
ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES, REQUISITOS DE ACCESO, PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y RÉGIMEN DE USO DE LAS VIVIENDAS DE EMERGENCIA SOCIAL Y VIVIENDAS SOCIALES DEL AYUNTAMIENTO DE CALAHORRA.

PREÁMBULO.....	3
CAPITULO I.....	4
Disposiciones Generales.....	4
Artículo 1.- Objeto y definición	4
Artículo 2.- Régimen jurídico.....	4
CAPITULO SEGUNDO	5
Vivienda de Emergencia Social.....	5
Artículo 3.- Requisitos y condiciones para el ingreso.....	5
Artículo 4.- Plazo de ocupación.....	6
Artículo 5.- Procedimiento.....	6
Artículo 6.- Obligaciones de los ocupantes.....	7
Artículo 7.- Extinción del derecho de ocupación temporal. Revocación.....	8
CAPITULO TERCERO.....	9
Vivienda de Alquiler Social	9
Artículo 8.- Requisitos y condiciones para la adjudicación de las viviendas sociales.....	9
Artículo 9.- Unidad Familiar.....	10
Artículo 10.- Requisitos económicos, acreditativos de la situación de necesidad de vivienda. Ingresos máximos y mínimos.....	10
Artículo 11.- Criterios de valoración.....	11
Artículo 12.- Plazo de ocupación.....	13
Artículo 13.- Procedimiento.....	13
Artículo 14.- Listado Municipal de solicitantes de Vivienda de Alquiler Social.....	14
Artículo 15.- Derechos y deberes de los/as adjudicatarios/as.....	15
Artículo 16.- Extinción de la cesión . Resolución.....	16

Artículo 17.- Subrogación.....	17
Artículo 18.- Causas y efectos de revocación.....	18
Artículo 19.- -Tasa fiscal.	19
Artículo 20.- Protección de Datos.	19
DISPOSICIÓN FINAL.	19
ANEXO I	20
SOLICITUD DE OCUPACIÓN TEMPORAL DE PISO DE EMERGENCIA SOCIAL	20
ANEXO II	22
ACUERDO DE CESIÓN DE OCUPACIÓN TEMPORAL DE PISO DE EMERGENCIA SOCIAL.....	22
ANEXO III	25
SOLICITUD DE VIVIENDA DE ALQUILER SOCIAL	25
ANEXO IV	27
ACUERDO DE CESIÓN DE VIVIENDA DE ALQUILER SOCIAL.....	27

PREÁMBULO

El Ayuntamiento de Calahorra es titular en propiedad de viviendas que se encuentran ubicadas en diferentes zonas del término municipal.

El Ayuntamiento consciente de la existencia en el municipio de familias que por determinadas causas se ven obligadas a abandonar su domicilio habitual, ha optado por destinar las citadas vivienda a Vivienda de Emergencia Social, para permitir el alojamiento inmediato y provisional de las mismas.

Asimismo se desea que el resto de las viviendas sean destinadas como viviendas de alquiler social como un instrumento más a la integración social, asegurando unas condiciones dignas de vivienda a las personas que se encuentren en una situación económica con recursos insuficientes para acceder al mercado de viviendas en alquiler.

El Ayuntamiento de Calahorra, se encuentra, en este caso, en el ejercicio legítimo de una competencia propia por aplicación del art. 25.2 e) sobre atención inmediata a personas en situación o en riesgo de exclusión social, de la ley 7/1985 de 2 de Abril, de Bases de Régimen Local.

Se ha constatado que las necesidades de una vivienda digna y adecuada son muchas y el número de viviendas de que se dispone es mucho menor, por lo que mediante la presente ordenanza se pretende regular el acceso a las viviendas destinadas a paliar estas situaciones de emergencia o de especial interés social.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y, en cumplimiento de los principios de buena regulación, ha sido realizada la previa y preceptiva consulta pública, cuyos resultados han sido debidamente valorados en la redacción del texto de la Ordenanza.

Se justifica el cumplimiento del principio de necesidad y eficacia porque esta nueva propuesta normativa satisface el interés general al regular adecuadamente los derechos y deberes de los potenciales usuarios del servicio que se presta.

Igualmente cumple el principio de proporcionalidad, puesto que responde a la idea de lograr una mayor equidad entre los derechos de las personas usuarias y además, se ha constatado que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a las mismas.

Dadas las anteriores premisas, se hace precisa esta propuesta de Ordenanza que cumple con los principios de buena regulación que se contienen en el art. 129 de la vigente Ley 39/2015 de 1 de Octubre, reguladora del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En aplicación, además, del principio de transparencia, constan las razones y argumentos que justifican esta iniciativa en este Preámbulo, y además, tras la aprobación inicial se abrirá un periodo de información pública y audiencia de las asociaciones interesadas conforme es preceptivo en la normativa básica de Régimen Local.

El texto redactado, cumple con la prescripción del artículo 14, párrafo 11 de la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres que fija como uno de los criterios de actuación de las Administraciones Públicas, la implantación de un lenguaje no sexista en el ámbito administrativo y en este sentido, sin recurrir a un recurso que consideramos inadecuado, como es la utilización de los mismos sustantivos en femenino y masculino, que producen un reiteración que aleja al texto de la norma de la corrección lingüística y de los objetivos de sencillez y comprensión, se han procurado utilizar términos neutros y genéricos que cumplen con el criterio expresado.

Cumple asimismo con el principio de eficiencia, tratando de racionalizar la gestión de bienes municipales.

La Ordenanza se encuentra incluida en el Plan Anual Normativo para el ejercicio 2018 aprobado por Decreto de Alcaldía de fecha 28 de diciembre de 2017, Resolución nº 2354, y publicado en el Portal de transparencia del Ayuntamiento de Calahorra.

CAPITULO I Disposiciones Generales

Artículo 1.- Objeto y definición

- 1.- Es objeto de la presente ordenanza regular las condiciones, requisitos de acceso, procedimiento de adjudicación y régimen de uso de las viviendas municipales que el Ayuntamiento de Calahorra disponga para atender tanto a las situaciones de emergencia social como a la necesidad de alquiler social de las familias que requieren de una vivienda en condiciones de renta adecuada.
- 2.- Se entiende como Vivienda de emergencia social aquel régimen por el que ante una situación de indefensión y desamparo en que se encuentran las personas y/o familias por determinadas causas se ven obligadas a abandonar su domicilio habitual y requieren de un alojamiento inmediato y temporal.
- 3.- Se entiende como Vivienda de alquiler social aquel régimen por el que se facilita a las familias el alquiler de una vivienda en condiciones de renta adecuada a sus circunstancias, en aquellos casos en que se encuentren en situaciones de dificultad de orden económico, social o de cualquier índole.

Artículo 2.- Régimen jurídico.

- 1.- Los derechos de ocupación de los inmuebles a que se refiere la presente ordenanza se regirán por lo dispuesto en la misma, por la Ordenanza Fiscal aplicable, en su caso, y demás normas jurídicas aplicables, disponiendo el Ayuntamiento de Calahorra de todas las facultades de ejecución de sus actos y acuerdos que le otorga la normativa vigente.

CAPITULO SEGUNDO

Vivienda de Emergencia Social.

Artículo 3.- Requisitos y condiciones para el ingreso.

Tendrán acceso al ingreso en la Vivienda de Emergencia Social las unidades familiares que lo soliciten y que acrediten cumplir los siguientes requisitos:

1.- La persona solicitante deberá ser mayor de edad o menor emancipado/a, tener residencia efectiva y figurar en el padrón de habitantes del municipio de Calahorra con una antelación de un año, a la fecha de formalización de la solicitud.

La composición de las unidades familiares ha de ser como mínimo de dos personas, una de las cuales ha de ser menor de 18 años o mayor de esta edad con grado de discapacidad o dependencia.

2.- Que se encuentren en situación de cobijo inmediato a causa de:

- . Desalojo por orden municipal debido a ruina física inminente de la edificación o edificios que se vean afectados por la misma y que sirvan de domicilio habitual a sus propietarios.
- . Conflicto familiar grave que ponga en riesgo la seguridad física o emocional de las personas, prevaleciendo la seguridad de la persona víctima del conflicto y siempre que no se valore otro recurso más apropiado.
- . Siniestro de la vivienda habitual (incendio, inundación...) motivo por el cual han quedado sin vivienda.
- . Situaciones urgentes debido a desahucios, ejecuciones hipotecarias o expedientes expropiatorios ejecutados o en fase de ejecución.

