

Ref. Exp. 2024/23-SEC.(2023/45-VIV).

DILIGENCIAS:

- *Aprobación inicial: Pleno 2/2024 de 28 de febrero, acuerdo núm. 2024000029.*
- *Publicada en el BOPA núm. 49 de 8 de marzo de 2024.*
- *Aprobación definitiva: Pleno 9/2024 de 29 de mayo, acuerdo núm. 2024000090.*
- *Publicación texto íntegro: BOPA. núm. 119 de 21 de junio de 2024.*
- *Entrada en vigor: 02 de julio de 2024.*
- *Dada cuenta al Pleno en sesión 13/2024 de 24 de septiembre acuerdo núm. 2024000131.*

ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES, REQUISITOS DE ACCESO Y RÉGIMEN DE USO DE LAS VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL DEL AYUNTAMIENTO DE ASPE.

Exposición de motivos

La Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda de la Comunidad Valenciana, define en su artículo 2 el derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada, señalando que *"...El Consell, las entidades locales y demás instituciones públicas con competencias en materia de vivienda garantizarán la satisfacción de este derecho, utilizando al efecto todos los instrumentos jurídicos que la ley pone a disposición de las mismas y el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley."*

Por su parte el artículo 8 de la Ley atribuye la competencia a los municipios de la Comunidad Valenciana ejerciendo *"...como competencias propias y en los términos que expresamente les atribuya la presente ley, las relativas a promoción y gestión de las viviendas de protección pública."*

El reconocimiento como derecho subjetivo y por ende la obligación jurídica de las administraciones públicas de ofrecer soluciones habitacionales permanentes y estables a aquellos colectivos encuadrados dentro de la Ley 2/2017 de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, requiere, por parte de los municipios, una mayor participación e implicación que sumen esfuerzos a fin de fortalecer al máximo la red de protección de las personas más desfavorecidas y que nadie pueda verse privado de su derecho a la vivienda.

El Ayuntamiento de Aspe, consciente de la presencia en el municipio de familias que ante situaciones de vulnerabilidad carecen de alojamiento y de medios personales y familiares para disponer de vivienda propia, pone a disposición una serie de viviendas de emergencia social que deben ser destinadas a alojamiento temporal de unidades familiares en situación de grave dificultad social y/o riesgo de exclusión social.

En cuanto a la tramitación de esta norma, el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas, establece que *"En el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, las Administraciones Públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia,*

proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia. En la exposición de motivos o en el preámbulo, según se trate, respectivamente, de anteproyectos de ley o de proyectos de reglamento, quedará suficientemente justificada su adecuación a dichos principios.”

Queda acreditado el cumplimiento de los principios de necesidad y eficacia, ya que al constituirse las viviendas de emergencia social como un recurso social municipal de alojamiento alternativo y temporal, procede regularizar desde este marco el procedimiento de acceso y utilización, al objeto de garantizar el acceso a las mismas por las unidades de convivencia o personas más necesitadas, favoreciendo así procesos de inclusión social, dotándolas de un carácter temporal que permita su rotación.

En cuanto al principio de proporcionalidad, la iniciativa debe contener la regulación imprescindible para atender las necesidades a cubrir con la norma, constatando que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios. Igualmente se cumple este principio, puesto que la ordenanza responde a la idea de lograr una mayor equidad entre los derechos de los usuarios, no existiendo otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones.

Se garantiza además el principio de seguridad jurídica, ya que la iniciativa normativa que nos ocupa se ejerce de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico, para generar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión, y en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas.

En aplicación del principio de transparencia, se han definido claramente los objetivos de la presente iniciativa normativa y se justifica suficientemente en la “Exposición de motivos”; así mismo en aplicación de dicho principio el texto íntegro de la Ordenanza se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, y en el Portal de Transparencia de la página web municipal.

Así mismo en cumplimiento de este principio, con carácter previo a la elaboración del proyecto de esta Ordenanza, se ha realizado consulta pública a través de la publicación en el portal web y en el tablón de anuncios, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 133.1 y 2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones públicas.

Por último, mediante la aprobación de este instrumento, se pretende gestionar de la manera más eficiente el acceso a los recursos públicos.

La Ley 39/2015 establece así mismo la obligación de realizar una revisión periódica de toda la normativa en vigor para, por un lado, adaptarla, paulatinamente, a los principios de buena regulación y, por otro, comprobar el grado de cumplimiento de los objetivos que se han previsto; debiendo quedar plasmada esa evaluación en un informe que tendrá carácter público. Así pues, se deberá evaluar periódicamente la norma, con el objeto de comprobar si han cumplido los objetivos perseguidos y si el coste y cargas derivados de la ordenanza estaba justificado y adecuadamente valorado.

Primero. Objeto, finalidad y concepto de emergencia social

El objeto de la presente ordenanza es la regulación de las condiciones, requisitos de acceso y régimen de uso para la ocupación temporal de las viviendas de titularidad municipal destinadas a ofrecer un alojamiento temporal a aquellas unidades de convivencia que por diversas causas han quedado sin alojamiento durante el último año y requieren una vivienda inmediata y provisional.

A los efectos de esta Ordenanza, se entiende por emergencia social la situación de indefensión y desamparo en que se encuentren determinadas personas o unidades de convivencia ante la necesidad urgente y temporal de un alojamiento alternativo cuando, por los diferentes motivos expuestos, se vean privados o en la obligación de abandonar su domicilio habitual.

Dentro de este concepto se distinguen dos situaciones:

- 1. Emergencia social manifiesta:** entendida como la situación de necesidad de aquellas personas o unidades de convivencia que, debido a su situación socio-económica y laboral, no pueden acceder a una vivienda digna en régimen de alquiler/hipoteca, a precio de mercado, pese a haber realizado diferentes actuaciones para mejorar su situación (deberán ser acreditadas) y requieren una actuación urgente a fin de obtener un recurso habitacional adecuado a sus necesidades.
- 2. Emergencia social sobrevenida y urgente:** entendida como la situación en la que, concurriendo las circunstancias detalladas en el apartado anterior, además se acredite la existencia de una urgencia sobrevenida que deberá ser valorada por los técnicos competentes, y que requieran una actuación urgente a fin de obtener un recurso habitacional.

Segundo.- Régimen jurídico.

Las viviendas de propiedad municipal tienen la naturaleza jurídica de bienes patrimoniales. Su uso se regirá por la presente Ordenanza, y en lo no dispuesto por esta, por la normativa de derecho patrimonial y derecho privado, en su caso. En cualquier caso, la ocupación tiene carácter temporal y rotatorio.

El Ayuntamiento de Aspe dispondrá de todas las facultades de ejecución de sus actos, resoluciones y acuerdos que le otorga la normativa vigente.

Tercero. - Tipología y tipo de demanda.

