

ORDENANTZA, ETXEBIZITZA SOZIALAK ESLEITZEKO IRIZPIDEAK ETA HAIEN FUNTZIONAMENDU ETA ETABILERA ARAUAK EZARTZEN DITUENA.

ZIOEN AZALPENA

Baztango Udala etxebizitza batzuen jabetzaren titularra da. Etxebizitza horiek Baztango hainbat herritan daude.

Zenbait arrazoiren ondorioz ohiko etxebizitza utzi behar izan duten edota alokairu libreko etxebizitza bat eskuratzeko zailtasun handiak dituzten pertsonak eta/edo familiak bizitzen ahal duten egoera dela eta, Udalak erabaki du aipatu etxebizitzak etxebizitza sozial gisa erabiltzea, gizarte integrazioarako baliabide bat gehiago izan daitezen; horrela, etxebizitza-baldintza batzuk ziurtatuko zaizkie etxebizitza alokatuen merkatura iristeko behar adina baliabide ekonomiko ez dutenei.

Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen Legeak, toki entitateen eskumenak aipatzen dituenen, ezartzen du Udalak, bere eskumenen barnean bere interesak kudeatzeko, era guztietako jarduerak sustatzen ahal dituela eta behar adina zerbitzu publiko eman, herritarren behar eta nahiei erantzutearren.

Udalaren eskumenerako jardueretako batek herritarren behar eta nahiei erantzuten die eta, era berean, Konstituzioaren manu bat betetzen du; jarduera hori da behar diren baldintzak sustatzea eta bidezko arauak ezartzea, norberaren beharren arabera etxebizitza duin eta egoki bat izan eta erabiltzeko eskubidea benetan gauzatu ahal izateko.

Ikusi da etxebizitza duin eta egoki bat izateko beharrak ugari direla eta eskura dauden etxebizitzak kopurua aunitzez txikiagoa; hori horrela, ordenantza honen bidez, etxebizitza sozialen eskatzaileen erregistroa sortu da, etxebizitza sozialak behar dituzten herritarren benetako eskaera eta beren egoera sozioekonomikoak ezagutzeko tresna den aldetik.

Era berean, eskura dauden etxebizitza sozialak esleitzeko sistema edo modua ezarri da.

1.- XEDAPEN OROKORRAK.

1. Artikulua. Xedea

Ordenantza honen xedea da:

Udalaren jabetzapeko etxebizitzak baldintzak, haietan sartzeko betebeharrak eta erabiltzeko araubidea ezartzea. Etxebizitza horiek erabiltzen dira etxebizitza beharrei erantzuteko, hau da, ohiko etxebizitza izateko beharra betea izan ez, familia zamak jasan eta baliabide gutxi izateagatik merkatu librean etxebizitza bat alokatzerik ez dutenek eremu egoki bat izan dezaten, beren familia beharren eta baliabide ekonomikoen arabera.

Etxebizitzak honako lekuetan kokatuak daudenak dira:

- 1 Elbeten, Elbeteko plaza 4 zenbakiduna
- 1 Gartzainen, Karrika Nagusia 6-B 1 zenbakiduna
- 3 Almandozen, Karrika Nagusia 17 zenbakiduna, 1 ezkerre, 2 ezkerre eta 2 erdia.
- 1 Oronoz-Mugairin, Santa Maria Karrika 22 zenbakiduna

2. artikulua- Araubide juridikoa.

1.- Etxebizitza sozialak kokatuta daudenean eraikinek jabari publikoko ondasunen izaera juridikoa dute eta zerbitzu publiko baterako erabiltzen dira; hortaz, etxebizitza sozialak aldi batez okupatzeko akordioek izaera administratiboa izan behar dute eta beren klausulen, ordenantza honen eta, horietan xedatu ez den orotan, zuzenbide administratiboko araudiaren bidez arautuko dira, alde batera utzi gabe zuzenbide zibileko araudiaren aplikazio ordeztaila, aurrekoaren kontrakoa ez den orotan.

2.- Baztango Udalak administrazio araudiak udalerriei ematen dizkien ahalmenak izanen ditu, ordenantza honetan ezarritakoa interes publikoko arrazoiengatik aldatu eta interpretatzeari dagokionez, eta eskumena izanen du horien gainean sortzen diren aferak ebazteko (Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioa).

3. artikulua- Etxebizitza sozialak esleitzeko betebeharrak eta baldintzak.

1.- Etxebizitza sozial bat behar duen pertsonak edo familia unitateak Baztango Udaleko Erregistro Orokorrean aurkeztu beharko du eskaera, ordenantza honen I. eranskinean ageri den aitorten-ereduaren arabera, eta ezinbertzekoa izanen da pertsona edo pertsonak jarraian aipatzen diren egoeretakoren batean egotea.

Eskaerarekin batera, aipatu I. eranskinean ezarritako agiriak aurkeztu beharko dira, baita Baztango Udalak eskatzen ahal duen bertze edozein agiri ere.

2.- Etxebizitza sozial bat pertsona fisikoek eskatzen ahalko dute, berentzat edo beren familia unitatearentzat, beren egoeragatik edo baliabide urriak izateagatik ezin badute etxebizitza bat alokatu merkatuko prezioan. Horretaz gainera, baldintza hauek bete behar dituzte.

a.- Adin nagusiko eskatzailea edo adingabeko emantzipatua izatea, eta ezgaiturik ez egotea kontratu bati lotzeko, Kode Zibilaren arabera.

b.- Eskatzaileak, Baztango udalerriko auzotasuna gutxienez ere bi urte lehenagotik izatea, egoera hori frogatzea, Udalaren erroldako inskripzioaren bidez.

c.- Eskatzailea eta familia unitateko gainerako kideak etxebizitza baten titular ez izatea, dela jabetzan, dela jabari osoz edo dela bertze etxebizitza bat erabiltzeko eskubide erreal baten bidez. Hala ere, baldintza hori ez da aplikatuko banantze edo dibortzioko epai judizial bat dagoenean, baldin eta, horren ondorioz, familiaren bizileku den etxebizitzaren erabilera esleitzen ez bazaio, eta etxebizitza ezegokiak diren kasuetan.

d.- Baliabidearen onura hartzen duen familia unitateak frogatzea ez dituela gehieneko diru-sarrerak gainditzen.

e.- Udal zergak ordainduak izatea, eta inolako zorrik ez izatea Baztango Udalean, geroratuta edo zatituta dauden zorren eta zerga-zehapenen kasuan izan ezik edo Baztango Udalak, familia unitatearen aparteko inguruabarrak ikusirik, horien betearazpena eten edo baimentzen duen kasuetan izan ezik

3.- Aurreko baldintza horietako edozein ez betetzeak berarekin ekarriko du eskaera ez onartzea.

Halaber, eskatzaileak baldintzaren bati buruzko datu faltsuak ematen baditu, etxebizitza erabiltzeko lagapena bertan behera utziko da, ez betetze horrengatik.

4. artikulua- Familia unitatea.

1.- Ordenantza honen ondorioetarako, familia unitatea honako kide hauek osatzen dute:

a) Eskatzailea.

b) Ezkontidea edo afektibotasunaren antzeko harremana duen pertsona, indarra duen legediari jarraikiz.

c) Seme-alaba bizikideak, nahiz eta aldi batez etxetik kanpo bizi, ikasketak egiteko ikastetxetik hurbilago egon behar dutelako.

d) Administratiboki edo judizialki familia batean hartuta dauden adingabeak.

e) Eskatzailearekin batera bizi direnak bigarren gradura arteko odol-ahaidetasunez eta lehen gradura arteko ezkontza-ahaidetasunez.

f) Eskatzailearen anai-arrebak, adingabeak direnean edo erabateko ezintasuna edo iraunkorra dutenean, eskatzailea adin nagusikoa bada eta haien legezko tutoretza badu.

g) Ezintasuna edo menpekotasuna duten pertsonen kasuan, eta hark bertze pertsona bat behar duenean, eta hori behar bezala frogatzen denean, bertze pertsona hori kide bat gehiago izanen familia unitatearen ondorioetarako.

5. artikulua- Betebehar ekonomikoak, etxebizitza beharra frogatzen dutenak. Gehienezko eta gutxienezko diru-sarrerak.

1.- Familia unitate bat behar sozialeko egoeran dagoela erranen da unitate osoaren urteko diru-sarrera ponderatuak hamabost mila (15.000) eurokoak direnean gehienez..

2.-Edozein modutan, etxebizitza bat eskuratu ahal izateko, urteko gutxienez hiru mila euroko dirusarrera ponderatuak ziurtatu beharko dira, bai gaur egun edo etorkizunekoak. Etorkizuneko dirusarrerak izango dira, jasotzeko zain daudenak eta dokumentazioaren bidez ziurtatu beharko dira.

3.- Urteko diru-sarrera ponderatuak kalkulatzeko, zenbatuko dira lan etekinak eta/edo jarduera ekonomikoen, profesionalen eta artistikoen etekinak eta/edo bekak, langabeziako prestazioak, pentsioak edo langabeziako sorospenak, ezkontide ohiak emandako pentsio konpentsatzaileak, interesak eta errentak, eta kalkulua egiteko erreferentzia gisa hartuko dira etxebizitzan sartuko diren familia unitateko kide guztiek urtean guztira dituzten diru-sarrerak, eskaera egunari dagokion ekitaldi ekonomikoan lortuak

Eskaera egunaren aurreko ekitaldi ekonomikoari dagokion errenta aitopenen kopia ere aurkeztu beharko da. Aurkeztu beharrekoa ez bada, Ogasunaren ziurtagiri negatiboa aurkeztuko da eta, gainera, urteko diru-sarreraren zinpeko aitopena, horien jatorria adierazita

Urteko diru-sarrera ponderatuak kalkulatzeko, erregela honi jarraituko zaio:

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

I = Diru-sarrera ponderatuak.