En todos los casos, la concurrencia de cualquiera de estos motivos ha de ir unida a:

- a) La efectiva falta de recursos económicos y recursos patrimoniales con los que la unidad familiar pudiera paliar de forma inmediata su necesidad de vivienda, tal como se señala en el artículo 10 de la presente Ordenanza.
- b) No ser titular o no disponer ese momento la persona solicitante, ni el resto de la unidad familiar de vivienda en régimen de propiedad de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda, en todo el territorio nacional. No obstante, este requisito no será de aplicación, en caso de sentencia judicial de separación o divorcio, cuando, como consecuencia de éste, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituya la residencia familiar.

3.- Cuando las viviendas estuviesen desocupadas y existiesen solicitudes de más de una unidad familiar que cumplan, en principio, los requisitos necesarios para ser beneficiarias del uso de la misma, se dará prioridad a

quienes tengan menores ingresos ponderados anuales, según lo establecido en el artículo 13 de la presente Ordenanza.

Artículo 4.- Plazo de ocupación.

El plazo de estancia en la vivienda de emergencia no será superior a Seis Meses por lo que, finalizado dicho plazo, cesará automáticamente el derecho a la ocupación de la vivienda. La ocupación tiene carácter temporal.

Artículo 5.- Procedimiento.

1.- La unidad familiar necesitada de Vivienda de Emergencia deberá formalizar la solicitud en la OAC del Ayuntamiento de Calahorra, según declaración -modelo figura como Anexo I a la presente Ordenanza, siendo imprescindible que la unidad familiar se encuentre comprendida en alguna de las circunstancias señaladas en el artículo 3.

Adjuntando a la solicitud la documentación que se establece en el citado Anexo I .

Junto con la solicitud, o en caso de presentarse ésta con urgencia en el plazo de 5 días (Artículo 5 de la presente Ordenanza) deberá presentar la documentación que se establece en el citado Anexo I, así como cualquier otra documentación que le pueda ser exigida por el Ayuntamiento de Calahorra.

2.- Recibida la solicitud de ingreso las áreas que correspondan redactarán el informe preceptivo de su competencia en el que se valorará la situación de la unidad familiar solicitante.

3.- Vistos los informes municipales que procedan en su caso, con la inmediatez que sea necesaria, la Comisión Informativa del Área de Servicios Sociales, de acuerdo con los criterios expresados en el artículo 3 de la presente Ordenanza, formulará la propuesta de resolución.

4.- La Presidencia de la Corporación en vista de la propuesta de resolución y de los informes elaborados por las áreas municipales pertinentes dictará mediante Resolución de Alcaldía concesión o denegación del ingreso temporal en la vivienda de emergencia.

5.- Previamente a la ocupación de la Vivienda de Emergencia Social la persona beneficiaria, tendrá que firmar el documento, según modelo normalizado que se adjunta como Anexo II a la presente Ordenanza.

6.- En caso de que no se dicte resolución definitiva favorable, la unidad familiar no podrá tener acceso a la vivienda.

7.- En aquellas situaciones en las que se precise el ingreso urgente e inmediato de algunas personas en la Vivienda de Emergencia, mediante Resolución de Alcaldía, se podrá autorizar provisionalmente su ingreso, incluso cuando no se haya formalizado la solicitud ni presentado la documentación preceptiva.

Inmediatamente después se dará inicio al procedimiento establecido hasta su resolución definitiva, en caso de no cumplir con los requisitos establecidos en la presente Ordenanza deberá abandonar la vivienda en el plazo de 48 horas desde su puesta en conocimiento.

Artículo 6.- Obligaciones de los ocupantes.

Las unidades familiares acogidas en las viviendas de emergencia deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

- La unidad familiar adjudicataria de la Vivienda de Emergencia Social deberá ocuparla para su destino de vivienda habitual, durante el plazo de ocupación, del que es beneficiaria y hacer un buen uso del mismo, cuidándolo como si fuera propio y entregándolo al Ayuntamiento al finalizar el oportuno plazo en las mismas condiciones en las que les fue entregado.
- Comunicar al Ayuntamiento de Calahorra cualquier variación que puedan experimentar en su situación socio-familiar o económica, así como dar cuenta de cualquier avería que pueda producirse en las instalaciones de la vivienda.
- Respetar las normas de convivencia y aquellas que rijan el funcionamiento de la comunidad de propietarios.
- Las personas ocupantes de la vivienda podrán tener animales con el consentimiento y autorización del Ayuntamiento de Calahorra (salvo caso de perro guía, en caso de resultar necesario). No podrán almacenar materiales antihigiénicos y/o peligrosos. No podrán disponer de copias de las llaves de la vivienda más que las entregadas inicialmente, ni dejar su llave a otras personas.
- En el supuesto de encontrar desperfectos en la vivienda ocasionados por la utilización indebida o negligente de la unidad familiar beneficiaria del servicio, ésta estará obligada a asumir los gastos de reparación o reposición.
- La limpieza tanto de la vivienda, mobiliario y demás enseres, correrá a cargo de la unidad familiar beneficiaria ocupante de la Vivienda de Emergencia Social, asimismo correrá a cargo, por turno, con el resto de ocupantes del edificio la limpieza de la escalera, pasillo y portal.
- Al finalizar la estancia en la vivienda, las personas beneficiarias de la Vivienda de Emergencia Social deberán entregar todas las llaves al Área de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Calahorra.
- No se podrá, a iniciativa de las personas beneficiarias, realizar obra alguna en la Vivienda de Emergencia. En caso de alguna avería en las instalaciones, deberán dar cuenta inmediata al Ayuntamiento.
- El Ayuntamiento y los servicios técnicos municipales en ningún caso se responsabilizarán de las pérdidas de dinero u otros objetos de valor depositados por las personas residentes en la Vivienda de Emergencia.

- Aceptar la visita en la vivienda por parte del personal de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Calahorra, previo aviso, salvo situaciones excepcionales, tanto para el seguimiento de la situación socio-familiar, como para la comprobación del estado de conservación del inmueble. En este sentido, 15 días antes de la finalización de la ocupación, el personal técnico del Área de Servicios Sociales realizará una visita para realizar una comprobación del estado de conservación del inmueble al objeto de verificar el buen uso del mismo.
- No podrán residir en la vivienda más personas que las señaladas expresamente en la solicitud como miembros de la unidad familiar. El incumplimiento de esta norma supondrá la resolución de la autorización, salvo caso excepcionales que deberán ser valorados e informados favorablemente por el Área de Servicios Sociales.

Artículo 7.- Extinción del derecho de ocupación temporal. Revocación.

1.- El derecho a la ocupación temporal de la Vivienda de Emergencia Social cesará automáticamente, por el transcurso de Seis Meses y/o finalización de la orden de desalojo.

También 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 y/o en el acuerdo de cesión.
- 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 de la Tasa mensual establecida y/o de los gastos derivados del uso de la vivienda.
- Por supresión del servicio, previo acuerdo plenario adoptado por el Ayuntamiento de Calahorra.

3.- El área municipal de servicios sociales elaborará un informe técnico sobre los motivos para la extinción del derecho de ocupación temporal de la vivienda de emergencia social .

Vistos los informes municipales que procedan en su caso, con la inmediatez que sea necesaria, la Comisión Informativa del Área de Servicios Sociales, de acuerdo con los criterios indicados en el presente artículo, formulará la propuesta de resolución.

4.- Por la Alcaldía en vista de la propuesta de resolución y de los informes elaborados por las áreas municipales pertinentes y con audiencia al interesado dictará resolución de Alcaldía sobre la revocación de la autorización de ocupación temporal.

5.- Una vez extinguido automáticamente el derecho de ocupación temporal de la Vivienda de Emergencia Social o declarada formalmente la revocación de la autorización de ocupación, 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 el Área de Servicios Sociales municipales.

6.- Si en el plazo de 48 horas la vivienda no se encontrara a disposición del Ayuntamiento, se procederá como legalmente sea pertinente para su desalojo.

7.- Los gastos a que dé lugar el lanzamiento o depósito de bienes serán de cuenta de la persona desahuciada. El Ayuntamiento retendrá los bienes que considere suficientes para atender el pago de los gastos de ejecución del desahucio y podrá enajenarlos para el procedimiento de apremio.

CAPITULO TERCERO Vivienda de Alquiler Social

Artículo 8.- Requisitos y condiciones para la adjudicación de las viviendas sociales.

1.- La persona o unidad familiar interesada en una Vivienda de Alquiler Social deberá formalizar la solicitud en la OAC del Ayuntamiento de Calahorra, según declaración-modelo que figura como Anexo III a la presente Ordenanza siendo imprescindible que la/s persona/as se encuentre/n comprendida/s en alguna de las circunstancias que se señalan a continuación.