- **Viviendas en régimen de alquiler social,** destinadas a personas o Unidades de Convivencia en situación de emergencia social, que cumplan los requisitos expuestos en el apartado quinto, que carezcan de recurso de alojamiento propio y encuentren dificultades de acceso al mismo por sus propios medios.

- **Vivienda de emergencia social, para personas y unidades de convivencia con necesidad de vivienda con carácter urgente.** Podrán acceder a esta vivienda mujeres víctimas de violencia de género, que por tal circunstancia tengan que abandonar inmediatamente su vivienda habitual, junto con sus hijos e hijas, o haberse producido el lanzamiento de la vivienda habitual de la unidad de convivencia, o tener señalada fecha para dicho lanzamiento, que les obligue a abandonar inmediatamente su vivienda habitual.

- **Vivienda compartida para uso de temporal de personas en situación de emergencia social o vulnerabilidad,** destinada a personas que carezcan de recurso de alojamiento propio y encuentran dificultades de acceso al mismo por sus propios medios y sus circunstancias personales, si bien, aunque estas no les impiden compartir vivienda, si se precisa de apoyo socioeducativo y acompañamiento social.

Cuarto. - Unidad familiar o de convivencia

A los efectos del cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente apartado se entenderá como unidad familiar o de convivencia el conjunto de personas formado por el/la solicitante y quienes convivan con él/ella en el mismo domicilio y se encuentren unidas al/la misma por alguna de las siguientes razones:

- Matrimonio o análoga relación permanente a la conyugal (parejas de hecho).
- Hijos e hijas convivientes del solicitante, de la pareja o comunes.
- Menores en situación de acogimiento familiar o residencial.
- Personas que convivan con el solicitante y estén unidos al mismo por parentesco de hasta segundo grado de consanguinidad o hasta primer grado de afinidad.
- Mayores de edad con discapacidad que precisen de apoyo para el adecuado ejercicio de su capacidad jurídica, siendo el solicitante o su cónyuge o pareja de hecho quien esté prestando dicho apoyo.

Esta circunstancia deberá acreditarse debidamente ante los Servicios Sociales.

- Aquellas personas que, aun no teniendo con el /la solicitante ninguno de los vínculos establecidos en el párrafo anterior, consten empadronados y hayan sido residentes efectivos en el mismo domicilio con una antigüedad mínima de seis meses, inmediatamente anteriores a la solicitud de la vivienda.

Quinto. - Requisitos de acceso

En todos los casos y en las distintas modalidades de arrendamiento se deberá firmar el compromiso y la aceptación del Plan/itinerario para el acompañamiento y seguimiento individual/familiar elaborado por el equipo de Servicios Sociales.

Viviendas en régimen de alquiler social. El contrato de alquiler de esta vivienda será provisional y **por un periodo de nueve meses** o, en su caso, hasta que la persona o unidad de convivencia a la que se destine, encuentre una solución habitacional. Este periodo de tiempo se podrá prorrogar, reiteradamente y a propuesta de los Servicios Sociales, durante los siguientes nueve meses al vencimiento siempre y cuando, no se haya encontrado esta solución habitacional debiendo ser acreditadas por el/ interesado/a las actuaciones realizadas para tal fin.

Con carácter general, y para todas las tipologías de viviendas sociales que se regulan en la presente ordenanza, las personas solicitantes y los miembros de la unidad familiar deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) La persona solicitante deberá ser mayor de 18 años o menor legalmente emancipado y tener una antigüedad de al menos un año de empadronamiento en el municipio de Aspe. Quedarán excluidas del requisito de la antigüedad del empadronamiento las personas que puedan acreditar la condición de víctimas de violencia doméstica o de género.
- b) La vivienda arrendada debe constituir la residencia habitual de la persona o unidad de convivencia solicitante.
- c) No poseer ningún miembro de la unidad de convivencia la titularidad u otro derecho real sobre otra vivienda que les permita disponer del pleno uso de una vivienda estable y habitable o cuando concurren algunas de las siguientes situaciones:
 1. Que la persona titular de los derechos señalados anteriormente se encuentre privada del uso y disfrute de la vivienda por haber sido asignada judicialmente como vivienda habitual de su cónyuge tras un proceso de separación, divorcio o nulidad matrimonial o de extinción de unidades de hecho.
 2. Que una de las personas que integran la unidad de convivencia acredite una situación de discapacidad, diversidad funcional o dependencia para la cual la vivienda habitual no es accesible y no puede ser adaptada.
 3. Que la persona titular de la vivienda sea mujer víctima de violencia de género y necesite cambiar de domicilio por esta circunstancia.
 4. Que la persona titular de la vivienda sea víctima de trata de seres humanos o de un delito de odio y necesite cambiar de domicilio por esta circunstancia.
 5. Que la vivienda resulte inadecuada por razón de superficie respecto a la unidad de convivencia atendiendo a la normativa vigente.
 6. Que la vivienda no cumpla con las exigencias de funcionalidad, calidad, habitabilidad, seguridad y accesibilidad en los términos previstos por la normativa aplicable y las deficiencias no sean subsanables.
 7. Que la unidad de convivencia sea titular del derecho de realojo por actuaciones urbanísticas de iniciativa pública.

8. Que la unidad de convivencia sea titular de un derecho de arrendamiento sobre la vivienda y la renta arrendaticia suponga más del 25% de su capacidad económica.

9. Que la unidad de convivencia se encuentre en circunstancias de vulnerabilidad o riesgo de exclusión que impidan el uso de la vivienda, acreditadas por acto administrativo que así lo declare o sentencia judicial.

d) Estar la persona o unidad de convivencia inscrita en el Registro de Demandantes de Vivienda de la Generalitat Valenciana.

e) Encontrarse la persona o unidad de convivencia en situación de emergencia social/habitacional, acreditada por un informe de los Servicios Sociales.

f) No haber renunciado de manera injustificada a viviendas de promoción pública de las que hayan sido adjudicatarios u otros recursos en materia de vivienda. No haber incumplido la obligación de pago de renta, ni haber causado graves desperfectos, o haber sido desalojados de alguna vivienda arrendada al amparo de las viviendas del Instituto de Infraestructuras de la Conselleria de Vivienda.

g) Encontrarse la unidad de convivencia en situación de vulnerabilidad económica, lo que se entenderá acreditado cuando la renta conjunta anual de todos los miembros de dicha unidad no supere el máximo de 2 veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples) anual, en 14 pagas.

La cuantía de los ingresos resultará de la aplicación de un coeficiente multiplicador comprendido entre:

Número de miembros de la unidad de convivencia						
2	3	4	5	6	7	8
0,92	0,90	0,88	0,86	0,84	0,82	0,80

A estos efectos se considerará renta total el conjunto de los ingresos netos obtenidos por todos los miembros de la unidad de convivencia, provenientes de sueldos y salarios, pensión por alimentos establecida en Convenio Regulador, rentas devengadas por la titularidad de bienes en propiedad, intereses bancarios, pensiones y/o ayudas otorgadas por instituciones públicas y/o privadas.

