

Ajuntament de la Poble de Vallbona

Anunci de l'Ajuntament de la Poble de Vallbona sobre aprovació definitiva del reglament del registre d'oferta i demanda d'habitatge.

ANUNCI

L'Ajuntament Ple, en sessió celebrada el dia 13 d'octubre del 2021, va adoptar l'acord sobre aprovació inicial del reglament del registre d'oferta i demanda d'habitatge de l'Ajuntament de la Poble de Vallbona.

Publicat anunci sobre informació pública al Butlletí Oficial de la Província de València, núm. 218, d'11 de novembre del 2021, durant el termini d'informació pública no s'ha presentat cap al·legació o suggeriment.

Per tant, queda definitivament aprovat i es procedeix a la publicació íntegra del text del reglament del registre d'oferta i demanda d'habitatge de l'Ajuntament de la Poble de Vallbona, per a la seua entrada en vigor, de conformitat amb el que preveu l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, i entrarà en vigor transcorregut el termini previst en l'article 65.2 d'aquesta norma:

Reglament del registre d'oferta i de demanda d'habitatge de l'Ajuntament de la Poble de Vallbona

Capítol preliminar. Disposicions generals

Article 1. Objecte

El present reglament té com a objecte regular les competències municipals contingudes en la Llei 2/2017, de 3 de Febrer, de la Generalitat, per la Funció Social de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana i en particular la creació i gestió de registres municipals d'oferta i demanda d'habitatges de protecció pública.

Aquest Reglament té la finalitat de regular l'accés temporal a un habitatge municipal de persones i unitats familiars quan no disposen d'una solució residencial digna i adequada ni de renda o patrimoni que ho permeta. Aquesta situació pot derivar-se d'haver sofert situacions de desnonament, per veure's obligades a viure en habitatges que no són dignes ni adequades, per residir amuntegades a conseqüència de patir una situació socioeconòmica precària o altres causes que justifiquen tal mesura.

Per al compliment dels objectius d'aquesta Ordenança s'utilitzaran habitatges pertanyents al patrimoni municipal, així com habitatges cedits a l'Ajuntament de La Poble de Vallbona per altres organismes públics o privats, per a aquest fi.

El present decret regula:

1. El Registre d'oferta i de demanda d'habitatge de l'Ajuntament de La Poble de Vallbona, la seva organització i funcionament.
2. Els procediments d'adjudicació d'habitatge en règim de lloguer dels habitatges.
3. L'Estatut de les persones usuàries i beneficiàries dels habitatges propietat municipal o habitatges gestionats per l'Ajuntament de La Poble de Vallbona.

Article 2. Definicions

Registre de demandants d'habitatge: Registre de les persones o unitats de convivència demandants d'habitatge. Instrument adequat per al coneixement de la demanda i la gestió de l'adjudicació dels habitatges gestionats per l'Ajuntament de La Poble de Vallbona.

Registre d'oferta d'habitatge: Registre dels habitatges a la disposició de l'Ajuntament de La Poble de Vallbona per a posar a la disposició de demandants d'habitatge que resulten adjudicatari d'un habitatge en règim de lloguer.

Demandants d'habitatge: Persones físiques o unitats de convivència inscrites en el registre de demanda, que complisquen els requisits per a l'accés a l'habitatge públic o amb finalitats socials, contemplats en el present Reglament.

Unitat de convivència: La unitat de convivència està formada per totes les persones que visquen en el mateix domicili, unides per vincle matrimonial o que s'hagin constituït com a parella de fet, i els seus familiars fins al segon grau per consanguinitat afinitat o adopció o altres persones amb les quals conviuen en virtut de guarda amb finalitats d'adopció o acolliment familiar permanent.

Quan no existisca parentesc, vincle matrimonial o parella de fet, o no concòrreguen causes d'exclusió social i/o situació de vulnerabilitat s'haurà d'acreditar la convivència almenys durant dos anys.

Article 3. Naturalesa i adscripció del Registre d'oferta i de demanda d'habitatge de l'Ajuntament de La Poble de Vallbona

El Registre d'oferta i de demanda d'habitatge de l'Ajuntament de La Poble de Vallbona serà de titularitat pública i naturalesa administrativa i gratuïta.