Junto con la solicitud, deberán presentar la documentación que se establece en el citado Anexo III, así como cualquiera otra documentación que le pueda ser exigida por el Ayuntamiento de Calahorra.

2.- Podrán solicitar una Vivienda de Alquiler Social las personas físicas, para sí o su unidad familiar que, por su situación o por sus escasos recursos, no puedan acceder a una vivienda de alquiler a precio de mercado y en quienes concurran los siguientes requisitos:

- a) Ser mayor de edad o menor con emancipación concedida y no tener incapacidad de obrar para obligarse contractualmente de acuerdo al Código Civil.
- b) La persona solicitante deberá acreditar nacionalidad española o residencia legal efectiva y continuada en el municipio de Calahorra durante un periodo de 3 años con anterioridad a la fecha de solicitud. La unidad familiar deberá tener residencia legal y efectiva en el municipio.
- c) No ser titular la persona solicitante, ni el resto de la unidad familiar de vivienda en régimen de propiedad, de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda, en todo el territorio nacional. No obstante, este requisito no será de aplicación, en caso de sentencia judicial de separación o divorcio, cuando como consecuencia de éste, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituya la residencia familiar, y para los casos de tratarse de viviendas inadecuadas.

- d) Acreditar por parte de la unidad familiar que se beneficie del recurso, no superar los ingresos máximos y disponer de los ingresos mínimos establecidos en esta Ordenanza.
- e) Estar al corriente de el pago de tributos municipales y no tener ninguna deuda impagada por ningún concepto con el Ayuntamiento de Calahorra, salvo que se trate de deudas o sanciones tributarias que se encuentren aplazadas, fraccionadas o cuya ejecución estuviese suspendida o autorizada por el Ayuntamiento de Calahorra en vista de las circunstancias excepcionales de la Unidad Familiar.

3.- El incumplimiento de cualquiera de las condiciones anteriores producirá la inadmisión de la solicitud.

Son causas de denegación o resolución de la adjudicación de viviendas de alquiler social, el no cumplimiento de los requisitos establecidos en esta Ordenanza o el falseamiento de los requisitos por parte de la persona solicitante o de su unidad familiar.

Artículo 9.- Unidad Familiar.

1.- A los efectos de esta Ordenanza, componen la unidad familiar las siguientes personas:

- a) La persona solicitante.
- b) Cónyuge o persona con quien mantenga análoga relación de afectividad, conforme al marco legal vigente.
- c) Descendientes en primer grado 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 de 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 ésta un/a miembro más a efectos de la unidad familiar.

Artículo 10.- Requisitos económicos, acreditativos de la situación de necesidad de vivienda. Ingresos máximos y mínimos.

1.- Se considerará que una unidad familiar se encuentra en situación de necesidad social, cuando los ingresos ponderados anuales totales de la misma no superen el valor, en euros, de 2 veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples).

2.- En cualquier caso, para tener derecho a la cesión de uso de una vivienda de alquiler social, se deberá acreditar unos ingresos mínimos ponderados anuales, en euros, de 0,5 veces el IPREM, presentes o futuros.

Tendrán la consideración de ingresos futuros, el encontrarse pendiente de recibir los citados ingresos y que los mismos puedan ser acreditados documentalmente.

3.- Para calcular los ingresos ponderados anuales, se computarán los rendimientos de trabajo y/o rendimientos de actividades económicas, profesionales y artísticas y/o becas, prestaciones de desempleo, las pensiones o subsidios de desempleo, las pensiones compensatorias que se reciban de su ex cónyuge, intereses y rentas, para cuyo cálculo se tomarán como referencia los ingresos anuales totales de todos los miembros de la unidad familiar que vayan a ser alojados en la vivienda correspondientes al ejercicio económico correspondiente a la fecha de la solicitud.

Se deberá aportar igualmente, copia de la Declaración de la Renta correspondiente al ejercicio económico anterior a la fecha de la solicitud. En caso de no tener obligación de presentarla se aportará el procedente certificado negativo de Hacienda, así como una declaración jurada de los ingresos anuales con indicación de su procedencia.

A efectos de calcular los ingresos anuales ponderados se seguirá la siguiente regla :

$$I : (R+B) \times N \times A$$

I : Ingresos ponderados.

R: Parte General Base Imponible (Casilla 507 Declaración Renta) u otros ingresos que se hayan declarado.

B: Rentas Exentas (Casilla 529 Declaración Renta) u otras rentas que se hayan declarado.

N: Coeficiente de ponderación relativo al número de miembros de la unidad familiar.

1 o 2 miembros : N: 1,00A

3 miembros : N: 0,95

4 miembros: N: 0,90

5 y 6 miembros: N: 0,85

Más de 6 miembros: N: 0,80

A: Coeficiente de ponderación relativo al número de perceptores de ingresos en la unidad familiar.

1 perceptor: A: 1,00

2 perceptores: A: 0,95

3 o más perceptores: A: 0,90

Artículo 11.- Criterios de valoración.

1.- Los criterios que se tendrán en cuenta para proceder a la puntuación de la concesión de las viviendas de alquiler social serán los siguientes:

A) Puntuación por la necesidad de vivienda.

- Relativo a las condiciones de la vivienda (Se puntuará uno de los 2 supuestos)
 - a) Vivienda en edificio declarado oficialmente en ruina, bien sea total o parcial que afecta a la vivienda acreditando su residencia por un periodo mínimo de 3 años 4 puntos.
 - b) Vivienda en malas condiciones de habitabilidad por: su seguridad, sus condiciones higiénicas etc. acreditando su residencia por un periodo mínimo de 3 años 3 puntos.

- Relativo a la superficie de la vivienda (Se puntuará uno de los 2 supuestos)
 - a) Vivienda cuya superficie útil por miembro de familia sea inferior o igual a 10,00 m2 4 puntos.
 - b) Vivienda cuya superficie útil sea inferior a :
 - 30 m2 para 1 o 2 personas.
 - 50 m2 para 3 personas.
 - 65 m2 para 4 personas.
 - 80 m2 para 5 o 6 personas.
 - 90 m2 para 7 personas 3 puntos.

- Tener pendiente un expediente de desahucio, subasta o expropiatorio. 10 puntos.

- Por carencia de vivienda: No tener vivienda y convivir la unidad familiar en otra vivienda (ocupada, cedida) o establecimiento provisional (chabola, caravana etc.) 4 puntos.

B) Puntuación por la composición familiar.

- Por descendientes en primer grado menores de 18 años (Max. 14 puntos) 5 puntos por el primero y 3 puntos por cada uno de los restantes.

- Por personas dependientes (Max. 5 puntos).
 - a) Dependencia moderada 1 punto.
 - b) Dependencia severa 3 puntos.
 - c) Gran Dependencia 5 puntos.

- Especial Protección Max. 8 puntos).
 - a) Mayores de 65 años 4 puntos.
 - b) Víctimas de violencia de género 4 puntos.

C) Situaciones de discapacidad (Max. 5 puntos).

- | | |
|---|-----------|
| a) Por minusvalías menores del 33 % | 1 punto. |
| b) Por minusvalías entre el 33% y el 64 % | 2 puntos. |
| c) Por minusvalías entre el 65% y el 74 % | 3 puntos. |
| d) Por minusvalías entre el 75 % y el 100 % | 5 puntos. |

D) Periodo de antigüedad de empadronamiento en Calahorra (Max. 4 puntos).

Por cada año de empadronamiento efectivo en Calahorra a partir del tercero 1 punto.

Artículo 12.- Plazo de ocupación.

1.- El plazo de la concesión de las Viviendas de Alquiler será de un año.

2.- Finalizado el plazo de concesión, cesará automáticamente el derecho a la ocupación de la vivienda.

3.- La persona adjudicataria podrá participar en una nueva adjudicación de vivienda de alquiler social presentando con una antelación mínima de dos meses previos a la expiración del plazo de vigencia del derecho de ocupación de la vivienda la documentación exigida para una nueva valoración del expediente.

Artículo 13.- Procedimiento.

1.- Recibida la solicitud para la cesión de una Vivienda de Alquiler Social, el Área de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Calahorra valorará cada petición según el baremo establecido y de acuerdo a los criterios de valoración señalados en el artículo 11 de la presente Ordenanza y se establecerá su posterior puntuación de cara a incluir a la persona solicitante en una lista de espera municipal de solicitantes de Viviendas de Alquiler Social.