Por el contrario, no computarán para el cálculo de la renta, la prestación económica por cuidados en el entorno familiar, siempre que no redunde en la propia unidad familiar.

- **Vivienda de emergencia social, para personas y unidades de convivencia con necesidad de vivienda con carácter urgente por motivos de violencia de género o lanzamiento inmediato.**

De las viviendas pertenecientes al Ayuntamiento de Aspe y que ocupan esta Bases, se destinará un mínimo de una de las viviendas y un máximo de dos viviendas al alquiler urgente por motivos de violencia de género o lanzamiento inmediato.

El contrato de alquiler de esta vivienda será exclusivamente provisional y **por un periodo máximo de seis meses** o, en su caso, hasta que la persona o unidad de convivencia a la que se destine, encuentre una solución habitacional. Este periodo de tiempo sólo se podrá prorrogar a propuesta de Servicios Sociales durante los siguientes tres meses al vencimiento siempre y cuando, no se haya encontrado esta solución habitacional debiendo ser acreditadas por el/ interesado/a las actuaciones realizadas para tal fin.

- **Vivienda destinada al alquiler compartido para uso temporal de personas en situación de emergencia social o vulnerabilidad .**

De las viviendas pertenecientes al Ayuntamiento de Aspe y que ocupan esta Bases, se destinará un mínimo de una de las viviendas y un máximo de dos viviendas al alquiler compartido.

El contrato de alquiler de esta vivienda será exclusivamente provisional y por un periodo de nueve meses o, en su caso, hasta que la persona o unidad de convivencia a la que se destine, encuentre una solución habitacional. Este periodo de tiempo sólo se podrá prorrogar a propuesta de Servicios Sociales durante los siguientes seis meses al vencimiento siempre y cuando, no se haya encontrado esta solución habitacional debiendo ser acreditadas por el/ interesado/a las actuaciones realizadas para tal fin.

Las personas que soliciten acceso a estas viviendas deberán suscribir el “Compromiso Social Común”, además de cumplir los requisitos reflejados en el con carácter general para las viviendas en régimen de alquiler social.

Así mismo, será requisito para el acceso a esta tipología de vivienda, no padecer enfermedad infectocontagiosa, ni trastornos de conducta o comportamientos que puedan perturbar gravemente la convivencia del recurso de vivienda compartida. No será excluidas aquellas personas que, presentando enfermedad mental, acrediten su adherencia al tratamiento médico sanitario.

Sexto. - Documentación a aportar

La presentación de la documentación enumerada podrá ser sustituida por la autorización emitida por la persona solicitante a fin de que por parte del Ayuntamiento se pueda acceder directamente a aquellos archivos o registros en los que se encuentre la misma.

1.- Viviendas en régimen de alquiler social.

- a) Instancia conforme al modelo normalizado, que deberá estar suscrita por la persona interesada o representante legal. Los correspondientes modelos de solicitud y demás documentación comprendida en los modelos normalizados y formularios de las presentes bases, estará disponible en sede electrónica y de forma física en el propio ayuntamiento.
- b) DNI/NIE o pasaporte de todas las personas integrantes de la unidad familiar o de convivencia
- c) Certificado de empadronamiento en el que consten todas las personas integrantes de la unidad de convivencia, así como la antigüedad de residencia en el municipio.
- d) Fotocopia del libro de familiar o actas de nacimiento.
- e) Justificantes de ingresos de la unidad de convivencia. La renta anual disponible se justificará con la documentación que se relaciona:
 - ✓ Certificado/s de ingresos provenientes de salarios, pensiones, prestaciones, subsidios y/o ayudas de cualquier naturaleza, que se justificarán con:
 - Fotocopia de contrato de trabajo y 6 últimas nóminas.
 - Certificado de la/as pensión/es del año en curso. En caso de pensiones del Fondo de Asistencia Social (FAS) o LISMI, copia del último ingreso percibido
 - Certificado de prestaciones desempleo, subsidio desempleo, Renta Activa de Inserción (RAI), y otras prestaciones de carácter estatal y/o autonómico percibidas.
 - Fotocopia de la última declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas, o en su defecto, certificado de Hacienda de datos fiscales.
 - Declaración responsable indicando situación económica y medios de subsistencia de los que se dispone, relativa a los últimos 12 meses.
 - ✓ En el supuesto de separaciones matrimoniales, divorcios o rupturas de relaciones de parejas de hecho, con hijas o hijos en común, fotocopia de la sentencia y/o del convenio regulador, donde se ponga de manifiesto quien ostenta la tutela y la guarda y custodia del/la menor, así como se determine la pensión alimenticia y/o compensatoria. Si en el momento de la solicitud no hubiese recaído sentencia o no existiese convenio regulador, se deberán acreditar que se han iniciado los trámites oportunos para su obtención (informe del letrado o copia de la solicitud de asistencia jurídica gratuita...)
 - ✓ En el supuesto de impago de las pensiones, fotocopia de la demanda interpuesta ante la autoridad competente.
- f) En el supuesto de que las personas beneficiarias sean menores, acreditación de la situación de emancipación.
- g) En el caso de desahucio o alzamiento de su vivienda, o estar en proceso del mismo, copia de la sentencia judicial.
- h) En caso de acreditar su situación de víctima de violencia de género: resolución judicial, orden de protección, informe del Ministerio Fiscal, de la Oficina de Atención a la Víctima o de Servicios Sociales.
- i) En caso de situación de desempleo, certificado expedido por el SEPE acreditativo de figurar como demandante de empleo (DARDE).

- j) Cualquier otro documento que, a criterio de los Servicios Sociales, sea justificativo de la especial situación en que se encuentre la persona solicitante y/o alguna de las personas integrantes de la unidad de convivencia.

Se podrá exceptuar, a criterio técnico y atendiendo a las circunstancias de cada caso, la acreditación de alguna de las situaciones anteriormente señaladas

2.- Vivienda de emergencia social, para personas con necesidad de vivienda con carácter urgente por motivos de violencia de género o lanzamiento inmediato.

- ✓ Las indicadas en los puntos a), b), c), d), g), h) e i) del punto anterior.

3.- Vivienda compartida para uso de temporal de personas en situación de emergencia social o vulnerabilidad

- ✓ Las indicadas en los puntos a), b), c), d), g), h) e i) del punto 1.
- ✓ Modelo de Compromiso Social Común, que figura como anexo I, debidamente cumplimentado y firmado.

Séptimo. Procedimiento de acceso a las viviendas de emergencia social

1. Inicio del procedimiento

El procedimiento se iniciará previa solicitud presentada en el modelo normalizado y la aportación de la documentación requerida, en el Registro General del Ayuntamiento, sin perjuicio de la presentación en las formas previstas en el art. 66 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común.

