo en el Ayuntamiento de Alhama de Granada sabedor de las responsabilidades de orden civil y penal que ella conlleva.

En Alhama de Granada ade diciembre de 2014.

Fdo.....>>

Dado en Alhama de Granada, a 2 de diciembre de 2014,>>



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
ALHAMA DE GRANADA

La presente resolución pone fin a la vía administrativa conforme al art. 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y contra la misma usted podrá interponer directamente RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO (arts. 25.1 de la Ley 29/1998 y 116.1 de la Ley 30/1992) ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo correspondiente de Granada, en el plazo de dos meses (art. 46.1 de la Ley 29/1998) a contar a partir del día siguiente al del recibo de la presente notificación.

No obstante, de manera potestativa podrá, con carácter previo al recurso judicial indicado, interponer RECURSO DE REPOSICIÓN ante el mismo órgano que ha dictado el acto (art. 116.1 de la Ley 30/1992) en el plazo de un mes (art. 117.1 de la Ley 30/1992) a contar a partir del día siguiente al del recibo de la presente notificación, en cuyo caso no podrá interponer el recurso judicial contencioso-administrativo hasta que se haya resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición (art. 116.2 de la Ley 30/1992), lo que se produce transcurrido un mes desde su interposición sin que se haya notificado su resolución (art. 117.2 de la Ley 30/1992).

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estime pertinente.

Lo que se publica para general conocimiento en Alhama de Granada a 2 de diciembre de 2014.

EL ALCALDE,

Fdo. José Fernando Molina López.