2.- Una vez revisado el expediente, y analizada la puntuación obtenida por los solicitantes el Área de Servicios Sociales emitirá el informe preceptivo y elevará la propuesta de adjudicación, junto con la documentación requerida.

3.- Vistos los informes municipales que procedan en su caso, con la inmediatez que sea necesaria, la Comisión Informativa del Área de Servicios Sociales, de acuerdo con los criterios expresados en el artículo 8 de la presente Ordenanza, formulará la propuesta de resolución.

4.- La Alcaldía en vista de la propuesta de resolución y de los informes elaborados por las áreas municipales pertinentes resolverá la concesión o denegación del alquiler de Vivienda Social.

5.- Las adjudicaciones se realizarán siguiendo estrictamente el orden establecido en el Listado Municipal de Vivienda de Alquiler Social, eligiendo a la persona solicitante según lo recogido en las presentes normas.

En caso de empate en la puntuación se dará prioridad a las personas solicitantes con menos ingresos ponderados anuales y que no hayan disfrutado de una vivienda con anterioridad.

6.- En el caso de existir una vivienda de alquiler social vacante, aquella será adjudicada a quién figure con mayor puntuación dentro de la lista de espera de solicitantes, para lo cual la Alcaldía emitirá la oportuna resolución autorizando la cesión de la vivienda social, en la que se concretará la Tasa mensual correspondiente establecida en el Ordenanza Fiscal. De no existir ninguna vivienda vacante las personas solicitantes de vivienda quedaran a la espera de procederse una vacante, debiendo actualizarse la documentación por la persona interesada según lo establecido en el apartado siguiente.

6.- Se entenderán caducados aquellos expedientes que no hayan sido actualizados por las personas interesadas al año de la presentación de la solicitud, sobre las que recae la obligación de actualizar la documentación aportada, durante al menos el mes anterior al momento en que termine la vigencia de su expediente.

7.- La adjudicación definitiva se formalizará con la firma del correspondiente acuerdo de cesión de vivienda de alquiler social.

8.- Con carácter previo a la efectiva ocupación de la vivienda la persona solicitante deberá suscribir el correspondiente acuerdo de cesión de la vivienda social, normalizada siguiendo el modelo que se adjunta como Anexo IV.

Artículo 14.- Listado Municipal de solicitantes de Vivienda de Alquiler Social.

El Ayuntamiento de Calahorra creará un listado donde figuren todas las personas solicitantes de viviendas de alquiler social admitidas, según el orden de puntuación obtenido.

En todas las solicitudes se presumirá como representante de la unidad familiar, la persona que figure como solicitante, en el caso de que ésta dejara de ser miembro de la unidad familiar manteniéndose vigente la solicitud, deberá asignarse nueva persona representante de la unidad.

Ninguna persona podrá aparecer en más de una solicitud, ni como solicitante ni como miembro de la unidad familiar. Si así fuere, únicamente tendrá validez la última solicitud presentada, quedando excluidas las anteriores.

Todas las solicitudes de vivienda efectuadas, y una vez revisadas y admitidas, se incorporaran al listado municipal de vivienda de alquiler social, constando en su expediente la totalidad de datos exigidos en la presente ordenanza así como la puntuación obtenida en el proceso de valoración. En el caso de que no cumplan los requisitos aquí establecidos se comunicará a la persona interesada la no procedencia de su inclusión en el listado.

La renuncia a una vivienda de alquiler social municipal supone la exclusión de la lista municipal de vivienda.

La lista de solicitantes de vivienda será publicada y renovada cada tres meses , por lo que cualquier vivienda de alquiler social que quede vacante en dicho periodo será adjudicada considerando la puntuación.

Un mes antes de finalizado el periodo de concesión de una de las viviendas de alquiler social la lista de solicitantes quedará cerrada hasta que sea seleccionado el adjudicatario/a entre las personas solicitantes que formen el listado en ese momento.

Artículo 15.- Derechos y deberes de los/as adjudicatarios/as.

- La persona adjudicataria deberá destinar el inmueble cedido a vivienda habitual y permanente, haciendo un buen uso de la misma y, en su caso, de sus muebles y enseres y manteniéndolos y conservándolos en las mismas condiciones en las que les fueron entregados.
- En aquellos inmuebles que dispongan de balcones , estos no podrán ser utilizados como almacenes de enseres, bombonas de butano etc. Así mismo deberán cumplir lo establecido en la Ordenanza Municipal de la Vía Pública.
- Queda terminantemente prohibido utilizar los servicios y elementos comunes de forma contraria a su destino. Así mismo está prohibido dejar cualquier objeto depositado o almacenado en cualquier elemento común del inmueble (portal , entrada, escaleras, rellanos etc), sin los permisos oportunos.
- Correrá a cargo de la persona adjudicataria, la limpieza tanto de la vivienda, mobiliario y demás enseres como la del pasillo , escalera y portal, en estos últimos supuestos por turnos entre todos los ocupantes del inmueble, salvo supuestos excepcionales, valorados previamente, en caso de que resulte patente la imposibilidad de cumplir este deber de limpieza por parte de la persona usuaria.
- En el supuesto de encontrar desperfectos en la vivienda ocasionados por la utilización indebida o negligente de la persona adjudicataria del servicio, ésta estará obligada a asumir los gastos de reparación o reposición.
- Todos los desperfectos que se produzcan en los elementos comunes del inmueble correrán a cargo de la totalidad de las personas adjudicatarias que residan en el inmueble por partes iguales, siempre y cuando no se pueda individualizar a la persona causante de los daños.
- Cumplir los compromisos asumidos en el acuerdo de cesión y las obligaciones establecidas en la presente ordenanza, cumpliendo las normas de convivencia durante su estancia en la vivienda.
- Cumplir con la Ordenanza Municipal sobre Ruido y Vibraciones del Ayuntamiento de Calahorra.

- No se podrá, a iniciativa de las personas beneficiarias realiza obra alguna en la Vivienda de Alquiler Social . En caso de alguna avería en las instalaciones, deberán dar cuenta inmediata al Ayuntamiento.
- Abonar mensualmente con carácter anticipado , la tasa establecida para la cesión de la vivienda social, gastos de comunidad y el coste de los servicios que le corresponda: facturas de luz, agua, basura.
- Solo podrán tener animales autorizados por el Ayuntamiento, salvo caso de perros guía. Ni almacenar materiales antihigiénicos y/o peligrosos, ni en el interior de la vivienda ni en los pasillos o portal.
- No podrán residir en la vivienda más personas que las señaladas expresamente en la solicitud como miembros de su unidad familiar. El incumplimiento de esta norma, supondrá la resolución de autorización, salvo casos excepcionales que deberán ser valorados por el Ayuntamiento de Calahorra. En este caso, se revisará la tasa a abonar, atendiendo al grado de parentesco y otras circunstancias que concurran, que serán tenidas en cuenta a la vista del informe emitido.
- La vivienda no podrá subcontratarse ni cederse total o parcialmente a terceras personas, resultando este incumplimiento igualmente causa de resolución de la cesión.
- La persona adjudicataria deberá efectuar las oportunas gestiones, encaminadas a solucionar la problemática particular que ha provocado su estancia en la vivienda destinada a cubrir necesidades sociales.
- Comunicar al Ayuntamiento de Calahorra por escrito, cualquier variación de sus ingresos o circunstancias personales o de la unidad familiar, a efectos de actualizar la Tasa y demás aspectos relevantes objeto del acuerdo de cesión.
- Todo propietario tiene obligación de permitir la entrada a su vivienda, tanto para comprobaciones técnicas como para las reparaciones que sean necesarias en su domicilio para el buen funcionamiento general de los servicios.

Artículo 16.- Extinción de la cesión . Resolución.

1.- La autorización para la permanencia en la Vivienda de Alquiler Social cesará automáticamente, por el transcurso del plazo previsto inicialmente en la adjudicación.

También cesará automáticamente a petición voluntaria de la persona beneficiaria.

2.- Al finalizar la estancia en la vivienda, la persona beneficiaria deberá entregar las llaves en el Ayuntamiento de Calahorra, el Ayuntamiento procederá a comprobar el estado en el que se encuentra la vivienda y en el supuesto de encontrar desperfectos en la misma, ocasionados por la utilización indebida o negligente de la persona beneficiaria del servicio, ésta estará obligada a asumir los gastos de su reparación o reposición. En el

caso de no proceder a sus reparaciones quedarán automáticamente excluidos de presentar solicitud de vivienda de alquiler social por un periodo de 5 años.