La persona que figure como solicitante se considerará como representante de la unidad de convivencia a efectos de notificaciones y cumplimiento de demás requisitos. En caso de que dicha persona dejara de integrar la unidad familiar o de convivencia durante la vigencia del proceso de valoración de la solicitud y adjudicación de vivienda en su caso, así como durante el período de vigencia de la cesión acordada, deberá informarse de dicha circunstancia al Ayuntamiento, designándose nuevo representante.

Ninguna persona podrá figurar en más de una solicitud ni como solicitante ni como miembro de la unidad de convivencia. En caso de producirse esta situación, únicamente se tendrá en cuenta la última solicitud presentada, quedando excluidas las anteriores, a excepción de aquellas personas que hayan pasado a formar parte de diferentes unidades de convivencia por causa de separación, divorcio o ruptura de una relación análoga de afectividad.

2. Instrucción y resolución del procedimiento.

El personal técnico responsable del programa de emergencia social de los Servicios Sociales municipales será el competente para la instrucción del procedimiento. El órgano colegiado será la Comisión de Coordinación y seguimiento.

El órgano instructor, tras la realización de cuantos actos de instrucción sean necesarios, evaluará las solicitudes y emitirá informe técnico acerca del cumplimiento de requisitos y de valoración de la situación de las personas solicitantes.

Una vez emitido éste, se remitirá a la Comisión de coordinación y seguimiento, que se reunirá cuando haya viviendas disponibles para su adjudicación y valorará todas las solicitudes presentadas, emitiendo el correspondiente informe en el que se valorará la situación de cada solicitante y de su unidad de convivencia, aplicando los criterios de baremación detallados en esta Ordenanza.

La puntuación obtenida por cada solicitud determinará el orden de prioridad de adjudicación de vivienda.

El órgano instructor, a la vista del expediente y de los informes de la Comisión de coordinación y seguimiento, formulará propuesta de resolución que elevará a la Alcaldía, estimando o desestimando la solicitud de ocupación temporal de la vivienda. La Resolución de Alcaldía se notificará a la persona interesada en los términos establecidos en la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En la resolución por la que se conceda el derecho de uso de la vivienda de emergencia social solicitada deberá constar:

- Nombre y DNI del solicitante y de las personas que compongan la unidad de convivencia que va a ocupar la vivienda asignada.
- Precio del alquiler que corresponda.
- Fecha de inicio y de finalización del uso temporal de la vivienda asignada.
- Dirección completa de la vivienda objeto de uso.

En aquellas situaciones en las que se precise el ingreso urgente e inmediato de alguna/as persona/s se promoverá la valoración técnica de la urgencia y la convocatoria de comisión de urgencia.

En caso de resolución desfavorable, las personas solicitantes no podrán tener acceso a la vivienda y no podrán solicitar nuevamente la ocupación de una vivienda social hasta transcurridos seis meses desde la fecha de presentación de la anterior solicitud.

3. Modificación de las circunstancias.

En el momento de adjudicación de las viviendas, de conformidad con el listado de solicitantes vigente en cada momento, éstos deberán cumplir con todos y cada uno de los requisitos y condiciones establecidos en la presente ordenanza y que motivaron su inclusión en el listado.

Las personas solicitantes de vivienda que hayan sido incluidos en el listado municipal creado al efecto deberán comunicar al Ayuntamiento cualquier modificación de las circunstancias que motivaron su inclusión en dicho listado.

Si, en el momento de la adjudicación de la vivienda el solicitante o el resto de miembros de la unidad de convivencia no cumplieran con los requisitos o condiciones exigidas, dicha solicitud será excluida de forma automática del listado municipal con la consiguiente imposibilidad de ser adjudicatario de vivienda de emergencia social.

El Ayuntamiento podrá realizar labores de seguimiento y control del uso de las viviendas arrendadas.

4. Lista de espera y orden de prelación.

- Los servicios sociales municipales del Ayuntamiento de Aspe, crearán un listado donde figuren todas las personas solicitantes de viviendas admitidas, según el orden de puntuación obtenida, de acuerdo con el proceso de valoración.

- Todas las solicitudes de vivienda efectuadas, y una vez revisadas y admitidas, se incorporarán al listado municipal de solicitantes de vivienda social, constando en su expediente la totalidad de los datos exigidos en la presente ordenanza, así como la puntuación obtenida en el proceso de valoración.

- En caso de que, se haga necesario fijar un orden de prelación por no poder ser atendidas todas las personas solicitantes, se establecerá una lista de espera siendo el orden el siguiente:

- La puntuación obtenida una vez aplicado el baremo recogido en el informe- evaluación de Servicios Sociales.
- A igualdad de puntuación obtenida se seguirá el criterio de menor capacidad económica.
- Y a igualdad de puntuación y capacidad económica, se ordenará por antigüedad de la solicitud, atendiendo a la fecha de entrada en el registro del Ayuntamiento.

- El orden de la lista de espera podrá variar conforme se registren nuevas solicitudes.

- En función de la oferta de viviendas acordes con las características deseadas y la baremación realizada, la comisión irá ofreciendo las mismas a las personas solicitantes. Cada vez que una vivienda se encuentre disponible se revisará la lista de espera y se cubrirá con aquella solicitud de mayor puntuación existente en la misma.

- El adjudicatario deberá aceptar la vivienda en el plazo máximo de 10 días hábiles a partir de la resolución, y proceder a la firma del correspondiente documento de cesión, debiendo tomar posesión, en un periodo no superior a 15 días hábiles desde la firma.

- En cualquier momento el/la solicitante podrá comunicar y documentar cambios en su situación, que pudieran dar lugar a una modificación de la puntuación y por tanto de la posición en la lista de espera. De no ser así se tendrá en cuenta en todo momento la puntuación obtenida en el Informe-Evaluación de Servicios Sociales.

- La solicitud se mantendrá en lista de espera en tanto el solicitante no manifieste lo contrario mediante escrito presentado en el Registro de Entrada del Ayuntamiento.

5- Órgano de seguimiento y control.

La comisión de coordinación y seguimiento se reunirá cuando existan viviendas disponibles y/o solicitudes pendientes de resolver. Estará conformada por los siguientes miembros:

- En calidad de Presidente el Alcalde o Alcaldesa del Ayuntamiento de Aspe.
- En calidad de vocales:
 - El Concejal o Concejala de Servicios Sociales.
 - El Concejal o Concejala de Vivienda del Ayuntamiento de Aspe.
 - Un representante de cada grupo político municipal.
 - Coordinadora del área de servicios sociales
 - Los y las trabajadores sociales del Servicio de Acogida, que actúan como profesionales de referencia de los solicitantes atendiendo al domicilio en el que se hallen empadronados en el momento de la solicitud.
 - El/la asesor/a jurídico/a de servicios sociales.
 - Un/una técnico/a responsable de la Oficina Municipal de la Vivienda.
- Actuará como Secretaria/o de la Comisión, un/a Administrativo/a del Área de Servicios a la Persona, que asistirá con voz, pero sin voto, levantando acta de la Comisión.

