

REGLAMENTO MUNICIPAL DE AYUDA AL ALQUILER DE VIVIENDA PARA FAMILIAS EN SITUACIÓN DE ESPECIAL VULNERABILIDAD

Exposición de motivos

El Ministerio de Fomento publica en el BOE de 5 de abril de 2013 el Real Decreto 233/2013, en el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2017-2016, actualmente en vigor. La gestión de las ayudas del mencionado Plan, en su CAPÍTULO I art. 3 punto 1 y 2 cuyo tenor literal dice "1. Corresponde a los órganos competentes de las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla, la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas del plan, así como la gestión del abono de las subvenciones, una vez que se haya reconocido, por éstas, el derecho de los beneficiarios a obtenerlas, dentro de las condiciones y límites establecidos en este real decreto para cada programa, y según lo acordado en los correspondientes convenios de colaboración." "2. El Ministerio de Fomento y las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla suscribirán los correspondientes convenios de colaboración para la ejecución del Plan, cuya duración coincidirá con la vigencia del Plan."

Para la financiación del Plan, el Consejo de Ministros, a iniciativa del Ministerio de Fomento, y a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, autorizará las cuantías máximas del gasto estatal que pueden llegar a alcanzar las ayudas del Plan, en conjunto y por anualidades.

El 27 de Julio de 2017, la Junta de Andalucía y el Ministerio de Fomento han acordado mantener su colaboración en el marco del Plan Estatal de vivienda, que ha sido recientemente prorrogado por el Gobierno Central. El 25 de Julio de 2017 la secretaria General de Vivienda de la Junta y el ministro de Fomento han acordado la prórroga del plan estatal de vivienda con la firma del convenio de colaboración. En la que 15 millones de E van destinados a dar cobertura a las ayudas del alquiler de viviendas, solicitadas durante el ejercicio 2017 recogidas en El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 publicado en el BOJA de 8 de Agosto, Decreto 141/2016.

En el Plan Estatal en su capítulo III, destinado al Programa de ayuda al alquiler de vivienda, establece en su art. 11 punto 5 cuyo tenor literal dice: " La ayuda al alquiler de este programa no se podrá compatibilizar con otras ayudas al alquiler para arrendatarios con escasos recursos económicos, que puedan conceder las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, las Corporaciones Locales o cualesquiera otras Administraciones o Entidades Públicas. No se considerarán afectados por esta incompatibilidad, los supuestos excepcionales en que los servicios sociales de las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla, aporten un complemento para el pago del alquiler a beneficiarios en situaciones de especial vulnerabilidad, recogidas en el convenio de colaboración, tales como las unidades de convivencia de más de dos miembros y una renta conjunta inferior a 1,2 veces el IPREM."



La Delegación de Vivienda y los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Chipiona, tras un estudio de las unidades familiares con ingresos limitados con una situación de especial vulnerabilidad, motivada sobretodo a la precariedad y debilidad del mercado laboral con la consecuencia del difícil acceso a una vivienda en propiedad; tiene en cuenta las ayudas destinadas por Gobierno y Junta de Andalucía en colaboración, tal y como hemos mencionado más arriba, entendiendo lo siguiente:

- Que las Ayudas para las personas con ingresos limitados están cubiertas por las Ayudas que se recogen en el Plan Estatal mencionado.
- Que las Ayudas que se van a realizar a través del Ayuntamiento será un complemento para el pago del alquiler para personas con más de 2 miembros en la unidad de convivencia y una renta conjunta igual o inferior a 1,2 veces el IPREM. Esta ayuda no tiene incompatibilidad para que se pueda solicitar Ayuda para el alquiler en las convocatorias abiertas por parte de la Junta de Andalucía.



ARTICULOS DEL REGLAMENTO

Artículo 1.- Definición:

El objetivo del presente Reglamento es ayudar puntualmente a aquellas familias que están en situación de alquiler y que tienen graves dificultades económicas, estando en situación de especial vulnerabilidad, entendiéndose aquellas unidades familiares de dos miembros en adelante con una renta conjunta de 1,2 veces el IPREM. No obstante habrá otras excepciones por las que se conceda la ayuda que se detallará más adelante siempre y cuando venga avalado mediante informe de los Servicios Sociales del Ayuntamiento.

Las ayudas que se concedan tienen carácter de subvención a fondo perdido y estará sometidas a las normas del presente Reglamento y a la Ley 38/2003 de 17 de noviembre, General de Subvención. Estas ayudas podrán ser compatibles con el programa de "Ayudas al Alquiler a personas en situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados" que convoca cada año la Junta de Andalucía.

La cuantía total del importe de las ayudas a conceder está sujeta a la partida presupuestaria establecida para la Delegación de Vivienda en el Presupuesto Municipal.