Artículo 17.- Subrogación.

1.- La subrogación para la permanencia de la vivienda sólo podrá producirse en caso de fallecimiento de la persona adjudicataria y conforme a las siguientes reglas:

- Podrá subrogarse en las mismas condiciones y por el tiempo que reste en orden de preferencia , los siguientes, siempre y cuando hayan permanecido residiendo en la vivienda de manera habitual y continuada tras el fallecimiento :
 - + Cónyuge con quien al tiempo del fallecimiento conviviera.
 - + La persona que hubiera venido conviviendo con la persona fallecida de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge con independencia de su orientación sexual, durante al menos, un año anterior al tiempo de su fallecimiento , salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.
 - + Descendientes de la persona fallecida que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela o hubiesen convivido habitualmente con ella durante el año anterior.
 - + Ascendientes de la persona fallecida que hubieran convivido habitualmente con ella durante un año anterior.
 - + Los hermanos y hermanas de la persona fallecida que hubieran convivido habitualmente con ella durante el año anterior.
 - + Las personas distintas de todas las indicadas anteriormente y que sufran una minusvalía igual o superior al 65%, siempre que tenga relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con la persona fallecida y hayan convivido con ésta durante el año anterior al fallecimiento.
- Podrá subrogarse en las mismas condiciones y por el tiempo que reste del alquiler en caso de separación o divorcio al progenitor que ostente la guarda y custodia de los menores o en su caso el miembro de la pareja que quede más vulnerable.

Si al tiempo del fallecimiento no existiera ninguna de estas personas, el acuerdo de cesión quedará extinguido.

2.- La subrogación deberá solicitarse al Ayuntamiento de Calahorra por escrito adjuntando los documentos que acrediten tanto la separación o divorcio como el fallecimiento de la persona titular y el derecho de la persona subrogante, en el plazo de 3 meses desde producida la circunstancia modificadora.

3.- La subrogación conlleva la asunción de los derechos y obligaciones contenidos en el acuerdo de cesión de la vivienda y, en particular, el abono de las tasas y cantidades asimiladas pendientes de pago, tanto previas como posteriores.

Artículo 18.- Causas y efectos de revocación.

1.- Podrá acordarse por el Ayuntamiento la revocación de la autorización de la cesión de la Vivienda de Alquiler Social previo expediente administrativo en el que se dará audiencia a la persona adjudicataria, por plazo de quince días.

Las causas que pueden motivar la revocación son :

- Fallecimiento de la persona adjudicataria, cuando no concurren ningún supuesto de subrogación o ésta no hayan sido solicitada.
- Desaparición de las causas que motivaron su concesión (disposición de residencia propia, obtención de recursos económicos que superen los máximos previstos en esta Ordenanza...).
- Incumplimiento de cualquiera de los requisitos u obligaciones establecidas en la presente Ordenanza, entre ellas, el falseamiento u ocultación de datos necesarios para valorar las circunstancias de necesidad social.
- Abandono de la vivienda, sin previo aviso al Ayuntamiento y sin existir motivo que justifique la ausencia, por un tiempo superior a 25 días.
- Incumplimiento de las normas de convivencia, causar daños a personas o bienes o altercado, con el resto de los residentes en el inmueble.
- Falseamiento de datos, documentos u ocultación de los mismos.
- Por falta de colaboración con el Ayuntamiento de Calahorra.
- Permitir la utilización de la vivienda a terceras personas que no formen parte de la unidad familiar expresamente autorizadas a residir en la vivienda.
- No proceder a darse de alta en los suministros de luz y de agua.
- No abonar la tasa mensual, los gastos de comunidad u otros gastos por servicios de luz , agua, basuras ... en el plazo de un mes desde que sea requerido su pago, salvo que haya sido expresamente autorizado por el Ayuntamiento en vista de las circunstancias excepcionales de la unidad familiar.
- Supresión del servicio, previo acuerdo por parte del Ayuntamiento de Calahorra.

2.- El área municipal de servicios sociales elaborará un informe técnico sobre los motivos para la extinción del derecho de ocupación temporal de la vivienda de alquiler social .

Vistos los informes municipales que procedan en su caso, con la inmediatez que sea necesaria, la Comisión Informativa del Área de Servicios Sociales, de acuerdo con los criterios indicados en el presente artículo, formulará la propuesta de resolución.

3.- El Presidente de la Corporación en vista de la propuesta de resolución y de los informes elaborados por las áreas municipales pertinentes y con audiencia al interesado dictará resolución de Alcaldía sobre la revocación de la autorización de ocupación temporal.

4.- Una vez extinguida automáticamente la autorización para permanecer en la vivienda por el transcurso del plazo o declarada formalmente la resolución por el Ayuntamiento, las personas ocupantes deberán abandonar la vivienda y dejarla libre y en las mismas condiciones en que la encontraron en el plazo de dos días entregando las llaves en el Ayuntamiento de Calahorra.

5.- Si en ese plazo, la vivienda no se encontrará a disposición del Ayuntamiento, se procederá como legalmente sea pertinente para su desalojo.

Artículo 19.- -Tasa fiscal.

Los beneficiarios de Vivienda de Emergencia Social o Vivienda de Alquiler Social deberán abonar la Tasa mensual según los criterios establecidos en la Ordenanza Fiscal reguladora.

Artículo 20.- Protección de Datos.

De acuerdo con el artículo 5 de la L.O. 15/1999, de 13 de Diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal , los datos personales y cualquier otra información facilitada por los interesados formarán parte del fichero Servicios Sociales titularidad del Ayuntamiento de Calahorra con la finalidad de tramitar los expedientes que se deriven de la presente ordenanza. Los datos podrán ser cedidos al Gobierno de La Rioja así como a otras Administraciones Públicas para la correcta gestión y tramitación del recurso solicitado. Se reconoce la posibilidad a todos los interesados en el expediente de ejercitar los derechos de acceso, rectificación y cancelación de los datos personales, dirigiéndose al Ayuntamiento de Calahorra, Glorieta de Quintiliano nº1 , 26500 Calahorra.

DISPOSICIÓN FINAL.

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez transcurrido el plazo de 15 días hábiles siguientes a la publicación íntegra de su texto en el Boletín Oficial de La Rioja.

ANEXO I
SOLICITUD DE OCUPACIÓN TEMPORAL DE PISO DE EMERGENCIA SOCIAL

SOLICITANTE:

Nombre y apellidos: _____.

D.N.I.: _____.

Fecha de nacimiento y lugar: _____.

Domicilio: _____.

Tfno.: _____.

COMPONENTES DE LA UNIDAD FAMILIAR			
Nombre y Apellidos	Parentesco con el/la solicitante	Edad	Acudirá al Piso de Emergencia (SI/NO)

EXPONE:

Que la unidad familiar de la que forma parte se ve obligada a abandonar el domicilio habitual en el que reside/n, y se encuentra/n en situación de necesidad de cobijo inmediato a causa de:

- Declaración municipal de ruina inminente de la edificación que sirviera de residencia: _____.
- Relaciones familiares insostenibles por la existencia de malos tratos físicos y/o psíquicos: _____.
- Siniestro de la vivienda (incendio, inundación...) motivo por el cual han quedado sin vivienda: _____.
- Otros supuestos: _____.

Por lo que,

SOLICITA: El acceso al PISO DE EMERGENCIA SOCIAL, presentando para ello la documentación requerida.

En Calahorra, a ____ de _____ de 20____

Fdo.: _____

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR (Original o copia debidamente autenticada por los servicios municipales, previa exhibición de los originales para la comprobación de los datos declarados).

1. Fotocopia del DNI de cada miembro de la unidad familiar.
2. Fotocopia del Libro de Familia.
3. Certificados de empadronamiento de la unidad familiar.
4. Documentos acreditativos del nivel de ingresos de la persona solicitante y del resto de miembros de la unidad familiar.

Se presentarán los siguientes documentos:

- a) Trabajadores/as por cuenta ajena: nóminas o certificados de empresa de los últimos 6 meses.
 - b) Jubilados/as o pensionistas: certificación de la pensión o prestación económica a percibir durante el año en curso.
 - c) Trabajadores/as por cuenta propia: Certificación de la cotización anual de la seguridad social, fotocopia compulsada del Alta en el Impuesto de Actividades Económicas, justificante de estar al corriente en el pago del IVA y una declaración personal de los ingresos habidos en el año.
 - d) Situación de desempleo: Certificación expedida por el INEM en el que conste su situación de parado/a o demandante de empleo y, en su caso, las prestaciones percibidas durante el año en curso y las pendientes de percibir.
5. Documentación justificante de estar incurso en un procedimiento de desahucio, de ejecución hipotecaria, expropiatorio o por declaración de ruina y/o similares.
 6. Fotocopia de sentencia de separación o divorcio y convenio regulador.
 7. En su caso, documentación acreditativa de ser víctima de violencia de género.
 8. Declaración jurada y Certificación sobre Bienes Inmuebles, a nombre de la persona solicitante y cada miembro restante de la unidad familiar, que vaya a residir en la vivienda de emergencia social.
 9. Otros que justifiquen su situación de desamparo, etc.