R = Zati orokorra, zerga-oinarria (507 laukitxoa errenta aitopenean) edo aitortu diren bertze diru-sarrera batzuk.

B = Errenta salbuetsiak (529 laukitxoa errenta aitopenean) edo aitortu diren bertze errenta batzuk.

N = Ponderazio koefizientea, familia unitateko kideen kopuruari buruzkoa.

$$1 \text{ edo } 2 \text{ kide} = N = 1,00.$$

$$3 \text{ kide} = N = 0,95.$$

$$4 \text{ kide} = N = 0,90.$$

$$5 \text{ eta } 6 \text{ kide} = N = 0,85.$$

$$6 \text{ kide baino gehiago} = N = 0,80.$$

A = Ponderazio koefizientea, familia unitatean diru-sarrerak hartzen dituztenen kopuruari buruzkoa.

- Hartzaile 1 = A = 1,00.
- 2 hartzaile = A = 0,95.

- 3 hartzaile edo gehiago = A = 0,90.

6. artikulua- Etxebizitza eskatzaileen udal zerrenda.

Baztango Udalak zerrenda bat sortuko du, non agertuko diren etxebizitza eskatu eta onartu diren pertsona guztiak, lortutako puntuazioaren arabera hurrenkeran.

Eskaera guztietan, eskatzaile gisa agertzen dena joko da familia unitatearen ordezkari eta, horrek familia unitateko kide izateari uzten badio eta eskaerak indarrean segitzen bada, unitatearen bertze ordezkari bat izendatu beharko da.

Etxebizitza lortzeko egiten diren eskaera guztiak, aztertu eta onartu ondoren, etxebizitzaren udal zerrendan sartuko dira; hala, espedientean agertuko dira ordenantza honetan eskatutako datu guztiak, bai eta balorazio prozesuan lortutako puntuazioa ere. Hemen ezarritako baldintzak betetzen ez badira, interesdunari adieraziko zaio ez dela bidezkoa zerrendan sartzea.

Udalaren etxebizitza bati uko egiteak berarekin dakar etxebizitzaren udal zerrendatik ateratzea hurrengo bi urtetarako.

Etxebizitza eskatzen dutenen zerrenda urtebetean behin argitaratu eta berrituko da; beraz, epe horretan etxebizitza sozialaren bat hutsik gelditzen bada, puntuazioa esleituko da.

7. artikulua- Prozedura.

Etxebizitza sozial bat lagatzeko eskaera jasorik, ezarritako baremoaren arabera baloratuko da eta lortutako puntuaren arabera esleituko dira etxebizitzak.

Behin betiko esleipena etxebizitza soziala lagatzeko erabakia sinatzearekin batera formalizatuko da.

8. artikulua- Balorazio irizpideak.

Etxebizitzaren kontzesiorako puntuazioa zehazteko irizpideak honako hauek izanen dira:

1) Etxebizitza behararen ondoriozko puntuazioa.

- Etxebizitzaren baldintzei buruzkoa (*bi kasuetako bat puntuatuko da*)

a) Erabat edo hein batean aurreratu den egoeran deklaraturako eraikinean izatea etxebizitza eta horrek eragina izatea; etxebizitza horretan gutxienez 3 urtez bizi izana frogatu beharko da: **4 puntu**.

b) Etxebizitza bizigarritasuneko egoera txarrean egotea segurtasunaren, baldintza higienikoen eta abarren aldetik; etxebizitza horretan gutxienez 3 urtez bizi izana frogatu beharko da: **3 puntu**.

-Etxebizitzaren azalerari buruzkoa (*bi kasuetako bat puntuatuko da*).

a) Etxebizitza, zeinaren azalera erabilgarria, familia kide bakoitzeko, 10,00 m²-koa edo txikiagoa baita: **4 puntu**.

b) Etxebizitza, zeinaren azalera erabilgarria hau baino txikiagoa baita:

- 30 m² pertsona batentzat edo birentzat.
- 50 m² 3 pertsonarentzat.
- 65 m² 4 pertsonarentzat.
- 80 m² bost edo sei pertsonarentzat.

- 90 m² 7 pertsonarentzat.

3 puntu.

- Oraindik gauzatu gabe izatea etxegabetze, enkante edo desjabetzapeneko espediente bat: **10 puntu.**
- Etxebizitzarik ez izatea: etxebizitzarik ez izatea eta familia unitatea bizikide izatea bertze etxebizitza batean (okupatua, lagata) edo behin-behineko establezimenduan (etxola, karabana etab.): **4 puntu.**

2) Familia osaeraren araberako puntuazioa.

- 18 urtetik beherako seme-alabak izateagatik (*14 puntu gehienez*): **5 puntu lehenagatik eta 3 puntu gainerako seme edo alaba bakoitzagatik.**

– Mendeko pertsonak izateagatik (*5 puntu gehienez*).

a) Mendekotasun moderatua: **puntu 1.**

b) Mendekotasun larria: **3 puntu.**

c) Mendekotasun handia: **5 puntu.**

- 65 urtetik gorakoak: **4 puntu.**

- Genero indarkeriaren biktimak: **4 puntu.**

3) Ezintasun egoerak (*5 puntu gehienez*).

–% 33tik beherako ezintasunak : **puntu 1.**

–% 33tik %64ra bitarteko ezintasunak: **2 puntu.**

–% 65etik %74ra bitarteko ezintasunak: **3 puntu.**

–% 75etik %100era bitarteko ezintasunak: **5 puntu.**

4) Baztango erroldan zenbateko antzintasuna (*8 puntu gehienez*).

Baztanen benetan erroldatuta egondako urte bakoitzeko: **2 puntu**

9. artikulua- Balorazio mahaia

Eskaerak baloratzeko mahaia kide hauek izanen ditu:

- Alkatea
- Bi zinegotzi (haietako bat gizarte zerbitzuetakoa)
- Udal aparejadorea
- Idazkaria
- Gizarte Zerbitzuetako teknikari bat

10. artikulua- Ordaindu beharreko alokairua soziala

Etxebizitzen esleipena hartzen dutenek hilean behingo alokairu sozial bat ordainduko diote Udalari, eraikina zaindu eta mantentzeko gastuei aurre egite aldera.

Hileko alokairu sozial orokor bat ezartzen da, 100 eurokoa, eta hilaren lehen 5 egunen epean ordaindu beharko zaio Udalari.

Urtero, Nafarroako Gobernuak kontsumorako prezioen indizea igoko da.

11. artikulua- Esleipena ukatzea.

Etxebizitza sozialen esleipena ukatzeko arrazoi izanen da ordenantza honetan ezarritako baldintzak ez betetzea, edo eskatzaileak edo bere familia unitateak datu faltsuak ematea baldintzei dagokienez.

12. artikulua- Epea.

1.–Etxebizitza sozialak urtebeterako emanen dira, gehienez bost urte osatu arte, betiere ordenantza honetan ezarritako baldintzak betetzen badira.

2.– Bost urtetako epe hori bukatutakoan, automatikoki bukatuko da etxebizitza okupatzeko eskubidea.

3.–Esleipen-hartzaileak etxebizitza soziala izateko bertze luzapen bat esleiri dakiola eska dezake, ezarritako epea bukatu baino bi hilabete lehenago gutxienez. Horretarako, bertze eskaera bat egiteko behar diren agiriak aurkeztu beharko ditu

Kontratua berritzeko, bai eskatzaileak bai familia unitateko gainerako kideek udal zergak ordainduak izan beharko dituzte, eta ez dute inolako zorrik izan beharko ezein kontzepturengatik, geroratuta edo zatituta dauden zorren eta zerga-zehapenen kasuan izan ezik edo Baztango Udalak, familia unitatearen aparteko inguruabarrak ikusirik, horien betearazpena eten edo baimentzen duen kasuetan izan ezik.

Aurkeztutako agiriak ikusirik, Baztango Udalak erabakiko du ea bidezkoa den etxebizitza sozialaren lagapena.

Beharra izatea frogatzen ez bada edo ordenantza honetan eta lagapen akordioan ezarritako baldintzak betetzen ez badira, ezetza emanen zaio etxebizitza sozialaren kontratua berritzeko eskaerari, eta jakinaraziko da lagapena amaitu dela eta etxebizitza gehienez ere hilabeteko epean utzi behar dela.

Etxebizitza erabiltzeko lagapen eskubideen berritzea urtero egingo da, 65 urtetik gorako eta %33tik gorako ezintasuna dutenen kasuan izan ezik, horiek lagapen eskubidea 2 urtean behin berritzen ahalko baitute, baldin eta ordenantza honetan ezarritako baldintzak betetzen badituzte eta Udalak horixe zehazten badu.

Lagapen berri baterako eskaerari ezetza emateko arrazoi izanen dira, ordenantza honetako baldintzak ez betetzeaz gain: beharrezkoa den dokumentazio osoa ez aurkeztea, portaera arloko hutsegiteak, kontzesioaren indarraldian gertatu eta egiaztatzen direnak.