Serán funciones de la Comisión las siguientes:

- Garantizar el buen funcionamiento del proceso de adjudicación de las viviendas según lo establecido en estas bases.
- Valorar y baremar cada una de las solicitudes y elaborar la lista de admitidos/as y, en su caso, las listas de espera.
- Comprobar y valorar la idoneidad entre la familia y la vivienda para evitar situaciones que pongan en riesgo la adecuada convivencia.
- Informar sobre las reclamaciones que puedan presentarse o dudas que puedan surgir en la aplicación de estas bases o sobre aspectos puntuales no regulados en las mismas.
- Proponer las resoluciones que procedan en aplicación de las bases, así como sobre posibles modificaciones del propio texto.
- Valorar la idoneidad y aplicación de otros recursos complementarios, que garanticen el pago del alquiler.
- Seguimiento posterior a la adjudicación, control de finalización de los periodos autorizados de uso de la vivienda.

Octavo. Renta de alquiler

Según el *DECRETO 68/2023, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat. [2023/5211]*, en su artículo 19 “Renta máxima y precio de cesión de uso de las viviendas de protección pública (RMV)”. La renta máxima de alquiler será:

- Rentas inferiores a 2,5 veces el IPREM: 4,5 €/m²útil·mes
- Rentas entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM: 6,0 €/m²útil·mes

- Rentas entre 3,5 y 4,5 veces el IPREM: 7,5 €/m²útil·mes
- Rentas entre 4,5 y 5,5 veces el IPREM: 9 €/m²útil·mes
- Rentas entre 5,5 y 6,5 veces el IPREM: 10,5 €/m²útil·mes

Teniendo en cuenta que a las viviendas que se contempla en esta ordenanza, solo pueden acceder las perdonas o unidades de convivencias con Rentas Iguales o Inferiores a 2 veces el IPREM, se establece una **renta de alquiler de 4,5 €/m²útil mes**.

A este importe se le podrá añadir, en su caso, un 60% de dicha cuantía por metro cuadrado de superficie útil de plaza de garaje, de trastero o de cualquier otra superficie adicional anexa a la vivienda, sin inclusión, en ningún caso, de superficies de elementos comunes. Dicho umbral de precio será actualizado anualmente conforme al IPC.

Bonificaciones económicas para el pago de la renta de alquiler:

Según el artículo 57 de este Decreto, “Adecuación de la renta a la capacidad económica de las unidades de convivencia”, se podrá conceder una bonificación económica, según la siguiente fórmula:

$$\% \text{Bonificación} = 100 - 20 (\text{INGR} / \text{IPREM}) (\text{INGR} / \text{RMAX}) [1 + (0.25 (\text{NUC}-1))] / \text{NUC}$$

Donde:

INGR: ingresos totales de la unidad de convivencia.

IPREM: indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

NUC: número de componentes de la unidad de convivencia.

RMAX: renta máxima.

- Estas bonificaciones no podrán ser superiores al 90 por 100 de la renta, tendrán una validez de dos años y será requisito necesario para su concesión encontrarse al corriente de la renta del alquiler y demás conceptos a que venga obligado.
- Transcurridos los dos años podrán solicitar una nueva bonificación acreditando documentalmente los requisitos para obtenerla.
- Cuando el/la inquilino/a que disfrute de bonificación incurra en impago de la renta, o de otros conceptos a que venga obligado, podrá serle retirada la bonificación de forma inmediata y estará obligado a reintegrar las cantidades bonificadas.
- La bonificación económica regulada en este artículo es compatible con las ayudas otorgadas por otras Administraciones Públicas con cargo a sus presupuestos e incompatibles con cualquier otra ayudas en materia de vivienda.

Incremento de la renta de alquiler:

Se aplicará un incremento de la renta de alquiler de acuerdo con la legislación vigente.

Noveno. Baremo.

A fin de valorar las circunstancias que puedan dar derecho a la concesión de vivienda en régimen de alquiler social a que se refiere las presentes bases, se baremarán los siguientes conceptos:

1.- Criterio familiar.

Familia numerosa	2 puntos
Familia monoparental	5 puntos
Familia acogedora	2 puntos

2.- Criterio social.

Por cada menor de 16 años a su cargo	2 puntos
Por cada persona mayor de 75 años	2 puntos
Por cada persona con diversidad funcional y valoración de discapacidad,	2 puntos
Por cada persona con valoración de dependencia grado 1	4 puntos
Por cada persona con valoración de dependencia grado 2 ó 3	6 puntos
Víctima de violencia doméstica o de género acreditada	15 puntos
Salida de centro de menores por mayoría de edad	5 puntos
Siniestro de vivienda, ruina inminente, derribo,	20 puntos
Expediente de desahucio en fase de ejecución.	15 puntos
Abandono de vivienda por lanzamiento ejecutado	15 puntos
Alojamiento en hábitats no considerados como vivienda (lona o tienda de campaña, chabola, roulotte, coche o furgoneta, local, nave o similar):	10 puntos
Habitar viviendas en malas condiciones de habitabilidad	2 puntos
Estar alojado/a en convivencia con otros familiares o en arrendamiento sin poder hacer frente al gasto del alquiler con los ingresos de la unidad familiar por suponer el mismo un 30 % de los ingresos de la unidad familiar	6 puntos
Otras condiciones de alojamiento (casa de acogida, pensión...):	6 puntos

3.- Criterio económico

Ingresos hasta cuantía del IPREM	20 puntos
Ingresos entre IPREM +1 € y 1,5 veces el IPREM	14 puntos
Ingresos entre 1,5 IPREM + 1€ y 2 veces el IPREM	8 puntos

4.- Criterios de adjudicación de las viviendas por ajuste de idoneidad.

A fin de favorecer el que cada solicitante pueda optar a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades reales, la adjudicación de las mismas se hará por ajuste de idoneidad, teniendo en cuenta las características de la vivienda a adjudicar (nº de habitaciones, altura de la vivienda, existencia o no de ascensor, instalaciones comunes, así como las características de la unidad de la unidad de convivencia (nº de integrantes, edad, limitaciones de movilidad, etc.).

Se establece, con carácter general, el siguiente criterio de adjudicación:

Nº miembros unidad convivencia	Nº habitaciones vivienda
1 a 2 personas	viviendas de 1 dormitorio
3 a 4 personas	viviendas de 2 dormitorios
5 a 6 personas	viviendas de 3 dormitorios
7 o más personas	viviendas de 4 dormitorios

Décimo. Formalización y obligaciones de las personas arrendatarias

1. Formalización.

Con carácter previo a la efectiva ocupación de la vivienda la persona o personas beneficiarias deberán suscribir el correspondiente contrato de arrendamiento, el Plan/itinerario de acompañamiento individual/familiar, y en su caso el “Compromiso social común” (en los supuestos de vivienda compartida) y el pago de la fianza correspondiente si la hubiere.