Artículo 2.- Requisitos de los solicitantes:

Pueden solicitar esta ayuda, las unidades familiares que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Unidades familiares de 2 miembros o más con ingresos inferiores a 1,2 veces IPREM.
- b) Que el solicitante de la ayuda sea mayor de edad.
- c) Que ningún miembro de la unidad familiar posea una vivienda en propiedad.
- d) El solicitante de la ayuda al alquiler, deberá estar empadronado en el término municipal de Chipiona, con un mínimo de 2 años de antigüedad inmediatamente anterior a la fecha de solicitud de la ayuda, salvo si se trata de unidades familiares que hayan emigrado y que desean retornar al municipio de forma inminente con situación socio-económica desfavorable. Unidades familiares que por motivos laborales dejaron de fijar su residencia en Chipiona y que han tenido que retornar por no haber tenido unas condiciones laborales favorables o hayan estado un corto período de tiempo contratado (menos de 1 año), mujeres víctimas de la



violencia de género y otras situaciones de emergencia, objeto de estudio.

- e) No superar en los últimos 12 meses anteriores a la fecha de presentación de la solicitud 1,2 veces el IPREM.
- f) No se considerarán los contratos de alquiler cuando el arrendador y el arrendatario o miembros de la unidad familiar solicitante y aquellos que habiten en la vivienda tengan un lazo de consanguinidad o afinidad de 1er y 2º grado.
- g) No se considerarán objeto de ayuda aquellos solicitantes que presenten contratos de alquiler con opción a compra.

Artículo 3.- Requisitos que deberán cumplir las viviendas y condiciones de habitabilidad:

La vivienda para la cual se concede las ayudas establecidas en este Reglamento, deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Deberá estar situada en el municipio de Chipiona.
- b) Los gastos de comunidad, IBI, así como los de alquiler de electrodomésticos, mobiliario y enseres de la vivienda, cuando vengan diferenciados en el contrato, no estarán incluidos en estos costes, ni se subvencionarán.
- c) La vivienda deberá contar, al menos con las siguientes condiciones de habitabilidad:
 - 1.- Cocina en uso con fuente de alimentación eléctrica o cualquier tipo de gas, que esté adecuadamente equipada.
 - 2.- Cuarto de baño con ducha o bañera.
 - 3.- Sistema de agua caliente en funcionamiento y dando servicio al cuarto de baño y cocina.
 - 4.- Instalación eléctrica en uso y a 220 voltios.
 - 5.- Disponer de agua corriente.
 - 6.- Saneamiento en vertido a la red general.
 - 7.- Ventilación a la calle.



8.- Un dormitorio mínimo para cada dos personas de la unidad familiar. En caso de que existan menores y haya más de 2 menores por dormitorio, éste tiene que tener una superficie suficiente que permita espacio suficiente para poderlos alojar cómodamente.

9.- No podrán acogerse aquellas viviendas de V.P.O que estén destinadas al alquiler. Sí se permitirá aquellas viviendas de V.P.O que hayan sido descalificadas como tal.

10.- No deberán destinarse al alquiler los subarrendos, locales usados como viviendas y arrendamientos de habitaciones.

Artículo 4.- Documentación a presentar:

El solicitante deberá presentar junto con la solicitud, una vez abierta las convocatorias, la siguiente documentación:

a) Ingresos económicos de la Unidad económica de convivencia de los mayores de 16 años, de los 12 meses anteriores inmediatos desde la fecha de solicitud.

b) D.N.I de todos los miembros mayores de 16 años.

c) Contrato de Alquiler de Vivienda en el que el solicitante deberá de ser el titular, formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos. En caso de que en la mensualidad a pagar por el alquiler esté incluido gastos de luz, agua etc., el solicitante deberá acreditar un contrato o documento con las cantidades desglosadas, en el que se indique claramente la cuantía destinada sólo a alquiler.

d) Autorización expresa, recogida en la solicitud en la que el Ayuntamiento podrá recabar información a otros organismos competentes, que le permita comprobar la veracidad de los datos aportados, de conformidad con la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

e) Vida laboral de todos los miembros de la unidad familiar mayores de 16 años, en caso de que estén desempleados. En caso contrario deberá inscribirse en el INEM como demandante de empleo. Para los estudiantes mayores de 16 años que no estén inscritos en el INEM, deberán aportar certificado de estudios, certificado negativo de no estar inscrito en el INEM y vida laboral que indique que no figure o haya figurado del alta en el sistema de cotización de la seguridad Social

f) Certificado del S.A.E, de los mayores de 16 años, que acredite la antigüedad de inscripción en el mismo.

g) Certificado del INSS de todos los miembros de la unidad familiar mayores de 16 años, en el que se indique si cobra o no pensión del sistema de la Seguridad Social o de otras pensiones públicas.