13. artikulua- Etxebizitzaren lagapena formalizatzea.

Etxebizitza benetan okupatu aurretik, eskatzaileak etxebizitza soziala lagatzeko kasuan kasuko akordioa sinatu beharko du, II. eranskineko ereduak erabiliz.

14 artikulua- Esleipen-hartzaileen eskubideak eta betebeharrak.

- Esleipen-hartzaileari lagatzen zaion etxea ohiko etxebizitza iraunkor gisa erabili beharko da, eta modu egokian erabili, baita bertan dauden altzariak eta gauzak ere, eta hasieran zuten baldintza beretan mantendu eta zaindu beharko dira.

- Erabat debekatuta dago zerbitzu eta elementu komunak bertze xede baterako erabiltzea. Debekatuta dago, gainera, eraikineko elementu komunetan (ataria, sarrera, eskailerak, eskailera-buruak etab.) gauzak uztea edo pilatzea, behar den baimenik izan gabe.

- Esleipen-hartzailearen ardura izanen da etxebizitza, altzariak eta gainerako gauzen garbiketa. Elementu komun garbiketa etxebizitza bakoitzean araei jarraituz egin beharko da. Garbitasun hau egiteko ezintasunaren bat edukiz gero, garbiketa egiteaz salbuetsia egongo da.
- Zerbitzuaren onuradunak pisua behar ez bezala edo axolagabekeriak erabiltzeagatik gauzak hondatuta badaude, nahitaezkoa izanen du horiek konpondu edo berritzeko gastuak bere gain hartzea.
- Eraikineko elementu komunetan izaten diren kalte guztiak eraikinean bizi diren esleipen-hartzaile guztien kargura izanen dira, denek zati berdina ordainduz, baldin eta kalteen sortzailea bereizterik ez badago.
- Lagapen akordioan hartutako konpromisoak eta ordenantza honetan ezarritako betebeharrak betetzea, eta bizikidetzaren arauak ere betetzea etxebizitzan bizi diren bitartean.
- Debekatuta dago auzokoei asotsak eta eragozpenak sortzen dizkieten jarduerak egitea, asotsei buruzko araudiak betetzen ez direnean, batez ere gaueko 10:00etatik goizeko 08:00ak arte.
- Hilero ordaintzea, aurretiaz, etxebizitza sozialaren lagapenerako ezarritako alokairu soziala, komunitate gastuak eta dagozkion zerbitzuen kostua: argiaren, uraren, zaborraren eta abarren fakturak.
- Ez da zilegi animaliarik edukitzea, gida txakurrak izan ezik, beharrezko izanez gero, eta ez da zilegi izanen higienearen kontrako materialik eta/edo arriskutsurik pilatzea ez etxebizitza barnean ez korridoreetan edo atarian.
- Eskaeran familia unitateko kide gisa espresuki jarritako pertsonak soilik bizitzen ahalko dira etxebizitzan. Arau hori ez betetzeak baimena deuseztatzea ekarriko du.
- Etxebizitza ezin izanen da azpikontratatu edo osorik zein hein batean hirugarren batzuei laga, eta baldintza hori ez betetzeak ere lagapena deuseztatzea ekarriko du.
- Ezin izanen da inolako obrarik egin etxebizitza erabiltzen ari direnen ekimenez. Instalazioetan matxuraren bat izanez gero, Udalari horren berri eman beharko zaio berehala.
- Esleipen-hartzaileak bidezkoak diren kudeaketak egin beharko ditu, behar sozialei erantzuteko etxebizitzan egon bitartean sortu dituen arazo partikularrak konpontzeko.
- Baztango Udalari idatziz jakinarazi beharko zaio onuradunaren edo familia unitatearen diru-sarreretan edo inguruabar pertsonaletan izaten den edozein aldaketa, bai alokairua bai lagapen akordioko gainerako alderdi garrantzitsuak egunera daitezen.
- Jabe ororen betebeharra da bere etxebizitzan sartzen uztea, bai egiaztapen teknikoak egiteko bai beharrezkoak diren konponketak egiteko, zerbitzuek funtzionamendu orokor ona izan dezaten.

15. artikulua- Lagapenaren iraungipena. Deuseztatzea.

1.–Etxebizitza sozialean egoteko baimena automatikoki amaituko da esleipenean hasiera batez ezarritako epea bukatzen denean edo, bertzela, espresuki aurreikusitako azken luzapenaren epea bukatu ondoren.

Onuradunak berak eskatzen duenean ere bertzerik gabe amaituko da.

2.–Etxebizitzako egonaldia bukatutakoan, onuradunak giltzak utzi beharko ditu Baztango Udalean; Baztango Udalak etxebizitza zein egoeratan dagoen begiratuko du eta, zerbitzuaren onuradunak pisua behar ez bezala edo axolagabekeriak erabiltzeagatik kalteak daudela ikusten badu, onuradunak nahitaezkoa izanen du horiek konpondu edo berritzeko gastuak bere gain hartzea.

16. artikulua- Subrogazioa.

1.- Etxebizitzan jarraitzeko subrogazioa esleipen-hartzailea hiltzen denean soilik gertatzen ahalko da, arau hauei jarraikiz:

- Baldintza beretan eta gelditzen den denborarako soilik subrogatzen ahalko dira honako hauek, behean azaltzen den lehentasun hurrenkeran, betiere heriotzaren ondoren etxebizitzan jarraian eta ohiko moduan bizitzen jarraitu badute:

Heriotzaren unean bizikide zen ezkontidea, edo hildako pertsonarekin modu iraunkorrean eta ezkontidearen pareko harremana izanik bizi zena, heriotzaren aurreko bi urteetan gutxienez, sexu-joera bat edo bertze izan; bien arteko haurrik izanez gero, aski izanen da bizikidetzatza hutsa.

- Hildakoaren ondorengoak, baldin eta heriotza unean haren guraso-ahalaren edo tutoretzaren mende bazeuden, edo hildakoarekin batera ohikotasunez bizi izan baziren aurreko bi urteetan.
- Hildakoaren aurreko ahaideak, baldin eta harekin batera ohikotasunez bizi izan baziren aurreko bi urteetan.
- Hildakoaren anai-arrebak, baldin eta harekin batera ohikotasunez bizi izan baziren aurreko bi urteetan.
- Aipatu diren horiek guztiak ez diren pertsonak, baldin eta % 65eko minusbalioa edo handiagoa badute eta hildakoaren alboko ahaideak badira hirugarren mailara bitarte, eta heriotzaren aurreko bi urteetan hildakoarekin batera bizi baziren.

Heriotzaren unean halako pertsonarik ez bazen, iraungita geldituko da lagapenaren akordioa

2.- Subrogazioa Baztango Udalari eskatu beharko zaio, idatziz, eta bai titularraren heriotza bai subrogatzailearen eskubidea frogatzeko agiriak aurkeztu beharko dira, heriotza izan eta 6 hilabeteko epean

3.- Subrogazioak berarekin dakar etxebizitza lagatzeko akordioan ezarritako eskubideak eta betebeharrak onartzea eta, bereziki, ordaindu gabe dauden alokairuak eta antzeko diru kopuruak ordaindu behar izatea, hala heriotzaren aurrekoak nola ondorengoak.

17. artikulua- Deuseztatzeko arrazoiak.

1.- Udalak erabaki dezake etxebizitza soziala lagatzeko baimena deuseztatzea, aldez aurretik administrazio espedientea eginik, zeinean entzunaldia emanen baitzaio esleipen-hartzaileari 15 egun baliodun.

Deuseztatzea ekar dezaketen arrazoiak:

- Esleipen-hartzailearen heriotza, subrogazio kasurik ez dagoenean edo eskatu ez denean.

–Etxebizitza lagatzeko arrazoiak desagertzea (nork bere etxebizitza izatea, ordenantza honetan ezarritako gehienekoak gainditzen dituzten baliabide ekonomikoak lortzea...).

–Ordenantza honetan ezarritako baldintza edo betebeharratiko edozein ez betetzea, bertzeak bertze, behar sozialaren inguruabarrak baloratzeko beharrezkoak diren datuak ezkutatzea edo datu faltsuak ematea.

- Etxebizitza uztea, Udalari aldez aurretik abisatu gabe eta kanpoan egoteko arrazoirik izan gabe, hogeita bost (25) egun baino gehiago.

–Bizikidetzaren arauak ez betetzea, pertsoneri edo ondasunei kalteak sortzea edo eraikineko gainerako bizilagunekin liskarrak izatea.

–Datu edo agiri faltsuak ematea edo horiek ezkutatzea.

–Baztango Udalarekin batera elkarlanik ez egitea etxebizitzaren jarraipenaren inguruan.

- Etxebizitzan bizitzeko espresuki baimendutako familia unitatekoak ez direnei etxebizitza erabiltzen uztea.

–Argi eta ur horniduretan alta ez ematea.

–Hileko alokairu soziala, komunitate gastuak edo argiaren, uraren, zaborren eta abarren gastuak ez ordaintzea, ordaindu behar diren egunetik hasita bi (2) hilabeteko epean, non ez duen Udalak espresuki baimendu, familia unitatearen aparteko inguruabarrak direla eta.