2. Obligaciones de las personas arrendatarias.

- Los suministros básicos (agua, luz gas...) así como los gastos de comunidad, correrán a cuenta de la persona o personas arrendatarias, quien los habrá dado de alta y domiciliado a su nombre. Excepto en el caso de la vivienda compartida que serán a cargo del Ayuntamiento y éste repercutirá estos gastos en una cuota fija mensual que se añadirá a la cuota del alquiler mensual.
- Depositar una fianza por el importe de una mensualidad de renta a la firma del contrato de arrendamiento, si así fuera determinado en la resolución de adjudicación.
- Destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente.
- Mantener la vivienda en condiciones adecuadas de higiene y salubridad.
- No podrán residir en la vivienda más personas que las señaladas expresamente en la solicitud y en el informe técnico realizado por el equipo de Servicios Sociales
- Las personas ocupantes de las viviendas de Emergencia Social no podrán tener animales (salvo caso de perros guía, en caso de resultar necesarios), ni almacenar materiales antihigiénicos y/o peligrosos.
- 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.
- La limpieza tanto de la vivienda, mobiliario y demás enseres, correrá a cargo de la persona/s beneficiaria/s ocupantes de la vivienda, asimismo correrá a su cargo según los usos de la comunidad de vecinos, la limpieza de la escalera, pasillo y portal, según los usos de la comunidad de vecinos.
- Comunicar al Ayuntamiento cualquier variación de las circunstancias que motivaron la concesión, y especialmente las referidas al número de personas que se alojan en la vivienda.
- Comunicar al Ayuntamiento por escrito cualquier cambio en los datos aportados para la adjudicación de la vivienda y/o la concesión de la ayuda complementaria que dará lugar a la revisión de la misma.

- Respetar en todo momento las normas de convivencia vecinal y las estipuladas en la comunidad de propietarios/as.
- Aportar cualquier documentación necesaria para la valoración del cumplimiento de los requisitos exigidos.

Undécimo. Relación contractual entre el Ayuntamiento de Aspe y el arrendatario.

Si se diera un incumplimiento de las cláusulas del contrato, por parte del arrendatario, el Ayuntamiento de Aspe podrá iniciar las acciones que considere oportunas, siendo la Oficina Municipal de la Vivienda quien medie con el arrendatario para poder reconducir la situación, si fuera necesario, o iniciar la cancelación del contrato de arrendamiento.

Duodécimo. Extinción del derecho de ocupación temporal. Revocación.

1. El derecho a la ocupación temporal de la vivienda social cesará automáticamente por el transcurso del periodo de tiempo fijado inicialmente más la prórroga en su caso. También cesará automáticamente por la 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 defunción de la persona adjudicataria, cuando no concurra ningún supuesto de subrogación o esta no haya sido solicitada.
- Por desaparición de las causas que motivaron su cesión (disposición de residencia propia, obtención de recursos económicos, etc.)
- 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 25 días.
- Incumplimiento de las normas de convivencia, causar daños a personas o bienes o altercados con el resto de residentes en el inmueble.
- Por falseamiento de datos, documentos u ocultación de estos.
- Por falta de colaboración con el Ayuntamiento de Aspe.
- Permitir la utilización de la vivienda a terceras personas que no forman parte de la unidad familiar expresamente autorizada a residir en la vivienda.
- Por la falta de pago de los gastos derivados del uso de la vivienda, establecidos en la presente Ordenanza
- No proceder a darse de alta en los suministros de luz y de agua.

La revocación de la autorización de ocupación temporal se resolverá por resolución de Alcaldía, previa audiencia al interesado por plazo mínimo de diez días hábiles.

2. Una vez extinguido automáticamente el derecho de ocupación temporal de la vivienda social o declarada formalmente la revocación de la autorización de ocupación, la persona interesada tendrá que abandonar la vivienda y dejarla libre y en iguales condiciones en que la encontró, en el plazo de 15 días, entregando las llaves en el Ayuntamiento. En caso contrario, se procederá al desahucio, que se ejecutará por vía administrativa. La competencia y el procedimiento para disponer el desahucio y llevar a cabo el lanzamiento tendrán carácter administrativo y sumario.

Décimo tercero. Supuestos de subrogación.

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

- 1- Únicamente podrán subrogarse en las mismas condiciones y por el tiempo que reste, las personas autorizadas a residir en la vivienda, que mantengan las circunstancias que motivaron la adjudicación.
- 2- La subrogación deberá solicitarse al ayuntamiento de Aspe por escrito adjuntando los documentos que acreditan tanto el fallecimiento de la persona titular como el derecho de la persona subrogante, en el plazo de 1 mes desde producido el hecho.
- 3- La subrogación conlleva la asunción de los derechos y obligaciones contenidos en el contrato de alquiler de la vivienda.

Décimo cuarto. Régimen jurídico.

El contrato de cesión de vivienda social, tiene naturaleza administrativa, dada la naturaleza de bien de dominio público y servicio público del inmueble, y se regirá por la correspondiente Ordenanza municipal, y en lo no dispuesto en ella por la normativa de derecho administrativo, sin perjuicio de la aplicación supletoria de la normativa de derecho civil, en lo que no se oponga a lo anterior.

Disposición final. Entrada en vigor.

La presente Ordenanza entrará en vigor a partir de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante.

ANEXO

COMPROMISO SOCIAL. NORMAS CONVIVENCIA.

Para garantizar una correcta convivencia entre personas que, en muchos casos, no se conocen y tienen diferentes formas de convivir se han estipulado en el contrato unas Normas de Convivencia que consideramos necesarias para hacer más fácil la estancia. Todos los inquilinos tienen la obligación de cumplirlas y en el caso de no hacerlo puede ser motivo de expulsión de la vivienda.

Léelas detenidamente antes de firmar el contrato y pregúntanos lo que no entiendas.

LLEGADA A LA CASA

El horario para incorporarte a la casa es de lunes a viernes de 8:00 a 20h, sábados de 8:00 a 13:00 hras.

No habrá incorporaciones los Domingos y los días 25 de diciembre, 1 y 6 de enero.

NORMA 1.- LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA

Los arrendatarios deben realizar una limpieza de las zonas comunes todas las semanas. La limpieza semanal es un mantenimiento del día a día, para mantener el orden y estado de limpieza que todos deseamos.

Existirá un calendario de limpieza y serán asignadas semanalmente responsabilidades por habitaciones para preservar el perfecto estado de orden y limpieza y para asegurar que todas las personas que viven en la casa colaboran. Es aconsejable poner un dinero en común para comprar los productos de limpieza necesarios, así como el jabón de la lavadora y el papel higiénico.