- h) Fotocopia del libro de familia.
- i) Documento que justifique la pérdida de vivienda o situación de urgente necesidad.
- k) Impreso dirigido a la Tesorería del Ayuntamiento con los datos bancarios del propietario de la vivienda (arrendador).
- l) En el caso que corresponda, certificado del centro educativo, de tener escolarizados a los menores de la unidad familiar y de asistencia regular a clase.
- m) Certificado de signos externos expedido por el SAC. La delegación de vivienda se encargará de solicitarlo.
- n) Certificado de empadronamiento colectivo. La delegación de vivienda se encargará de solicitarlo.

Artículo 5.- Procedimiento, resolución y notificación al interesado:

El Órgano competente para la gestión y tramitación de las Ayudas Económicas de alquiler será la Comisión Evaluadora Mixta (CEM); compuesta por: Concejal/a-Delegado de Vivienda, Concejal/a de los Servicios Sociales, personal adscrito a la Delegación de Vivienda, Trabajador/a Social. La CEM se reunirá en cada convocatoria.

Se establecen dos convocatorias anuales para presentación de solicitudes, en los meses de febrero y septiembre. Las solicitudes se recogerán en la Oficina de Atención al Ciudadano y se presentarán en la misma por Registro General. Así mismo, los interesados presentarán la documentación obligatoria que se detalla en el artículo 4 del reglamento y autorizará de forma expresa a la Delegación de Vivienda para que el Ayuntamiento de Chipiona recabe y verifique la información requerida.

Una vez abierta la convocatoria, habrá un plazo de 15 días hábiles para la presentación de solicitudes en el Registro General del Ayuntamiento con destino a la Delegación de Vivienda. Cerrado este plazo, se revisará la documentación aportada y posteriormente se publicará en el tablón de edictos del Ayuntamiento y en la Web municipal el listado provisional de los solicitantes para subsanación de documentación en el que se abrirá un plazo de 15 días hábiles para aportar la documentación requerida. Se informará al interesado que para la publicación del listado se tendrá en cuenta la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal. Una vez transcurrido el tiempo de subsanación, se procederá al estudio y valoración de todas las solicitudes y posterior publicación de los solicitantes admitidos de forma definitiva.



Para la obtención de la ayuda, las unidades familiares estarán compuestas por 2 o más miembros y que los ingresos conjuntos no superen 1,2 veces el IMPREM.

La cuantía del IPREM a calcular, irá variando conforme al IPREM que se establezca cada año.

Posteriormente, se realizará la visita previa a la vivienda que figura en el contrato presentado previamente por el solicitante, para examinar si reúne los requisitos establecidos en el artículo 3 del reglamento. Esta visita se realizará por los trabajadores adscritos a la Delegación de Vivienda, o en su defecto, por parte de la trabajadora social perteneciente a la Comisión Evaluadora Mixta (CEM)

Tras la celebración de la CEM, todas aquellas solicitudes que hayan resultado aptas para recibir la ayuda, llevará un informe de los Servicios Sociales, en el que se reflejará el porcentaje de ayuda económica que corresponda; pudiéndose obtener ayuda del 30%.

Para colectivos más desfavorecidos, se aplicarán ayudas del 40%, siempre y cuando se acredite que concurren las condiciones que se especifican:

AYUDAS DEL 40%

- Familia monoparental con 1 o más hijos menor/es a cargo.
- Familia numerosa debidamente acreditada con 3 hijos menores a cargo. En ambas familias, se admite que los hijos sean mayores de edad si éstos acreditan estar en situación de desempleo y no cobren prestación por subsidio o desempleo o discapacidad por parte del INSS o la delegación territorial.
- Familia en la que algún miembro de la unidad familiar tenga discapacidad reconocida.
- Familias en las que algún miembro de la unidad familiar haya sido víctima de violencia de género.
- Familias que hayan sido desahuciadas o sufrido embargo de su vivienda en propiedad por su situación económica precaria.

La vivienda que se alquile no deberá superar la cantidad de 375 € mensuales en concepto de alquiler

El período de Ayuda será de 6 meses, pudiéndose prorrogar otros 6 meses, siempre y cuando continúe la misma situación económica que se establece en el reglamento. Para la prórroga deberá de evaluarse nuevamente las circunstancias familiares, en la que habrá de presentarse nuevamente solicitud y documentación actualizada.