ANEXO II
ACUERDO DE CESIÓN DE OCUPACIÓN TEMPORAL DE PISO DE EMERGENCIA SOCIAL

En Calahorra, a _____ de _____ de 20_____

INTERVIENEN

De una parte D./Dña. _____, Alcalde/sa del Ayuntamiento de Calahorra, con DNI nº _____, en nombre y representación del Ayuntamiento de Calahorra, facultado/a para la firma del presente documento.

De la otra parte D./Dña. _____, con DNI nº _____, en su propio nombre y representación.

ANTECEDENTES:

1. Que el Ayuntamiento de Calahorra, es propietario del Piso de Emergencia Social que tiene por objeto dar refugio a aquellas personas y/o familias que por diversas causas han quedado sin cobijo y requieren de una ayuda inmediata.
2. Que D./Dña. _____ ha solicitado la cesión temporal de dicha vivienda de gestión municipal por _____.
3. Que los Servicios Municipales del Ayuntamiento han verificado la situación de necesidad que plantea la persona solicitante, quien conoce el carácter provisional de la cesión de la vivienda.
4. Que reconociéndose ambas partes mutua capacidad para contratar y obligarse, formalizan el presente contrato con arreglo a las siguientes,

CLAÚSULAS

Primera: El ayuntamiento de Calahorra autoriza la ocupación temporal del Piso de Emergencia Social, a D./Dña. _____ que acepta dicha ocupación, en las condiciones reflejadas en el presente documento.

Segunda: El plazo de ocupación temporal se limita a SEIS MESES contados a partir de la firma de este contrato, condición que conoce y acepta D./Dña. _____ el/la cual se compromete a efectuar las gestiones oportunas encaminadas a abandonar dicha vivienda lo antes posible.

Tercera: La vivienda cedida se ocupará exclusivamente por D./Dña. _____ y la unidad familiar que sufrió la situación de emergencia, formada por:

- _____
- _____
- _____

Cuarta: No podrán el/la cesionario/a ni sus familiares, introducir ningún mobiliario ni enseres domésticos, permitiéndose únicamente los de uso personal, o aquellos otros que sean autorizados por el Ayuntamiento de Calahorra.

Quinta: D./Dña. _____, se compromete a abonar una Tasa mensual de _____ euros, en concepto de conservación y mantenimiento del piso de emergencia social, que será cargado, en la cuenta bancaria designada al efecto, en los primeros días laborales del mes.

Asimismo, serán de su cargo los gastos de su manutención, comunidad y los gastos derivados de los servicios de la vivienda (luz, agua, basuras...). El Ayuntamiento remitirá los recibos correspondientes acreditativos. Si durante el plazo comprendido en un recibo, hubieran ocupado el piso diferentes personas beneficiarias, se efectuará el correspondiente prorrateo.

Sexta: A la firma del presente documento, el/la adjudicatario/a, ha depositado una fianza por un importe de _____ (_____) Euros, a disposición del Ayuntamiento, que garantiza el cumplimiento de todas sus obligaciones, y las señaladas en la oportuna Ordenanza municipal y que no será devuelta hasta la liquidación total del presente documento, una vez entregada la vivienda con su muebles y enseres en las mismas condiciones en las que le fue entregada, y en el plazo que corresponda. Todo ello sin perjuicio de la mayor indemnización a que pudiera estar sujeto por causa de las obligaciones antedichas.

Séptima: D./Dña. _____ reconoce expresamente haber recibido la vivienda descrita con los muebles y enseres relacionados en el inventario que se adjunta al presente contrato, como anexo, en perfecto estado y se compromete a conservarlos en las mismas condiciones, debiendo al término del contrato entregar al Ayuntamiento tanto la vivienda como la totalidad de mobiliario y enseres tal los recibe. En el supuesto de encontrar desperfectos en la vivienda ocasionados por la utilización indebida o negligente de la persona beneficiaria del servicio, ésta estará obligada a asumir los gastos de su reparación o reposición. D./Dña. _____ no podrá realizar obra alguna en la vivienda cedida. Así mismo deberá comunicar al Ayuntamiento si se ha de realizar alguna reparación.

Octava: Se obliga a D./Dña. _____ a observar dentro de su vivienda las normas de conducta que exige la convivencia en una familia y con la vecindad, obligándose también a cumplir las normas que rijan en la comunidad de vecinos.

Novena: La limpieza tanto de la vivienda, mobiliario y demás enseres, correrán a cargo de la/s persona/s beneficiaria/as ocupantes del piso de emergencia. Asimismo correrán a su cargo, por turno con el resto de ocupantes de otras viviendas del mismo inmueble, la limpieza de los pasillos, la escalera y el portal, salvo circunstancias excepcionales.

Décima: La salida del piso de emergencia con carácter previo a que venza el plazo pactado es totalmente libre para las personas residentes.

En caso de que las personas usuarias se ausenten más de Siete Días sin previa autorización, salvo causa justificada, serán dadas de baja.

Decimoprimer: El Ayuntamiento en ningún caso se responsabilizará de las pérdidas de dinero y otros objetos de valor depositados por las personas residentes en el Piso de Emergencia.

Decimosegunda: Al finalizar la estancia, deberán entregar las llaves en las dependencias municipales.

Decimotercera: D./Dña. _____ podrá tener animales con el consentimiento y autorización del Ayuntamiento de Calahorra (salvo caso de perro guía, en caso de resultar necesario), no podrá almacenar materiales antihigiénicos y/o peligrosos.

Decimocuarta: El Ayuntamiento se reserva el derecho de dejar sin efecto la autorización de ocupación temporal, mediante su revocación, en los supuestos previstos en la Ordenanza reguladora de la ocupación del Piso de Emergencia Social.

En el supuesto de que el Ayuntamiento revoque la autorización de ocupación temporal, D./Dña. _____ se compromete a poner a disposición del Ayuntamiento el Piso de Emergencia Social y a entregar las llaves en el Ayuntamiento de Calahorra, el mismo día en que se extinga automáticamente el derecho de ocupación temporal, por el transcurso del plazo de SEIS MESES. En el supuesto de revocación anticipada de la autorización de ocupación, en el plazo de 2 días desde la notificación de la resolución de revocación. En otro caso se procederá al desahucio administrativo.

Decimoquinta: D./Dña. _____, se compromete a comunicar al Ayuntamiento de Calahorra cualquier variación de sus ingresos o circunstancias personales de la unidad familiar.

Decimosexta: El presente contrato tiene naturaleza administrativa, dada la naturaleza de bien de dominio público y servicio público del inmueble en el que se ubica, y se regirá por sus propias cláusulas, por la correspondiente Ordenanza municipal reguladora del Piso de Emergencia Social, que D./Dña. _____ reconoce conocer y aceptar y, subsidiariamente, y en lo no dispuesto en ellos, las relaciones entre D./Dña. _____ y el Ayuntamiento, se regularán por la normativa de régimen local, atendiendo a la finalidad de la prestación de un servicio social, sin perjuicio de la aplicación supletoria de la normativa de derecho civil, en lo que no se oponga a lo anterior.

El Ayuntamiento de Calahorra, dispondrá de cuantas facultades otorga la normativa administrativa a los municipios para la interpretación y modificación por razones de interés público del presente acuerdo y su ordenanza, y será competente para la resolución de cuantas cuestiones se planteen en relación con los mismos la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En prueba de Conformidad y como ratificación plena de este convenio, firman el presente contrato en el lugar y fecha indicados.

ANEXO III
SOLICITUD DE VIVIENDA DE ALQUILER SOCIAL.

SOLICITANTE:

Nombre y apellidos: _____.

D.N.I.: _____.

Fecha de nacimiento y lugar: _____.

Domicilio: _____.

Tfno.: _____.