18. artikulua- Deuseztatzearen ondorioak

1.- Etxebizitzan dagokion epean egoteko baimena automatikoki bukatzen denean edo Udalak deuseztatzea formalki deklaritzen duenean, erabiltzaileek etxebizitzatik alde egin eta libre utzi beharko dute, sartu zirenean zituen baldintza beretan, 10 eguneko epean, eta giltzak Baztango Udalari eman beharko dizkiote

2.- Epe horretan etxebizitza Udalaren esku ez badago, etxegabetzeari ekinen zaio. Etxegabetzea xedatzeko eta bertakoak aterarazteko eskumenak eta prozedurak izaera administratiboa izanen dute.

19.artikulua- Datuen babesa.

1.- Datu Pertsonalen Babesari buruzko abenduaren 13ko 15/1999 Lege Organikoaren 5. artikulua arabera, jakinaren ganean daude eskaeran erregistraturiko datu pertsonalak Datuak Babesteko Espainiako Agentzian inskribatua dagoen eta Baztango Udalaren ardurapekoa den fitxategi batean sartuko direla, oinarri hauetan arautzen diren etxebizitzak kudeatu beharrez. Eskatzen diren datu guztiak beharrezkoak dira udal etxebizitza lortzeko eskaerari erantzuteko, eta deialdira aurkezteak berez dakar baimena ematea horiek eskuratzeko eta aztertzeke eta horien gaineko agiriak luzatzeko. Baztango zuzendurik erabil daitezke datuak ikusteko, zuzentzeko, ezabatzeke eta haien aurka egiteko eskubideak

2.- Bestalde, Baztango Udalari baimena ematen zaio fitxategi automatizatuetan sartzen diren datu pertsonal, ekonomiko eta sozialak bertze xede batzuetarako, hala nola estatistiketarako edo ikerketa zientifikorako, erabiltzeko, datu pertsonalak babestearen gaineko arloan indarra duen araudian ezarritakoari jarraikiz.

LEHENENGO XEDAPEN GEHIGARRIA

Ordenantza hau onartzen den momentuan aipatzen diren etxebizitzetan 75 urte baino gehiago dituzten pertsonak bizi badira, bertan gelditzeko aukera izango dute bizi diren bitartean:

1.Ordenantzan ezartzen diren baldintzak betez gero, ezarritako alokairua ordainduko dute.

2.Baldintzak bete ezean, hilabetean 450 euroko alokairua ordaindu beharko dute (urtero Nafarroako Gobernuako kontsumorako prezioen indizea eguneratuko da).

BIGARREN XEDAPEN GEHIGARRIA

Oinarri hauetan aipatzen diren zenbatekoak eta bertze erakunde publiko batzuek finkatzen ez dituztenak urtero eguneratuko dira, Estatistikako Institutu Nazionalak Nafarroarako argitaratzen duen iragan urteko KPIaren arabera (KPIaren gorabehera aurreko 12 hilabeteetan, urtebeteari dagokiona) .

AZKEN XEDAPENA

Ordenantza honek testu osoa Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratzen denean hartuko du indarra.

I. ERANSKINA: ETXEBIZITZA SOZIALA LAGATZEKO ESKAERA

Izen-abizenak:
NANA:
Jaioteguna eta jaioterria:
Helbidea:
Tel.:

FAMILIA UNITATEKO KIDEAK

Izen-abizenak
Eskatzailearekiko ahaidetasuna
Adina
Etxebizitza sozialera joanen da (BAI/EZ)

ADIERAZTEN DUT:

- 1.- Niri dagokidan familia unitateak bizileku duen ohiko etxebizitza utzi beharra duela (helbidea), arrazoi hauengatik: (zehaztu arrazoiak, ez ordaintzearen ondoriozko etxegabetzea, lantokia aldatzea, etxebizitza ezegokia...)
- 2.- Familia unitateko inor ez dela etxebizitza baten jabe inongo tokitan.
- 3.- Familiak, inguruabar ekonomikoen ondorioz, ezin duela etxebizitza bat alokatu merkatu librean.

OHARRAK:

.....
.....

Horrenbertez, **ESKATZEN DUT:** Behar sozialei erantzuteko etxebizitza batean sartzea.

Baztanen, 20...(e)koaren(e)an.

Sin.:

AURKEZTU BEHARREKO AGIRIAK

- 1.- Familia unitateko kide guztien NANaren fotokopia.
- 2.- Familia unitatearen erroldako ziurtagiriak.
- 3.- Eskatzailearen eta familia unitateko gainerako kideen diru-sarrerren maila frogatzen duten agiriak.
 - a) Agiri hauek aurkeztuko dira:

Bertzeren konturako langileak: nominak edo enpresaren ziurtagiriak, azken 6 hilabetei buruzkoak. Erretirodunak edo pentsiodunak: kasuko urtean jaso beharreko pentsioaren edo prestazio ekonomikoaren ziurtagiria. Norberaren konturako langileak: Gizarte Segurantzako urteko kotizazioaren ziurtagiria, jarduera ekonomikoen zergako altaren fotokopia konpultsatua, BEZa ordaindua izatearen frogagiria eta urtean izandako diru-sarrerren aitorten pertsonala. Langabeziako egoera: INEMek emandako ziurtagiria, non agertuko baita eskatzailea langabezian dagoela edo enplegu eskatzailea dela, bai eta, hala denean, kasuko urtean jasotako prestazioak eta jasotzeko daudenak ere. Familia unitateko kide bakoitzari dagokion lan bizitzaren txostena, Gizarte Segurantzako Diruzaintzak emana. Laguntzen, sorospenen edo prestazioen ondoriozko bertze diru-sarrera batzuen onuradunak: kontzesioaren ebazpenaren fotokopia.
 - b) Gainera, hala dagokionean, Pertsona Fisikoen Errentaren gaineko Zergaren azken aitortenaren jatorrizko agiria eta fotokopia aurkeztuko dira, azken ekitaldian familia unitateko kideei dagokiena. Aurkeztu beharrekoa ez bada, Ogasunaren ziurtagiri negatiboa aurkeztuko da eta, gainera, urteko diru-sarrerren zinpeko aitortena, horien jatorria adierazita.
- 4.- Ezintasuna edo gaixotasuna dutenen kasuan, ezintasun mailaren ziurtagiria edo baliaezintasuna sortzen duen gaixotasuna frogatzeko agiri ofiziala aurkeztu beharko da.
- 5.- Mendeko pertsonen kasuan, horri dagokion ziurtagiria aurkeztu beharko dute.
- 6.- Hala dagokionean) Etxebizitzaren bizigarritasun baldintzei buruzko ziurtagiria eta/edo (hala dagokionean) etxebizitzaren azalerari buruzko ziurtagiria.
- 7.- Etxegabetzearen, hipoteka-betearazpenaren, aurri deklarazioaren eta/edo antzekoen ondoriozko prozeduran sartuta dagoela frogatzen duen.
- 8.- Hala dagokionean) Eskatzailearen zinpeko aitortena, etxebizitzarik ez duela eta behin-behineko bertze etxebizitza edo establezimendu batean bizikide dela adierazten duena.
- 9.- Hala dagokionean, banandu edo dibortziazteko epaiaren fotokopia eta hitzarmen erregulatzailarena.
- 10.- Hala dagokionean, genero indarkeriaren biktima dela frogatzen duen agiria.
- 11.- .-(Hala dagokionean) Eskatzailearen zinpeko aitortena, bertze erakunde batek kontzeptu beragatik halako laguntzarik ez diola ematen adierazten duena.
- 12.- Eskatzailearen eta etxebizitzan biziko diren familia unitateko kideen izenean dauden ondasun higieziinei buruzko ziurtagiria.

II. ERANSKINA: ETXEBIZITZA SOZIALA LAGATZEKO AKORDIOA

Baztanen, 20...(e)koaren(e)an.

ESKU HARTU DUTE

Alde batetik, jaunak/andreak, Baztango Udaleko alkatea baita, NAN zenbakiduna, Baztango Udalaren izenean eta hura ordezkatzuz, agiri hau sinatzeko ahalmena duela.

Bertze aldetik, jaunak/andreak, NAN zenbakiduna, bere izenean eta bere burua ordezkatzuz

ADIERAZI DUTE:

Lehena.- Baztango Udala karrikan dagoen etxebizitzaren jabea dela herri honetan:, eta/edo etxebizitza hori kudeatzen duela.

Bigarrena.- Bidezkoa den administrazio espedientea tramitatu ondoren, organo eskudunak baimena eman du etxebizitza soziala lagatzeko jaunari/andreari eta bere familia unitateari. Honatx familia unitateko kideak.

-
-
-

Hori horrela, bi aldeek elkarri aitorturik kontratu hau formalizatzeko legezko ahalmena dutela,

ERABAKI DUTE

Lehena.- Xedea

Baztango Udalak jaunari/andreari lagatzen dio aurreko lehen atalean azaltzen den etxebizitza, soil-soilik ohiko etxebizitza iraunkorra izan dadin, eta bertan ezin izanen du inolako jarduera profesionalik, industrialik edo bertzelakorik egin, ez eta inolako jarduera kaltegarririk, arriskutsurik, osasungaitzik edo legez kanpoko ere.

Hala dagokionean (etxebizitza errentan hartuta dago, altzariz hornituta, eta kontratu honen I. eranskinean azaltzen diren altzariak eta gauza osagarriak dauzka).