Serán tareas diarias:

- Limpiar siempre después de cocinar la encimera, la mesa, horno, placa vitrocerámica o de gas o cualquier utensilio que hayas usado.
- No dejar restos de alimentos en el fregadero- bancadas-mesas, recogerlos y tirarlos a la basura.
- Barrer y pasar la fregona después de usar la cocina si has manchado el suelo.
- Sacar la basura cuando la bolsa esté llena y poner una bolsa nueva;
- Recoger siempre todos los utensilios que hayas utilizado tras cocinar, lavarlos o meterlos en el lavavajillas, aclarar con agua siempre los utensilios antes de meterlos al lavavajillas.
- Dejar el baño recogido, el wc limpio, el lavabo sin cabellos, restos de pasta de dientes u otros productos. Tus enseres de higiene personal no deben quedar en la encimera del lavabo o similar, recógelo en tu neceser y guárdalos en el armario del baño o en tu habitación.

- No olvidar ropa en el cuarto de baño.
- Pasar la fregona si después de ducharte si el pavimento está mojado.

Serán tareas semanales por habitaciones las siguientes:

- Repasar la cocina (muebles y electrodomésticos) barrer y fregar el suelo de la cocina,
- Repasar los baños (sanitarios y paredes) barrer y fregar el suelo del baño y / o aseo.
- Limpiar el polvo del salón, sacudir o aspirar las alfombras y pasar el suelo del pasillo y sala/salón.
- Repasar cristales de ventanas y puertas
- Barrer y fregar balcones o ventanas

La limpieza de cada habitación es responsabilidad de cada inquilino, así como la ropa de cama y toallas. La limpieza de las zonas comunes es responsabilidad solidaria. Cada mes se verificará el estado de limpieza y si no pasa el control de calidad se imputarán 25 € en concepto de limpieza a cada inquilino o a aquellos de los que exista constancia que no realizan las tareas correspondientes. Una vez realizada esta inspección se pasará un mensaje a todos con las tareas a mejorar si fuera necesario.

NORMA 2. – SEGURIDAD

Mantener el inmueble en condiciones óptimas de seguridad.

Evitar escapes de gas, incendios o inundaciones. En caso de olor a gas, abrir las ventanas, cerrar la caldera y la llave de paso del gas. En caso de no saber dónde está, llamar inmediatamente a la oficina de vivienda del Ayuntamiento. No manipular el calentador ni la caldera, avisar siempre en caso de que no funcione la calefacción o el agua caliente. Si se detecta algún fallo en los electrodomésticos o instalaciones (fuga de agua, mal funcionamiento de la caldera o de los electrodomésticos, etc...) deberá avisarse de inmediato, de lo contrario se considerará negligencia y se cobrarán los arreglos pertinentes. Existe un seguro de la vivienda para estas situaciones, pero es necesario avisar de manera inmediata.

No abrir la puerta a personas desconocidas como técnicos del gas o del teléfono, una persona del Ayuntamiento te avisará de cuando van a pasar y siempre que sea necesario los acompañará, si llegan antes, amablemente invítales a que esperen fuera de la vivienda.

No escribir nunca la dirección del piso en el llavero de la casa.

Asegurarse de que la puerta de la casa está cerrada al salir.

Queda estrictamente prohibido:

- Introducir o mantener en el inmueble (incluidas las habitaciones) sustancias peligrosas o prohibidas legalmente. Está prohibido el consumo de cualquier tipo de drogas y el consumo abusivo de bebidas alcohólicas.
- La tenencia y ostentación de material pornográfico ni de cualquier otro que atente contra la dignidad, igualdad y sensibilidad común de las personas (fotografías, posters, revistas, etc.)
- Provocar olores fuertes que afecten o pongan en peligro la integridad física de los compañeros de piso.
- Introducir armas blancas o de fuego en el inmueble (incluidas las habitaciones).

NORMA 3- USO DE ELECTRODOMÉSTICOS

No usar la lavadora, el lavavajillas, en su caso, ni ningún otro electrodoméstico que haga ruido después de las 22:00h.

Lavavajillas (en su caso):

- Sartenes, utensilios de madera y de plástico no pueden meterse en el lavavajillas.
- Aclarar siempre los utensilios que metas al lavavajillas, no los metas con restos de alimentos.
- Los cuchillos, tenedores y los utensilios con punta han de estar colocados hacia arriba en la cesta.
- Asegúrate cuando cargues el lavavajillas antes de ponerlo en marcha que ningún utensilio este obstaculizando el aspa de lavado, impedirá el lavado.
- Poner el lavavajillas siempre lleno, y por favor, recuerda apagarlo cuando finalice el ciclo de lavado.
- Vacía y coloca los utensilios en su sitio.
- Usa un limpia máquinas en vacío cada 60 lavados aprox. eso hará que el aparato esté libre de grasa, cal y malos olores y mejorará su rendimiento.

Frigorífico:

- Organiza el espacio en función de los compañeros que haya.
- Limpiar el interior al menos 1 vez al mes, cuidar de que no acumule agua en las bandejas inferiores limpiando el desagüe.
- Descongelar una vez cada 3 meses.

Cocina y horno:

- Limpiar siempre después de cada uso.
- Usar el limpiador adecuado al tipo de cocina para garantizar su durabilidad.

Lavadora:

- Usar los programas cortos apropiados de lavado indicados en tu lavadora, para ahorrar es mejor poner lavadoras entre varias personas (por ejemplo, una de color y otra de ropa blanca entre todos)
- Recoger tu ropa de la lavadora tras finalizar el programa de lavado para que otras personas puedan usarla, si tú no lo haces, y alguien tiene que usarla podrá sacar tu ropa.
- Apagarla cuando finalice el lavado.

NORMA 4.- HABITACIONES, DECORACIÓN, ROPA DE CAMA Y TOALLAS

Ventilar todos los días (10 minutos es suficiente) y limpiar al menos una vez por semana, así colaboramos con el resto de compañeros a tener una casa saludable.

No colgar o pegar cosas en la pared o en los muebles que dejen restos, si quedan manchas y hay que pintar la pared y/o mobiliario se descontará de la fianza. Está prohibido mover el armario. Se permite cambiar los muebles que no estén anclados en las paredes siempre que la habitación se entregue en las mismas condiciones. No se permiten colocar cuadros, fotografías, pegatinas, etc... en las paredes excepto con cinta washitape que no deja residuos (no usar cello, clavos, cuelgafáciles o similar).

El mobiliario de las zonas comunes pertenece única y exclusivamente a la casa, no cambiarlo de sitio o utilizar en otras zonas que no sean las comunes.

Respetar la intimidad de tus compañeros de piso. No entrar en sus habitaciones sin autorización, salvo en caso de necesidad o peligro inminente.