COMPONENTES DE LA UNIDAD FAMILIAR			
Nombre y Apellidos	Parentesco con el/la solicitante	Edad	Acudirá al Piso de Emergencia (SI/NO)

EXPONE:

- 1.- Que la unidad familiar de la que forma parte se ve obligada a abandonar el domicilio habitual en el que reside/n actualmente en debido a que (concretar motivos, desahucio por falta de pago, vivienda inadecuada, falta de vivienda ...).
- 2.- Que ninguna persona de la unidad familiar tiene la propiedad de ninguna vivienda en todo el territorio del estado.
- 3.- Que debido a las circunstancias económicas de la misma, no puede acceder al alquiler de una vivienda en el mercado libre.

Por lo que,

SOLICITA: El acceso a una VIVIENDA DE ALQUILER SOCIAL, presentando para ello la documentación requerida.

En Calahorra, a ____ de _____ de 20_____

Fdo.: _____

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR (Original o copia debidamente autenticada por los servicios municipales, previa exhibición de los originales para la comprobación de los datos declarados).

10. Fotocopia del DNI de cada miembro de la unidad familiar.
11. Fotocopia del Libro de Familia.
12. Certificados de empadronamiento de la unidad familiar.
13. Documentos acreditativos del nivel de ingresos de la persona solicitante y del resto de miembros de la unidad familiar.

Se presentarán los siguientes documentos:

- e) Trabajadores/as por cuenta ajena: nóminas o certificados de empresa de los últimos 6 meses.
 - f) Jubilados/as o pensionistas: certificación de la pensión o prestación económica a percibir durante el año en curso.
 - g) Trabajadores/as por cuenta propia: Certificación de la cotización anual de la seguridad social, fotocopia compulsada del Alta en el Impuesto de Actividades Económicas, justificante de estar al corriente en el pago del IVA y una declaración personal de los ingresos habidos en el año.
 - h) Situación de desempleo: Certificación expedida por el INEM en el que conste su situación de parado/a o demandante de empleo y, en su caso, las prestaciones percibidas durante el año en curso y las pendientes de percibir.
14. En el caso de personas con discapacidad, deberán aportar certificado del grado de discapacidad.
 15. En el caso de personas dependientes, deberán aportar el certificado correspondiente.
 16. Documentación justificante de estar incurso en un procedimiento de desahucio, de ejecución hipotecaria, expropiatorio o por declaración de ruina y/o similares.
 17. Fotocopia de sentencia de separación o divorcio y convenio regulador.
 18. En su caso, documentación acreditativa de ser víctima de violencia de género.
 19. Declaración jurada y Certificación sobre Bienes Inmuebles, a nombre de la persona solicitante y cada miembro restante de la unidad familiar, que vaya a residir en la vivienda de emergencia social.
 20. Certificación sobre Bienes Inmuebles, a nombre de la persona solicitante y cada miembro restante de la unidad familiar, que vaya a residir en la vivienda.
 21. Otros que justifiquen su situación de desamparo, etc.

ANEXO IV
ACUERDO DE CESIÓN DE VIVIENDA DE ALQUILER SOCIAL

En Calahorra, a _____ de _____ de 20____

INTERVIENEN

De una parte D. Luis Martínez-Portillo Subero, Alcalde del Ayuntamiento de Calahorra, con DNI nº _____, en nombre y representación del Ayuntamiento de Calahorra, facultado para la firma del presente documento.

De la otra parte D./Dña. _____ con DNI nº _____ en su propio nombre y representación.

EXPONEN:

Primero.- Que el Ayuntamiento de Calahorra, es propietario y/o gestiona la vivienda situada en calle _____ en la localidad de Calahorra.

Segundo.- Que previa tramitación del oportuno expediente administrativo, el órgano competente ha autorizado la cesión de la vivienda social a D./Dña. _____, y a su unidad familiar formada por:

- _____
- _____
- _____
- _____

Por lo que ambas partes reconociéndose mutuamente capacidad legal para la formalización del presente contrato,

ACUERDAN

Primero.- Objeto

El Ayuntamiento de Calahorra, cede a D./Dña _____, la vivienda descrita en el apartado primero anterior, para su destino exclusivo de vivienda habitual y permanente, sin que pueda desarrollar en ella ninguna actividad profesional, industrial o cualquier otra, y sin que pueda desarrollar en ella ninguna actividad nociva, peligrosa, insalubre o ilícita.

La vivienda arrendada, se encuentra amueblada, disponiendo de los muebles y accesorios que se enumeran en el documento que se añade como Anexo I en el presente contrato.

Segundo.- Plazo

1.- La cesión de la vivienda, tendrá un plazo de duración de un año, a contar desde la fecha de firma del presente documento.

2.- Llegado el vencimiento del plazo contractual, el/la adjudicatario/a deberá dejar libre la vivienda a disposición del Ayuntamiento en las mismas condiciones en las que le fue entregada, entregando las llaves en las oficinas municipales en el plazo máximo de 24 horas desde el vencimiento del contrato.

Una vez entregadas las llaves, personal del Ayuntamiento procederá a comprobar si tanto la vivienda como los muebles y enseres entregados junto a ella, se encuentran en las mismas condiciones en las que fueron entregados. Si fuera así, se devolverá la fianza, siempre y cuando el/la beneficiario/a se encontrara al corriente del pago de la Tasa y de los gastos de la vivienda.

3.- El/la adjudicatario/a podrá desistir de la vivienda adjudicada, en cualquier momento de su vigencia, teniendo obligación de comunicar por escrito al Ayuntamiento dicho deseo con una antelación mínima de dos meses.

4.- El/la adjudicatario/a podrá participar en una nueva adjudicación. Deberá aportar la documentación exigida para una nueva solicitud presentando con una antelación mínima de dos meses previa la expiración del plazo de vigencia del derecho de ocupación.

Serán causas de denegación de la solicitud además de no cumplir con los requisitos exigidos por la correspondiente ordenanza municipal reguladora de viviendas sociales, la falta de presentación de la documentación completa necesaria o la falta de colaboración con el Ayuntamiento de Calahorra.

Tercero.- Tasa

1.- La tasa que debe abonar al Ayuntamiento en concepto de la cesión y utilización será de _____ euros, que deberá ser abonado por mensualidades anticipadas, a contar desde la presente fecha, dentro de los cinco primeros días laborales de cada mes, en la cuenta bancaria designada al efecto, sirviendo el justificante de ingreso como recibo de pago.

Cuarto.- Gastos generales y servicios individuales.

1.- Serán de cuenta de el/la adjudicatario/a, el costo de todos los servicios y suministros, comunidad de vecinos, así como las altas necesarias, que pueda disponer la finca cedida tales como energía eléctrica, gas, calefacción, agua, basuras, saneamiento, teléfono...etc.

Quinto.- Uso y mantenimiento.

1.- El/la adjudicatario/a utilizará la finca y accesorios, exclusivamente para el uso pactado como vivienda habitual y permanente de su unidad familiar, recibiendo ésta y aquellos en perfecto estado de uso y habitabilidad, por lo que deberá mantenerlos a su costa en idéntica situación, procediendo a las reparaciones y reposiciones que sean precisas, y respondiendo de los daños que cause al inmueble y a los enseres, así como a terceros.

2.- El/la adjudicatario/a no podrá exigir al Ayuntamiento mejora alguna o colocación de elementos de los que no disponga la vivienda, ya que antes de formalizar el presente documento ha podido ver su estado de conservación y equipamiento que tiene instalado y lo ha aceptado. Salvo circunstancias excepcionales, queda

obligado/a a realizar la limpieza de los elementos del edificio del que forma parte el piso que se alquila vestíbulo, pasillos, escaleras, portal, por turnos con el resto de ocupantes de otras viviendas, del mismo inmueble, al tratarse de un inmueble colectivo.

3.- El/la adjudicatario/a deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento en el plazo más breve posible, la necesidad de reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones adecuadas para servir al uso pactado, a cuyos efectos deberá facilitar al Ayuntamiento la verificación directa, por sí misma o por los técnicos/as que designe del estado de la vivienda.

En todo momento y previa comunicación al Ayuntamiento podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente y exigir su importe. En ningún caso el Ayuntamiento se hará cargo de obras causadas por el deterioro imputable a el/la beneficiario/a o a las personas que con él/ella conviven.

4.- Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo de la persona ocupante de la vivienda.

5.- El/la adjudicatario/a no podrá realizar, sin consentimiento del Ayuntamiento, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de sus accesorios, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.

Las obras realizadas, en su caso, por el/la adjudicatario/a, quedarán en beneficio de la finca y no darán derecho a indemnización al citado arrendatario.