Bigarrena.- Epea

- 1.- Etxebizitzaren lagapen epea URTEBETEKOA da, agiri hau sinatzen den egunetik hasita.
- 2.- Kontratuko epea bukatzen denean, esleipen-hartzaileak Udalaren esku jarri beharko du etxebizitza, lagatakoan zuen egoera berean, eta giltzak udal bulegoetan utzi beharko ditu, kontratua bukatu eta gehienez ere 10 eguneko epean.

Giltzak eman eta gero, Udaleko langileek begiratuko dute bai etxebizitza bai bertako altzariak edo gauzak etxebizitza jasotakoan zuten egoera berean dauden. Hala izanez gero, fidantza itzuliko da, betiere onuradunak etxebizitzaren gastuak eta alokairua ordainduak baditu.

Bertzelakoetan, espedientea irekiko da kontratua likidatzeko, onuradunari entzunaldia emanez, jarritako fidantzatik zein zati konfiskatu behar den zehazteko, kontratuko betebeharrak guztiak beteko direla erantzuteko baita.

- 3.- Esleipen-hartzaileak uko egiten ahal dio esleitutako etxebizitzari indarraldiaren edozein unetan, eta, asmo hori baldin badu, Udalari idatziz jakinarazi beharko dio bi hilabete lehenago gutxienez.

- 4- Esleipen-hartzaileak lagapenerako bertze baimen bat eskatzen ahalko du, kontratuko epea bukatu baino bi hilabete lehenago gutxienez. Horretarako, bertze eskaera bat egiteko behar diren agiriak aurkeztu beharko ditu.

Udal zerbitzuek, aurkeztu diren agiriak ikusirik, zehaztuko dute ea bidezkoa den etxebizitza sozialerako bertze epe bat esleitzea, eta aplikatu beharreko alokairua.

Beharra dagoela frogatzen ez bada, ezetza emanen zaio esleipenerako eskaerari, eta jakinaraziko da aurreko kontratua iraungi egin dela eta etxebizitza gehienez ere hilabeteko epean utzi behar dela. Kontratu berri baterako eskaerari ezetza emateko arrazoi izanen dira, etxebizitza sozialak arautzen dituen udal ordenantzako baldintzak ez betetzeaz gain: beharrezkoa den dokumentazio osoa ez aurkeztea edo Baztango Udalarekin elkarlanean ez aritzea.

Hirugarrena.- Alokairu Soziala

1.- Lagapen eta erabilera kontzeptuagatik Udalari ordaindu beharreko alokairu soziala 100 eurokoa izanen da, eta aurretiko hilabeteetan ordaindu beharko da, data honetatik hasita, hilabete bakoitzeko lehen bortz laneguneko epean, horretarako emandako banku-kontuan. Egiten den diru-sarreraren frogagiriak ordainagiri balioa izanen du.

Laugarrena.- Gastu orokorrak eta banakako zerbitzuak.

1.- Esleipen-hartzailearen kontura izanen dira zerbitzu eta hornidura guztien kostua, auzokoen komunitatea eta behar diren altak, lagatako finkak izaten ahal dituenak, hala nola argindarra, gasa, berokuntza, ura, zaborrak, saneamendua, telefonoa, etab.

Bortzgarrena.- Erabilera eta mantentzea.

1.- Esleipen-hartzaileak finka eta osagarriak soil-soilik erabiliko ditu bere familia unitateak ohiko etxebizitza iraunkorra izan dezan, horixe baita hitzartutako erabilera; bai finka bai osagarriak erabilera eta bizigarritasun egoera onean jasoko dituzenez, horrelaxe mantendu beharko ditu bere kontura, eta beharrezkoak diren konponketak eta berritzeak egin beharko ditu. Gainera, etxebizitzari eta etxeko gauzei eta bertze pertsona batzuei egiten dizkien kalteen erantzulea izanen da.

2.- Esleipen-hartzaileak ezin izanen dio Udalari eskatu hobekuntzaren bat egin dezala edo etxebizitzan ez dagoen elementuren bat jar dezala, zeren eta, agiri hau formalizatu aurretik, etxebizitzaren kontserbazio egoera eta instalatutako ekipamendua ikusi baititu eta onartu.

3.- Esleipen-hartzaileak Udalari lehenbailehen jakinarazi beharko dio konponketak egin beharra dagoela, etxebizitza egoera onean egon dadin hitzartutako erabilerarako; horretarako, etxebizitzaren egoerari buruzko egiaztapen zuzena eman beharko dio Udalari, berak egina edo izendatutako teknikariek.

Edozein unetan eta aldeztatik Udalari jakinarazirik, presazkoak direnak egiten ahalko ditu, berehalako kalte bat saihesteko, eta zenbatekoa eskatu. Onuradunari edo berarekin bizi direnei egozten ahal zaizkien kalteen ondoriozko obrak ez ditu bere gain hartuko Udalak, inolaz ere.

4.- Etxebizitzaren ohiko erabileraren ondoriozko higadurak eskatzen dituen konponketa txikiak etxebizitza erabiltzen ari denaren kargura izanen dira.

5.- Esleipen-hartzaileak ezin izanen ditu egin, Udalak baimen idatzia eman gabe, etxebizitzaren edo bere osagarrien eitea aldatuko duten obrak, edo etxebizitzaren egonkortasuna edo segurtasuna murriztuko dutenak.

Esleipen-hartzaileak egiten dituen obrak, eginez gero, finkaren onerako geldituko dira eta ez diote kalte-ordaina jasotzeko eskubiderik sortuko errentariari.

Seigarrena.- Fidantza

Agiri hau sinatzean, esleipen-hartzaileak euroko (..... euro) fidantza jarri du Udalaren eskura, horrela bermatuz betebeharrak guztiak eta etxebizitza sozialen erabilera eta funtzionamendua arautzen dituen udal ordenantzaren ezarritakoak beteko dituela; fidantza ez da itzuliko agiri honen likidazio osoa egin arte, hau da, etxebizitza bertako altzari eta gauza guztiekin itzultzen denean, laga zenean zituen baldintza beretan eta ezarri den epean. Horrek ez du galarazten kalte-ordain handiagoari lotua egotea, aipatu diren betebeharrak direla eta.

Zazpigarrena.- onuradunen betebeharrak.

- Esleipen-hartzaileari lagatzen zaion etxea ohiko etxebizitza iraunkor gisa erabili beharko da, eta modu egokian erabili, baita bertan dauden altzariak eta gauzak ere, eta hasieran zuten baldintza beretan mantendu eta zaindu beharko dira.

- Balkoiak dituzten eraikinetan, horiek ezin izanen dira gauzen biltegi moduan erabili, hots, bizikletak, butano bonbonak, garbiketarako tresnak (lanbasak, ontziak...), arropa zikina etab. edukitzeko biltegi gisa.
- Erabat debekatuta dago zerbitzu eta elementu komunak bertze xede baterako erabiltzea. Debekatuta dago, gainera, eraikineko elementu komunetan (ataria, sarrera, eskailerak, eskailera-buruak etab.) gauzak uztea edo pilatzea, behar den baimenik izan gabe.
- Esleipen-hartzailearen ardura izanen da bai etxebizitza, altzariak eta gainerako gauzak. Elementu komunen garbiketa etxebizitza bakoitzean araei jarraituz egin beharko da. Garbitasun hau egiteko ezintasunaren bat edukiz gero, garbiketa egiteaz salbuetsia egongo da.
- Zerbitzuaren onuradunak pisua behar ez bezala edo axolagabekeriak erabiltzeagatik gauzak hondatuta badaude, nahitaezkoa izanen du horiek konpondu edo berritzeko gastuak bere gain hartzea.
- Eraikineko elementu komunetan izaten diren kalte guztiak eraikinean bizi diren esleipen-hartzaile guztien kargura izanen dira, denek zati berdinak ordainduz, baldin eta kalteen sortzailea bereizterik ez badago.
- Lagapen akordioan hartutako konpromisoak eta ordenantza honetan ezarritako betebeharrak betetzea, eta bizikidetzaren arauak ere betetzea etxebizitzan bizi diren bitartean.
- Debekatuta dago auzokoei asotsak eta eragozpenak sortzen dizkieten jarduerak egitea, asotsei buruzko araudiak betetzen ez direnean, batez ere gaueko 10:00etatik goizeko 08:00ak arte.
- Hilero ordaintzea, aurretiaz, etxebizitza sozialaren lagapenerako ezarritako alokairu soziala, komunitate gastuak eta zerbitzuen kostua: argiaren, uraren, zaborraren eta abarren fakturak.
- Ezin izanen da animaliarik eduki, gida txakurrak izan ezik, beharrezko izanez gero, eta ezin izanen da higienearen kontrako materialik eta/edo arriskutsurik pilatu ez etxebizitza barnean ez korridoreetan edo atarian.
- Eskaeran familia unitateko kide gisa espresuki jarritako pertsonak soilik bizitzen ahalko dira etxebizitzan.
- Etxebizitza ezin izanen da azpikontratatu edo osorik zein hein batean hirugarren batzuei laga, eta baldintza hori ez betetzeak ere lagapena deuseztatzea ekarriko du.
- Ezin izanen da inolako obrarik egin etxebizitza erabiltzen ari direnen ekimenez. Instalazioetan matxuraren bat izanez gero, Udalari horren berri eman beharko zaio berehala.
- Esleipen-hartzaileak bidezkoak diren kudeaketak egin beharko ditu, behar sozialei erantzuteko etxebizitzan egon bitartean sortu dituen arazo partikularrak konpontzeko.
- Baztango Udalari idatziz jakinarazi beharko zaio onuradunaren edo familia unitatearen diru-sarreretan edo inguruabar pertsonaletan izaten den edozein aldaketa, bai alokairua bai lagapen akordioko gainerako alderdi garrantzitsuak egunera daitezen.
- Jabe ororen betebeharra da bere etxebizitzan sartzen uztea, bai egiaztapen teknikoak egiteko bai beharrezkoak diren konponketak egiteko, zerbitzuek funtzionamendu orokor ona izan dezaten

Zazpigarrena.- Lagapena eta azpierrentamendua

Esleipen-hartzaileak ezin izanen du agiri honetan agertzen diren etxebizitza eta osagarriak laga edo azpierrentan eman, ez osorik ez hein batean. Debeku hau ez betetzea esleipena deuseztatzeko arrazoi izanen da

Zortzigarrena.- Subrogazioa.