Artículo 6.- Obligaciones del beneficiario:

El beneficiario, una vez concedida la ayuda deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

a) Presentación del número de cuenta del propietario de la vivienda (arrendador), para el abono de la ayuda, que se efectuará por transferencia bancaria. Los recibos abonados en mano, deberán ser presentados, una vez el beneficiario haya abonado la parte correspondiente del alquiler, con la firma, nombre, apellidos y D.N.I del arrendador. Igualmente deberá figurar en el recibo: la firma, nombre, apellidos y D.N.I del arrendatario, dirección de la vivienda, así como la parte proporcional de alquiler que a éste le corresponde abonar. La Delegación de Vivienda tiene un formato de recibo que se le facilitará al beneficiario. En caso de que el alquiler sea abonado por transferencia bancaria, el interesado deberá aportar el comprobante del banco. Todo esto se presentará en el Registro General del Ayuntamiento.

b) En caso de no haber podido hacer frente de la parte que le corresponde abonar al propietario de la vivienda por alguna circunstancia sobrevenida, deberá comunicarlo a la mayor brevedad posible a la Delegación de Vivienda, quien se pondrá en contacto con el arrendador para poder informar al respecto a Intervención y Tesorería Municipal.

c) En el momento que se produzca alguna variación en sus circunstancias de convivencia, residencia, recursos económicos declarados en su totalidad durante el tiempo de vigencia de la ayuda, dejar de estar en alquiler, etc., el solicitante estará obligado a comunicarlo ante la Delegación de Vivienda en el plazo máximo de 15 días, desde la fecha en que se produzcan. En su defecto, será motivo de la extinción de la ayuda.

d) Escolarización de los menores de edad integrantes de la unidad familiar o de convivencia asegurando una asistencia normalizada y regular a las clases.

e) Que los miembros de la unidad familiar que estén en edad de trabajar (mayores de 16 años), estén inscritos debidamente como demandantes de empleo una vez presentada la solicitud de ayuda, y no hayan rechazado sin causa justificada, alguna oferta de trabajo. Manteniendo renovada debidamente sus tarjetas de demandantes de empleo a partir de la resolución de la ayuda.

f) Permitir al Ayuntamiento las evaluaciones y controles necesarios, para seguir las pautas que se establezcan en este Reglamento.

h) Autorizar al Ayuntamiento por escrito para poder solicitar información a otros Organismos competentes, para la veracidad de los datos aportados.

i) No subarrendar la vivienda ni admitir su uso, sea éste sin contraprestación o bajo precio, por terceros no integrados en la unidad familiar.

j) Que no exista hacinamiento en la vivienda. Máximo dos personas adultas por dormitorio. En el caso de menores de edad se permitirán 3 niños por dormitorio en caso de que éste tenga espacio suficiente.

Artículo 7.- Forma de recibir la Ayuda:

La ayuda se abonará a meses vencidos al arrendador de la vivienda. Habrá de tenerse en cuenta el art. 6 de este reglamento en el que se contempla cómo deberá presentarse el recibo de alquiler por parte del arrendatario.

La Delegación de Vivienda, mediante el recibo original presentado por el arrendatario, en el que aparecerá la cuantía abonada por éste al arrendador, presentará la orden de pago a la Tesorería e Intervención del Ayuntamiento de la mensualidad correspondiente, indicando el porcentaje de ayuda concedida que hay que transferirle al propietario de la vivienda.

En caso de que la Delegación de Bienestar Social, haya abonado cuantías en concepto de fianza tras formalizar el contrato de alquiler, esta ayuda económica se descontará de los meses concedidos, recogándose claramente en la propuesta para junta de gobierno local.

Artículo 8.- Suspensión o extinción de la Ayuda:

En el supuesto de que con carácter temporal, los ingresos económicos de la unidad económica de convivencia, superen los ingresos económicos establecidos para recibir la ayuda, ésta se suspenderá. Pudiéndose renovar a instancia del interesado cuando desaparezca la causa que motivó la suspensión.

La ayuda se extinguirá también por las siguientes causas:

- a) En el caso de fallecimiento de uno de los miembros de la unidad familiar, la Comisión Evaluadora Mixta (C.E.M) valorará la situación económica resultante por la familia a efectos de decidir sobre la continuidad o no de la ayuda.
- b) Pérdida de alguno de los requisitos que justificaron la concesión.
- c) Expiración del plazo de tiempo de concesión de la ayuda.



Artículo 9.- Protección de datos:

Los datos que se soliciten a los interesados de carácter personal serán tratados exclusivamente para la finalidad de la recogida de éstos.

Los interesados serán informados de modo expreso del tratamiento de los datos aportados por éstos, teniendo a la vez su consentimiento y autorización expresa por escrito, para que desde la Delegación de Vivienda puedan requerir datos de carácter personal a otras administraciones públicas competentes. Todo esto sujeto a la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD).

Artículo 10.- Aplicación de este Reglamento:

El presente Reglamento entrará en vigor tras su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y una vez transcurrido el plazo que se fija en el Artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con el Artículo 65.2 de la misma ley.

En Chipiona, a la fecha de la firma electrónica
La Alcaldesa-Presidenta