Sexto.- Fianza

A la firma del presente documento, el/la adjudicatario/a, ha depositado una fianza por un importe de _____ Euros, a disposición del Ayuntamiento, que garantiza el cumplimiento de todas sus obligaciones, y las señaladas en la oportuna Ordenanza municipal reguladora del uso y funcionamiento de las viviendas sociales y que no será devuelta hasta la liquidación total del presente documento, una vez entregada la vivienda con sus muebles y enseres en las mismas condiciones en las que le fue entregada, y en el plazo que corresponda. Todo ello sin perjuicio de la mayor indemnización a que pudiera estar sujeto por causa de las obligaciones antedichas.

Séptimo.- Obligaciones de los beneficiarios.

- La persona adjudicataria deberá destinar el inmueble cedido a vivienda habitual y permanente, haciendo un buen uso de la misma y, en su caso, de sus muebles y enseres y manteniéndolos y conservándolos en las mismas condiciones en las que les fueron entregados.
- En aquellos inmuebles que dispongan de balcones, estos no podrán ser utilizados como almacenes de enseres, tales como bicicletas, bombonas de butano, útiles de limpieza (fregonas, cubos...), ropa sucia, etc. Así mismo se evitará, en la medida de lo posible, el tendido visible y externo de la ropa en los balcones.
- Queda terminantemente prohibido utilizar los servicios y elementos comunes de forma contraria a su destino. Así mismo está prohibido dejar cualquier objeto depositado o almacenado en cualquier elemento común del inmueble (portal, entrada, escaleras, rellanos, etc.), sin los permisos oportunos.
- Correrá a cargo de la persona adjudicataria, la limpieza tanto de la vivienda, mobiliario y demás enseres, como la del pasillo, escalera y portal, en estos últimos supuestos por turnos entre todos los

- ocupantes del inmueble, salvo supuestos excepcionales, valorados previamente, en caso de que resulte patente la imposibilidad de cumplir este deber de limpieza por parte de la persona usuaria.
- En el supuesto de encontrar desperfectos en la vivienda ocasionados por la utilización indebida o negligente de la persona adjudicataria del servicio, ésta estará obligada a asumir los gastos de su reparación o reposición.
 - Todos los desperfectos que se produzcan en los elementos comunes del inmueble correrán a cargo de la totalidad de las personas adjudicatarias que residan en el inmueble por partes iguales, siempre y cuando no se pueda individualizar a la persona causante de los daños.
 - Cumplir los compromisos asumidos en el acuerdo de cesión y las obligaciones establecidas en la presente ordenanza, cumpliendo las normas de convivencia durante su estancia en la vivienda.
 - 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.
 - Abonar mensualmente con carácter anticipado, la tasa establecida para la cesión de la vivienda social, gastos de comunidad y el coste de **los servicios que le corresponda: facturas de luz, agua, basura ...**
 - Se podrá tener animales con el consentimiento y autorización del Ayuntamiento de Calahorra, salvo caso de perros guía, en caso de resultar necesarios, no se podrá almacenar materiales antihigiénicos y/o peligrosos, ni en el interior de la vivienda ni en los pasillos o portal.
 - No podrán residir en la vivienda más personas que las señaladas expresamente en la solicitud como miembros de su unidad familiar.
 - La vivienda no podrá subcontratarse ni cederse total o parcialmente a terceras personas, resultando este incumplimiento igualmente causa de resolución de la cesión.
 - No se podrá realizar, a iniciativa de las personas residentes, obra alguna en la vivienda. En caso de alguna avería en las instalaciones, se deberá dar cuenta inmediata al Ayuntamiento.
 - La persona adjudicataria, deberá efectuar las oportunas gestiones, encaminadas a solucionar la problemática particular que ha provocado su estancia en la vivienda destinada a cubrir necesidades sociales.
 - Comunicar al Ayuntamiento de Calahorra por escrito, cualquier variación de sus ingresos o circunstancias personales, o de la unidad familiar, a efectos de actualizar la Tasa y demás aspectos relevantes objeto del acuerdo de cesión.
 - Todo propietario tiene obligación de permitir la entrada a su vivienda, tanto para comprobaciones técnicas como para las reparaciones que sean necesarias en su domicilio en orden al buen funcionamiento general de los servicios.

Séptimo.- Cesión y subarriendo

El/la Adjudicatario/a no podrá ceder o subarrendar, ni total ni parcialmente la vivienda y accesorios objeto del presente documento. El incumplimiento de esta prohibición será causa de resolución.

Octavo.- Subrogación

1.- La subrogación para la permanencia de la vivienda sólo podrá producirse en caso de fallecimiento de la persona adjudicataria y conforme a las siguientes reglas:

- Podrá subrogarse en las mismas condiciones y por el tiempo que reste en orden de preferencia, los siguientes, siempre y cuando hayan permanecido residiendo en la vivienda de manera habitual y continuada tras el fallecimiento:
- Cónyuge con quien al tiempo del fallecimiento conviviera.
- La persona que hubiera venido conviviendo con la persona fallecida de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, un año anterior al tiempo de su fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.
- Descendientes de la persona fallecida que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos/as a su patria potestad o tutela o hubiesen convivido habitualmente con ella durante el año anterior.
- Ascendientes de la persona fallecida que hubieran convivido habitualmente con ella durante un año anterior.
- Los hermanos y hermanas de la persona fallecida que hubieran convivido habitualmente con ella durante el año anterior.
- Las personas distintas de todas las indicadas anteriormente y que sufran una minusvalía igual o superior al 65 %, siempre que tenga relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con la persona fallecida y hayan convivido con ésta durante el año anterior al fallecimiento.
- Podrá subrogarse en las mismas condiciones y por el tiempo que reste del alquiler en caso de separación o divorcio al progenitor que ostente la guarda y custodia de los menores o en su caso el miembro de la pareja que quede más vulnerable.

Si al tiempo del fallecimiento no existiera ninguna de estas personas, el acuerdo de cesión quedará extinguido.

Noveno.- Causas de resolución

1.- Serán causa de resolución:

- El fallecimiento de el/la adjudicatario/a, cuando no concorra ningún supuesto de subrogación o esta no haya sido solicitada.
- La desaparición de las causas que motivaron su concesión (disposición de residencia propia, obtención de recursos económicos que superen los máximos previstos en la Ordenanza...).
- El incumplimiento de cualquiera de los requisitos u obligaciones establecidas en el presente documento así como lo establecido en la Ordenanza reguladora, entre ellas, el falseamiento u ocultación de datos necesarios para valorar las circunstancias de necesidad social.
- El abandono de la vivienda, sin previo aviso al Ayuntamiento y sin existir un motivo que justifique la ausencia, por un tiempo superior a Veinticinco días.
- El incumplimiento de las normas de convivencia, causar daños a personas o bienes o altercados, con el resto de residentes en el inmueble.
- El falseamiento de datos, documentos u ocultación de los mismos.

- Permitir la utilización de la vivienda a terceras personas que no formen parte de la unidad familiar expresamente autorizada a residir en la vivienda, sin previa autorización expresa por parte del Ayuntamiento.
- No abonar la Tasa mensual, las cuotas de la comunidad de vecinos u otros gastos por servicios de luz, agua, basuras..., en el plazo de un mes desde que sea requerido su pago, salvo que haya sido expresamente autorizado por el Ayuntamiento en vista de las circunstancias excepcionales de la unidad familiar.
- La supresión del servicio, previo acuerdo por parte del Ayuntamiento de Calahorra.

2.- El incumplimiento por el/la adjudicatario/a de las correspondientes obligaciones dará derecho al Ayuntamiento a exigir el cumplimiento de la obligación o a resolver la presente autorización previo expediente administrativo, con audiencia a el/la adjudicatario/a.

Décimo.- Régimen Jurídico

1.- El presente acuerdo de cesión de vivienda de alquiler social, tiene naturaleza administrativa, dada la naturaleza de bien de dominio público y servicio público del inmueble en el que se ubica, y se regirá por sus propias cláusulas, por la correspondiente Ordenanza municipal reguladora y en lo no dispuesto en ellos por la normativa de derecho civil, en lo que no se oponga a lo anterior.

2.- El Ayuntamiento de Calahorra, dispondrá de cuantas facultades otorga la normativa administrativa a los municipios para la interpretación y modificación por razones de interés público del presente acuerdo y su ordenanza, y será competente para la resolución de cuantas cuestiones se planteen en relación con los mismos la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Y en prueba de conformidad y aceptación. ambas partes firman por duplicado ejemplar en el lugar y fecha indicado.

Calahorra, a ____ de _____ de 20____