1.- Etxebizitzan jarraitzeko subrogazioa soil-soilik gertatuko da titularra hiltzen denean eta arau hauei jarraikiz:

–Heriotza gertatu zenean, hildakoarekin bizi zen ezkontidea.

–Hildako pertsonarekin modu iraunkorrean eta ezkontidearen pareko harremana izanik bizi zena, heriotzaren aurreko bi urteetan gutxienez, sexu-joera bat edo bertzeko izan; bien arteko haurrik izanez gero, aski izanen da bizikidetzaren hutsa.

Hildakoaren ondorengoak, baldin eta heriotza unean haren guraso-ahalaren edo tutoretzaren mende bazeuden, edo hildakoarekin batera ohikotasunez bizi izan baziren aurreko bi urteetan.

Hildakoaren aurreko ahaideak, baldin eta harekin batera ohikotasunez bizi izan baziren aurreko bi urteetan.

Hildakoaren anai-arrebak, baldin eta harekin batera ohikotasunez bizi izan baziren aurreko bi urteetan.

Aipatu diren horiek guztiak ez diren pertsonak, baldin eta % 65eko ezintasuna edo handiagoa badute eta hildakoaren alboko ahaideak badira hirugarren mailara bitarte, eta heriotzaren aurreko bi urteetan hildakoarekin batera bizi baziren.

Heriotzaren unean halako pertsonarik ez bazen, iraungita geldituko da lagapenaren akordioa.

2.- Subrogazioa Baztango Udalarari eskatu beharko zaio, idatziz, eta bai titularraren heriotza bai subrogatzailearen eskubidea frogatzeko agiriak aurkeztu beharko dira, heriotza izan eta 6 hilabeteko epean.

3.- Subrogazioak berarekin dakar etxebizitza lagatzeko akordioan ezarritako eskubideak eta betebeharrak onartzea eta, bereziki, ordaindu gabe dauden alokairuak eta antzeko diru kopuruak ordaindu behar izatea, hala heriotzaren aurrekoak nola ondorengoak.

Bederatzigarrena.- Deuseztatzeko arrazoiak

1.- Deuseztatzeko arrazoi izanen da:

- Esleipen-hartzailearen heriotza, subrogazio kasurik ez dagoenean edo eskatu ez denean.

–Etxebizitza lagatzeko arrazoiak desagertzea (nork bere etxebizitza izatea, ordenantza honetan ezarritako gehienekoak gainditzen dituzten baliabide ekonomikoak lortzea...).

–Agiri honetan eta ordenantzan ezarritako baldintza edo betebeharrak edozein ez betetzea, bertzeak bertze, behar sozialaren inguruabarrak baloratzeko beharrezkoak diren datuak ezkatzea edo datu faltsuak ematea.

–Etxebizitza uztea, Udalarari alde aurretik abisatu gabe eta kanpoan egoteko arrazoirik izan gabe, hogeita bost (25) egun baino gehiago.

- Bizikidetzaren arauak ez betetzea, pertsonen edo ondasunen kalteak sortzea edo eraikineko gainerako bizilagunekin liskarrak izatea.

–Datu edo agiri faltsuak ematea edo horiek ezkatzea.

–Etxebizitzan bizitzeko espresuki baimendutako familia unitatekoak ez direnei etxebizitza erabiltzen uztea, Udalak alde aurretik horretarako baimenik ematen ez badu.

–Hileko alokairu soziala, komunitate gastuak edo argiaren, uraren, zaborren eta abarren gastuak ez ordaintzea, ordaindu behar diren egunetik hasita bi (2) hilabeteko epean, non ez duen Udalak espresuki baimendu, familia unitatearen aparteko inguruabarrak direla eta.

2.–Esleipen-hartzaileak betebeharrak betetzen ez baditu, Udalak eskubidea izanen du betebeharra bete dadila eskatzeko edo baimena deuseztatzeko, alde aurretik administrazio espedientea irekirik eta esleipen-hartzaileari entzunaldia emanik.

Hamargarrena.- Araubide juridikoa

1.- Etxebizitza soziala lagatzeko akordio honek izaera administratiboa du, kokatzen deneko eraikina jabari publikoko ondasuna eta zerbitzu publikoa baita, eta bere klausulen, etxebizitza sozialak arautzen dituen udal ordenantzaren eta, horietan xedatu ez den orotan, zuzenbide administratiboko araudiaren bidez arautuko da, alde batera utzi gabe zuzenbide zibileko araudiaren aplikazio ordeztaila, aurrekoaren kontrakoa ez den orotan.

2.- Baztango Udalak administrazio araudiak udalerriei ematen dizkien ahalmenak izanen ditu, akordio honetan eta bere ordenantzan ezarritakoa interes publikoko arrazoiengatik aldatu eta interpretatzeari dagokionez, eta eskumena izanen du horien gainean sortzen diren aferak ebazteko (Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioa).

Eta adostasunaren eta onarpenaren adierazgarri, bi aldeek agiri honen bi ale sinatu dituzte, aipatu egunean eta tokian.

Baztanen, 20...(e)koaren(e)an

ORDENANZA REGULADORA DE LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN, NORMAS DE FUNCIONAMIENTO Y UTILIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS SOCIALES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ayuntamiento de Baztan, es titular en propiedad de una serie de viviendas, que se encuentran ubicadas en diferentes localidades del Valle de Baztan.

Dada la situación sobrevenida en que puedan encontrarse las personas y/o familias que por determinadas causas se ven obligadas a abandonar su domicilio habitual o presentan serias dificultades para acceder a una vivienda de alquiler libre, el Ayuntamiento ha decidido que las viviendas de las que dispone sean destinadas como viviendas sociales como un instrumento mas a la integración social, asegurando unas condiciones de vivienda a las personas que presentan una situación económica con recursos insuficientes para acceder al mercado de vivienda en alquiler.

La Ley Reguladora de Bases de Régimen Local, al hablar de las competencias de las entidades locales, establece, que el municipio para la gestión de sus intereses en el ámbito de sus competencias, pueda promover toda clase de actividades y prestar cuantos servicios públicos contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal.

Una de las actividades de la competencia municipal que viene a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal, a la vez que se cumple un precepto constitucional, es la de promover las condiciones necesarias y establecer normas pertinentes para hacer uso efectivo del derecho de disfrutar y disponer una vivienda digna y adecuada a sus necesidades.

Se ha constatado que las necesidades de una vivienda digna y adecuada son muchas y el numero de viviendas de que se dispone es mucho menor, por lo que mediante la presente ordenanza se crea un registro de solicitantes de viviendas sociales, como instrumento para conocer la demanda real de población susceptible de alojamiento en viviendas sociales y sus condiciones socioeconómicas.

Asimismo se establece el sistema o forma de llevar a cabo la adjudicación de las viviendas sociales de que se dispone.

1.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Objeto

Es objeto de la presente ordenanza:

La regulación de las condiciones, requisitos de acceso y régimen de uso de las Viviendas de propiedad Municipal destinadas a cubrir las necesidades de vivienda, cuya finalidad es facilitar que, personas que no tengan cubierta su necesidad de vivienda habitual, soporten cargas familiares y dispongan de reducidos recursos que les impidan acceder al alquiler de una vivienda en el mercado libre, y puedan disponer de un espacio adecuado a sus necesidades familiares y a sus recursos económicos.

Las viviendas sociales son las ubicadas en:

- 1 en la localidad de Elbetea, sito en la calle Plaza Elbete número 4
- 1 en la localidad de Gartzain, sito en la Calle Nagusia número 6-B 1.
- 3 en la localidad de Almandoz, sito en la Calle Nagusia número 17 piso primero izquierda, piso segundo izquierda y piso segundo centro.
- 1 en la localidad de Oronoz, sito en la Calle Santa Maria número 22.

Artículo 2.- Régimen jurídico.

1.- Los inmuebles en los que se ubican las Viviendas Sociales, tienen la naturaleza jurídica de bienes de dominio público destinados a un servicio público, por lo que tanto los acuerdos de ocupación temporal de las Viviendas Sociales, tendrán naturaleza administrativa y se registrarán por sus propias cláusulas, por esta Ordenanza y, en lo no dispuesto anteriormente, 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.