NORMA 5.- VISITAS E INVITADOS, RUIDOS Y FIESTAS

Visitas e invitados:

Comunica tus visitas a tus compañeros de piso. Las visitas constantes de tus seres queridos o amigos pueden molestar al resto de compañeros, por ello, solo se admitirá una visita por ARRENDATARIO durante un plazo máximo de 1 mes y siempre que el número de personas en el piso no pase de los estipulados en cada piso

En el caso de que otros inquilinos deseen recibir invitados deberán ponerse de acuerdo para compartir la casa por tiempo similar y sin superar las visitas estipuladas en contrato y contar con la autorización del AYUNTAMIENTO. La pernocta del invitado no superará las tres noches. El invitado solo puede dormir en la habitación del inquilino que le invita. El salón no se usará nunca como habitación, es una zona común y debe de estar disponible para todos en todo momento.

Los gastos causados por este invitado serán asumidos por el inquilino que le haya invitado en la parte proporcional correspondiente. Asegúrate de que las personas que invitas a casa son de plena confianza, conocen y respetan las normas de convivencia y el uso de las zonas comunes.

Se permiten las visitas diurnas siempre que no exista un uso excesivo de las zonas comunes (no se puede ocupar la sala o la cocina al completo impidiendo el uso de las zonas comunes al resto de los arrendatarios). No se permite quedarse a dormir a visitas casuales por seguridad de los demás arrendatarios.

No se permite dormir en las zonas comunes ni a invitados ni a inquilinos.

Ruidos:

A todos nos gusta el silencio y la limpieza, por ello no se andará con zapatos por casa.

Ten cuidado con el tono de voz alto ya que puede molestar a tus compañeros de piso o a los vecinos.

Cuando uses las zonas comunes después de las 23,00h. o por la mañana temprano piensa en tus compañeros de piso y respeta el horario de descanso.

Fiestas:

Las fiestas en casa están prohibidas a cualquier hora y cualquier día de la semana.

Si tienes invitados a cenar y se alarga la velada, se moderará el tono de voz y se quitará la música a las 23:00 horas.

Si hay problemas con los vecinos o llega la policía como consecuencia de ruidos o comportamiento inadecuado de convivencia en el que resultes responsable, tendrás que abandonar la vivienda inmediatamente desde el momento en que el AYUNTAMIENTO te lo comunique, con la consiguiente pérdida de la devolución de la fianza y siendo tú el responsable en caso de multa por las autoridades del pago de la misma.

NORMA 6.- PROHIBIDO FUMAR Y TENER ANIMALES

Está prohibido fumar en todo el piso excepto en las ventanas y espacios abiertos (terrazas) siempre que no moleste al resto de los compañeros, ni vecinos. No están permitidos animales de ningún tipo.

NORMA 7. – TENDALES PARA LA ROPA

Tiende tu ropa en tu habitación o en las terrazas (si estuviera permitido, en algunos casos la normativa municipal lo prohíbe y así se indica).

No está permitido tender en las zonas comunes: (salón-comedor, cocina, hall, baños y pasillos) a excepción de que se decida así en común acuerdo entre todos los inquilinos y que en caso de visita para enseñar el piso a futuros inquilinos se recoja el tendal.

Encontrarás un tendal en el piso, podrás usarlo en común con los demás. No dejes la ropa mucho tiempo tendida para que otras personas puedan usarlo, si dejas la ropa durante mucho tiempo y otra persona necesita el tendal, podrá recoger tu ropa y usarlo.

NORMA 8. – LUZ, AGUA, CALEFACCIÓN Y GAS

Apaga las luces cuando no las uses. Asegúrate de que todas estén apagadas cuando salgas de la vivienda y durante la noche.

No consumas luz, agua, calefacción o gas de manera innecesaria, habla con tus compañeros de las horas de calefacción que cada uno podéis consumir diariamente. Para ahorrar en consumo de calefacción es mejor dejar las puertas de las habitaciones abiertas para que el calor circule por toda la casa.

En caso de un consumo indebido en los suministros anteriormente mencionados, se notificará a todas las personas que comparten la vivienda para que la persona o personas

responsables del mismo abonen la diferencia entre el consumo normal y el consumo indebido.

En caso de no conocerse el autor o autores, la diferencia de consumos será abonada a partes iguales entre todas las personas que compartan la vivienda. Se considerará un consumo indebido a aquel que sea igual o superior al doble del importe medio mensual.

NORMA 9. – COMIDA Y COSAS PERSONALES DE OTROS COMPAÑEROS

No cojas comida u otros objetos personales de tus compañeros. Si lo haces y existen quejas de los compañeros podrás ser expulsado del piso.

Es aconsejable repartir las zonas de almacenamiento en armarios y frigorífico para tener localizada la comida de cada uno.

NORMA 10. – PERDIDA O ROBO DE LLAVES

En caso de robo o pérdida de llaves de casa, por seguridad podemos decidir cambiar la cerradura, siendo tu responsabilidad el gasto ocasionado por el cambio y las copias de las llaves necesarias para el número de habitaciones y 2 copias extras.

NORMA 11.- NIÑOS

No está permitido traer niños a dormir al piso.

FINALIZACIÓN DE TU ESTANCIA

Llegado el periodo de finalización de tu estancia, te comunicaremos con antelación nuestra visita a tu habitación con las personas encargadas de inspeccionar el estado de las instalaciones.

El último día de tu estancia en casa, por favor, retira tus pertenencias personales de tu habitación y espacios comunes antes de las 12:00h para que puedan ser adecuados para la próxima persona.

Si el inquilino incumple grave o reiteradamente las normas y obligaciones contenidas en este contrato, o incurre en responsabilidad penal por falta o delito, ya sea en la vivienda o fuera de ella, quedará rescindido este contrato y por tanto deberán abandonar la vivienda.

Relación con los compañeros de piso

En el caso de que algún inquilino se pusiera gravemente enfermo, sus compañeros tienen la obligación de comunicarlo inmediatamente al AYUNTAMIENTO, y si es urgente, llamar a una ambulancia (teléfono 112). Si no se tratara de una enfermedad especialmente grave, confiamos en la solidaridad de los compañeros de cara a la atención del que estuviera enfermo, por ejemplo, comprándole medicinas, facilitándole la comida, etc.

Si un inquilino tiene problemas de relación con sus compañeros de piso, es muy posible que sea debido al incumplimiento del contrato por parte de alguno de ellos (por ejemplo,

porque no colabora nada en las tareas comunes, o porque trae extraños al piso, etc.). En tal caso, el perjudicado ha de saber que el problema no es suyo, sino del que incumple las normas. La mejor forma de solucionar este problema es hablando claramente con él, y si es necesario, informarnos también a nosotros para actuar como mediadores.

Relación con los vecinos

Si los inquilinos sufrieran daños o ruidos excesivos provocados por los vecinos, es preferible que lo comuniquen directamente al AYUNTAMIENTO. Lo mismo si hubiera cualquier otro problema de relación con la comunidad de vecinos.

En Aspe, a de..... de

Los técnicos/as de Servicios Sociales

El/la inquilino/a