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

Artículo 3.- Requisitos y condiciones para la adjudicación de las viviendas sociales.

1.- La persona o unidad familiar interesada en una Vivienda Social deberá formalizar la solicitud en el Registro General del Ayuntamiento de Baztan, según declaración-modelo que figura como Anexo I a la presente Ordenanza, siendo imprescindible que la persona o personas se encuentren comprendidas 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 I, así como cualquier otra documentación que le pueda ser exigida por el Ayuntamiento de Baztan.

2.- Podrán solicitar una Vivienda 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 concurren los siguientes requisitos:

a.- Ser mayor de edad o menor emancipado/a, y no encontrarse incapacitado/a para obligarse contractualmente de acuerdo con el Código Civil.

b.- El o la solicitante, tener vecindad del Valle de Baztan, de al menos dos años, acreditando tal circunstancia mediante la inscripción en el padrón municipal.

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. 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.

e.- Estar al corriente en el pago de tributos municipales, y no tener ninguna deuda impagada por ningún concepto con el Ayuntamiento de Baztan, 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 Baztan 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.

Asimismo, el falseamiento de cualquiera de las condiciones por parte de la persona solicitante, supondrá la resolución por incumplimiento de la cesión de uso de la vivienda.

Artículo 4.- Unidad familiar.

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

a) Solicitante.

b) Cónyuge o persona con quien mantenga análoga relación de afectividad, conforme al marco legal vigente.

c) Hijos e hijas 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 por 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/o dependientes y que requiera de otra persona y se acredite debidamente, se considerará a esta un/a miembro más a efectos de la unidad familiar.

Artículo 5.- 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 los Quince Mil (15.000,00 €) Euros. [Aportación UPN.](#)

2.- En cualquier caso, para ser beneficiario/a de la cesión de uso de una vivienda destinada a cubrir necesidades de vivienda, se deberán acreditar unos ingresos mínimos ponderados anuales de Tres Mil (3.000 euros), 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 declarados.

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

N= Coeficiente de ponderación relativo al numero de miembros de la unidad familiar.

1 o 2 miembros = N= 1,00

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 numero 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 6.- Listado Municipal de solicitantes Vivienda.

El Ayuntamiento de Baztan creará un listado donde figuren todas las personas solicitantes de viviendas 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 designarse nueva persona representante de la unidad

Todas las solicitudes de vivienda efectuadas, y una vez revisadas y admitidas, se incorporaran al listado municipal de Vivienda, 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 municipal supone la exclusión de la lista municipal de vivienda durante dos años.

La lista de solicitantes de vivienda se irá publicando y renovando cada año, por lo que cualquier vivienda social que quede vacante en dicho periodo será adjudicada considerando la puntuación obtenida

Artículo 7.- Procedimiento.

Recibida la solicitud para la cesión de una Vivienda Social, se valorará según el baremo establecido y se adjudicarán las viviendas en función a los puntos obtenidos

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

Artículo 8.- Criterios de valoración.

Los criterios que se tendrán en cuenta para proceder a la puntuación de la concesión de las viviendas serán, los siguientes:

1) 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 afecte 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.**

2) Puntuación por la composición familiar.

- Por hijos/as menores de 18 años (*Max. 14 puntos*). **5 puntos por el primero y 3 puntos por cada uno de los restantes.**

- Por personas dependientes. (*Máx. 5 puntos*).

a) Dependencia Moderada. **1 punto.**

b) Dependencia Severa. **3 puntos.**

c) Gran dependencia. **5 puntos.**

- Mayores de 65 años. **4 puntos.**

- Víctimas de violencia de género. **4 puntos.**

3) Situaciones de discapacidad. (Máx. 5 puntos).

- Por discapacidades menores del 33% **1 punto.**

- Por discapacidades entre el 33% y el 64% **2 puntos.**

- Por discapacidades entre el 65% y el 74% **3 puntos.**

- Por discapacidades entre el 75% y el 100% **5 puntos.**

4) Periodo de antigüedad de empadronamiento en Baztan. (Máx. 8 puntos).

Por cada año de empadronamiento efectivo en Baztan. **2 puntos.**

Artículo 9.- Mesa de valoración

La mesa de valoración de las solicitudes estará compuesta por:

- Alcaldesa o alcalde
- Dos concejales (siendo uno/a de ellos/as de servicios sociales)
- Aparejador/a del Ayuntamiento
- Secretario/a
- Una técnica del Servicio Social de Base.

Artículo 10.- Cuantía del alquiler social a abonar

Los/as cesionarios/as de las viviendas abonarán al Ayuntamiento un alquiler social mensual, dirigido a cubrir los gastos de conservación y mantenimiento del inmueble.

Se establece con carácter general un alquiler social mensual de 100 euros que los/as cesionarios/as que abonar al Ayuntamiento en los 5 primeros días del mes.

Este importe se revisará y actualizará anualmente con el último IPC publicado.

Artículo 11.- Denegación de la adjudicación.

Son causas de denegación de la adjudicación de viviendas sociales, 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 12.- Plazo.

1.- El plazo de la concesión de las viviendas sociales será de 1 año, prorrogable como máximo por 4 años más siempre y cuando se cumplan los requisitos exigidos en la presente ordenanza.

2.- Finalizado el plazo de concesión de 5 años, cesará automáticamente el derecho a la ocupación de la vivienda.

3.- La persona adjudicataria deberán solicitar la prórroga anual de cesión de vivienda social, con una antelación mínima de dos meses previos a la expiración del plazo de vigencia establecido. Para ello deberá aportar la documentación exigida para una nueva solicitud.

Para proceder a la renovación del contrato deberán estar al corriente en el pago de tributos municipales, y no tener ninguna deuda impagada por ningún concepto, tanto la persona solicitante como el resto de integrantes de la unidad familiar, 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 Baztan en vista de las circunstancias excepcionales de la Unidad familiar.

A la vista de la documentación presentada, el Ayuntamiento de Baztan determinará si resulta procedente renovar la cesión de vivienda social.

Si no resulta acreditada la situación de necesidad o se han incumplido los requisitos establecidos tanto en la presente ordenanza como en su acuerdo de cesión, se procederá a la denegación de la solicitud de renovación de la vivienda social, con la correspondiente comunicación de extinción de la cesión y la necesidad de desalojar la vivienda en un plazo no superior a un mes.

La renovación de los derechos de cesión de uso de la vivienda se realizará anualmente, excepto en los casos de personas mayores de 65 años y personas con un grado de discapacidad de más del 33%, quienes podrán renovar su derecho de cesión cada 2 años siempre y cuando se cumplan con los requisitos establecidos en la presente Ordenanza y así lo determine el Ayuntamiento.

Serán causas de denegación de la solicitud de una nueva cesión, además de no cumplir con los requisitos exigidos por la presente ordenanza, la falta de presentación de la documentación completa necesaria, las faltas de comportamiento acreditadas durante la vigencia de la concesión.

Artículo 13.- Formalización de la cesión de la vivienda.

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 II.

Artículo 14.- 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.

- 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. Así como los espacios comunes del edificio atendiendo a los usos y costumbres de la comunidad. 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, el alquiler social establecido para la cesión de la vivienda social, Gastos de Comunidad y el coste de los servicios que le corresponda: facturas de luz, agua, basura,

- No podrán tenerse animales salvo caso de perros guía, en caso de resultar necesarios, 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 la autorización.

- 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 Baztan por escrito, cualquier variación de sus ingresos o circunstancias personales, o de la unidad familiar, a efectos de actualizar el alquiler y demás aspectos relevantes objeto del acuerdo de cesión.

- Todo propietario o propietaria 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.

Artículo 15.- Extinción de la cesión. Resolución.

1.- La autorización para la permanencia en la Vivienda Social cesará automáticamente, por el transcurso del plazo previsto inicialmente en la adjudicación o, en su caso, del plazo de la última prórroga expresamente prevista.

También cesará automáticamente a petición voluntaria de la persona beneficiaria.

2.- Al finalizar la estancia en la vivienda, la persona beneficiaria de la vivienda deberá entregar las llaves en el Ayuntamiento de Baztan, el Ayuntamiento de Baztan 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.

Artículo 16.- Subrogación.

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

- Únicamente podrán 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 o 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, los dos años anteriores 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, hubiesen convivido habitualmente con ella durante los dos años precedentes. Ascendientes de la persona fallecida que hubieran convivido habitualmente con ella durante los dos años precedentes. Los hermanos y hermanas de la persona fallecida que hubieran convivido habitualmente con ella durante los dos años precedentes.

Las personas distintas de todas las indicadas anteriormente y que sufran una discapacidad 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 los dos años anteriores al fallecimiento.

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 Baztan por escrito adjuntando los documentos que acrediten tanto el fallecimiento de la persona titular como el derecho de la persona subrogante, en el plazo de 6 meses desde producido el fallecimiento.

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 los alquileres sociales y cantidades asimiladas pendientes de pago, tanto previas como posteriores al fallecimiento.

Artículo 17.- Causas de resolución.

1.- Podrá acordarse por el Ayuntamiento la resolución de la autorización de la cesión de la Vivienda Social previo expediente administrativo en el que se dará audiencia a la persona adjudicataria, por plazo de 15 días hábiles.

Las causas que pueden motivar la resolución son:

- Fallecimiento de la persona adjudicataria, cuando no concurra ningún supuesto de subrogación o esta no haya 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 un motivo que justifique la ausencia, por un tiempo superior a Veinticinco (25) Días.

- Incumplimiento de las normas de convivencia, causar daños a personas o bienes o altercados, con el resto de residentes en el inmueble.
- Falseamiento de datos, documentos u ocultación de los mismos.
- Por falta de colaboración con el Ayuntamiento de Baztan respecto al uso y mantenimiento de la vivienda.
- Permitir la utilización de la vivienda a terceras personas que no formen parte de la unidad familiar expresamente autorizada a residir en la vivienda.
- No proceder a darse de alta en los suministro de luz y de agua.
- No abonar el alquiler social mensual, los gastos de comunidad u otros gastos por servicios de luz, agua, basuras,..., en el plazo de Dos (2) Meses 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.

Artículo 18.- Efectos de la resolución

- 1.- 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 10 días entregando las llaves en el Ayuntamiento de Baztan.
- 2.- Si en ese plazo, la vivienda no se encontrara a disposición del Ayuntamiento, se procederá al desahucio. La competencia y el procedimiento para disponer el desahucio y llevar a cabo el lanzamiento, tendrán carácter administrativo.

Artículo 19.- Protección de Datos.

- 1.- De acuerdo con el artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, quedan informados/as de que los datos personales registrados en la solicitud se incorporarán a un fichero responsabilidad del Ayuntamiento de Baztan inscrito en la Agencia Española de Protección de Datos con la finalidad de gestionar las viviendas que se regulan en estas bases. Todos los datos solicitados son necesarios para atender la solicitud de acceso a la vivienda municipal y el hecho de presentarla presupone la autorización para el acceso a su obtención, consulta y emisión de documentos. Los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición pueden ejercitarse dirigiéndose al Ayuntamiento de Baztan.
- 2.- Por otro lado, supondrá la autorización al Ayuntamiento de Baztan para que los datos de carácter personal, económicos y sociales que se integren en ficheros automatizados, puedan ser utilizados para otros fines tales como la producción de estadísticas o la investigación científica, en los términos previstos por la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

En el momento de la aprobación de esta ordenanza en las viviendas mencionadas vivieran personas mayores de 75 años, éstas podrían permanecer en las mismas:

- 1.Si cumplieran los requisitos establecidos por la presente ordenanza, abonarán el alquiler social establecido en la misma.
- 2.En caso contrario, abonarán en concepto de alquiler 450 euros mensuales(el precio se revisará anualmente en función del IPC).

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

Los importes a que se hace referencia en la presente Ordenanza y que no vengan fijados por otros organismos públicos se actualizarán anualmente en función del IPC de Navarra publicado por el Instituto Nacional de Estadística, que haya habido en el año transcurrido (variación del IPC en los 12 meses anteriores que corresponden al periodo de un año completo).

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor a partir de la publicación de su texto íntegro en el BON.

ANEXO I: SOLICITUD DE CESIÓN DE VIVIENDA SOCIAL

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 a la Vivienda Social (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 sito en, debido a que (Concretar motivos, desahucio por falta de pago, cambio de lugar de trabajo, vivienda inadecuada....).....
- 2.- Que ninguna persona de la unidad familiar tiene la propiedad de ninguna vivienda.
- 3.- Que debido a las circunstancias económicas de la misma, no puede acceder al alquiler de una vivienda en el mercado libre.

OBSERVACIONES:

.....
.....

Por todo lo anteriormente expuesto, **SOLICITA:** El acceso a una vivienda destinada a cubrir las necesidades sociales.

En Baztan, ade de 20.....

Fdo:

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

- 1.- Fotocopia del D.N.I. de cada miembro de la unidad familiar.
- 2.- Certificados de empadronamiento de la unidad familiar.
- 3.- Documentos acreditativos del nivel de ingresos de la persona solicitante y del resto de miembros de la unidad familiar.
 - a) Se presentarán los siguientes documentos:
 - Trabajadores/as por cuenta ajena: nóminas o certificados de empresa de los últimos 6 meses.
 - Jubilados/as o pensionistas: certificación de la pensión o prestación económica a percibir durante el año en curso.
 - 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.
 - 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.
 - Informe de la vida laboral emitido por la Tesorería de la Seguridad Social, de cada miembro de la unidad familiar.
 - Beneficiarios/as de otros ingresos derivados de ayudas, subsidios o prestaciones: fotocopia de la resolución de la concesión.
 - b) Se presentará además, en su caso, original y fotocopia de la última declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de quienes integren la unidad familiar del último ejercicio. 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.
- 4.- En el caso de personas con discapacidad o enfermedad, deberán aportar certificado del grado de discapacidad o documento oficial acreditativo de la enfermedad invalidante.
- 5.- En el caso de personas dependientes, deberán aportar el certificado correspondiente.
- 6.- (En su caso) Certificado relativo a las condiciones de habitabilidad de la vivienda, y/o (En su caso) Certificado relativo a la superficie de la vivienda.
- 7.- Documentación justificante de estar incurso en un procedimiento de desahucio, de ejecución hipotecaria, expropiatorio o por declaración de ruina y/o similares.
- 8.- (En su caso) Declaración jurada de la persona solicitante de no tener vivienda y estar conviviendo en otra vivienda o establecimiento provisional.
- 9.- En su caso, fotocopia de sentencia de separación o divorcio y convenio regulador.
- 10.- En su caso, documentación acreditativa de ser víctima de violencia de género.
- 11.- (En su caso) Declaración jurada de la persona solicitante de no estar recibiendo una ayuda de otro organismo por el mismo concepto.
- 12.- 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.

ANEXO II: ACUERDO DE CESIÓN DE VIVIENDA SOCIAL

En Baztan, a de de 20.....

INTERVIENEN

De una parte D./Dña., Alcalde/sa del Ayuntamiento de Baztan, con DNI nº en nombre y representación del Ayuntamiento de Baztan, 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 Baztan, es propietario y/o gestiona la vivienda situada en Calle en la localidad de

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 Baztan, 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 ningún tipo de actividad nociva, peligrosa, insalubre o ilícita.

En su caso (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 10 días desde el vencimiento del contrato.

Una vez entregadas las llaves, personal del Ayuntamiento procederá a comprobar si tanto la vivienda como los muebles o 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 del alquiler.

En otro caso, se iniciará expediente para la liquidación del contrato, con audiencia a la persona beneficiaria, para determinar la cantidad que corresponde incautar de la fianza depositada en su día, que responde del cumplimiento de la totalidad de obligaciones contractuales.

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 solicitar la adjudicación de una nueva autorización de cesión con una antelación mínima de dos meses a la fecha de la extinción del plazo contractual. Para ello deberá aportar la documentación exigida para una nueva solicitud.

Los servicios municipales determinarán a vista de la documentación presentada si resulta procedente adjudicar un nuevo plazo de vivienda social y la tasa a aplicar.

Si no resulta acreditada la situación de necesidad, se procederá a la denegación de la solicitud de adjudicación, con la correspondiente comunicación de extinción del contrato anterior y la necesidad de desalojar la vivienda en un plazo no superior a un mes.

Serán causas de denegación de la solicitud de nuevo contrato 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 Baztan en la revisión de la vivienda.

Tercero.- Alquiler social

1.- El alquiler social que debe abonar al Ayuntamiento en concepto de la cesión y utilización será de 100 euros, que deberá ser abonado por mensualidades anticipadas, a contar desde la presente fecha, dentro de los cinco primeros días laborables 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.

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 si 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.
- 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. Así como los espacios comunes del edificio atendiendo a los usos y costumbres de la comunidad. 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.
- 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, el alquiler establecido para la cesión de la vivienda social. Gastos de Comunidad y el coste de los servicios que le corresponda: facturas de luz, agua, basura,
- No podrán tenerse animales salvo caso de perros guía, en caso de resultar necesarios, 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.
- 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 Baztan por escrito, cualquier variación de sus ingresos o circunstancias personales, o de la unidad familiar, a efectos de actualizar el alquiler 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.

Octavo.- 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.

Noveno.- Subrogación.

1.- La subrogación para la permanencia de la vivienda solo podrá producirse en caso de fallecimiento de la persona titular y conforme a las siguientes reglas: Cónyuge que al tiempo del fallecimiento conviviera con la persona fallecida.

Quien 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, los dos años anteriores 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 los dos años precedentes.

Ascendientes de la persona fallecida que hubieran convivido habitualmente con ella durante los dos años precedentes. Los hermanos y hermanas de la persona fallecida que hubieran convivido habitualmente con ella durante los dos años precedentes. 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 los dos años anteriores al fallecimiento.

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 Baztan por escrito adjuntando los documentos que acrediten tanto el fallecimiento de la persona titular como el derecho de la persona subrogante, en el plazo de 6 meses desde producido el fallecimiento.

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 los alquileres sociales y cantidades asimiladas pendientes de pago, tanto previas como posteriores al fallecimiento.

Décimo.- 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 (25) 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 el alquiler, las cuotas de la comunidad de vecinos u otros gastos por servicios de luz, agua, basuras,..., en el plazo de Dos (2) Meses 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.

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.

Onceavo.- Régimen Jurídico

1.- El presente acuerdo de cesión de vivienda 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 de las viviendas sociales, y en lo no dispuesto en ellos 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.

2.- El Ayuntamiento de Baztan 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.

Baztan, a -- de ----- de 20__