Article 4. Finalitat del Registre d'oferta i de demanda d'habitatge de l'Ajuntament de La Poble de Vallbona

El Registre d'oferta i de demanda d'habitatge de l'Ajuntament de La Poble de Vallbona tindrà com a finalitat:

1. Garantir els principis d'igualtat, publicitat i concurrència en els processos d'adjudicació en règim de lloguer d'habitatges en les diferents modalitats disponibles.
2. Garantir el coneixement per part de la ciutadania de l'oferta d'habitatge en règim de lloguer.
3. Racionalitzar els processos de connexió entre demanda i oferta d'habitatge per a atendre les necessitats d'accés a un habitatge en el municipi de La Poble de Vallbona.
4. Fomentar el lloguer a preu assequible per a les persones demandants d'habitatge.
5. Proporcionar informació actualitzada que permeta adequar les polítiques d'habitatge a l'oferta real existent, així com desenvolupar les polítiques orientades a l'ampliació del patrimoni públic d'habitatge.

Article 5. Organització del Registre d'oferta i de demanda d'habitatge de l'Ajuntament de La Poble de Vallbona.

1. El Registre d'oferta i de demanda d'habitatge de l'Ajuntament de La Poble de Vallbona estarà compost per les següents seccions:

- a) Capítol I: Registre de demanda d'habitatge, en el qual s'inscriuran les persones que complisquen els requisits per a accedir a un habitatge en règim de lloguer.
- b) Capítol II: Registre d'oferta d'habitatge, en el qual s'inscriurà els habitatges disponibles per a adscriure al programa de lloguer i que pot provenir dels següents convenis o títols.
 - Habitatges propietat de la Generalitat i cedides a l'Ajuntament de La Poble de Vallbona.
 - Habitatges propietat de l'Ajuntament de La Poble de Vallbona.
 - Habitatges en el marc d'un conveni amb entitats externes (SAREB).
 - Habitatges provinents de la Borsa d'Habitatges en Lloguer per a habitatges buits de propietaris de La Poble de Vallbona.

Article 6. Funcionament del Registre d'oferta i de demanda d'habitatge de l'Ajuntament de La Poble de Vallbona

El funcionament del Registre d'oferta i de demanda d'habitatge de l'Ajuntament de La Poble de Vallbona i la seva relació amb les persones usuàries es realitzarà preferentment a través de mitjans electrònics.

L'Ajuntament de La Poble de Vallbona facilitarà les mesures de suport necessàries per a l'accés i assistència de les persones amb necessitats específiques.

Article 7. Transparència i protecció de les dades de caràcter personal
El Registre d'oferta i de demanda d'habitatge de l'Ajuntament de La Poble de Vallbona inclourà les dades personals estrictament necessàries per al compliment de la seva finalitat pública.

Les dades del Registre de demandants estan emparats per la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals (BOE número 294, de 06/12/2018), podent exercir-se sobre el mateix els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició establerts en la citada Llei.

Capítol I. Registre de demanda habitatge de l'Ajuntament de la Poble de Vallbona.

Article 8. Obligtorietat de la inscripció en el Registre de demanda d'habitatge de l'Ajuntament de La Poble de Vallbona.

1. La inscripció en el Registre de demanda d'habitatge de l'Ajuntament de La Poble de Vallbona serà obligatòria per a accedir a un habitatge.
2. Només les persones físiques podran inscriure's en el Registre de demanda d'habitatge.
3. La inscripció es formalitzarà mitjançant declaració responsable.
4. Els sol·licitants seran responsables de la veracitat de les dades que aporten en la sol·licitud. Així mateix, estaran obligats a comunicar

qualsevol modificació que es produïsquen de les dades. La falsedat de les dades aportades o l'incompliment del deure de comunicar les modificacions donarà lloc a la baixa del sol·licitant o de la unitat familiar en el Registre, previ tràmit d'audiència als interessats, de conformitat amb el que es disposa en l'article 82 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment administratiu Comú de les Administracions Públiques (*LPACAP). El departament competent en matèria d'habitatge podrà en qualsevol moment sol·licitar documentació addicional per a comprovar la veracitat de les dades aportades.

5. És requisit per a optar a l'adquisició o arrendament dels habitatges de protecció pública, així com per a optar al finançament establert en el Pla d'Habitatge, estar inscrit en el Registre de Demandants d'Habitatge regulat per la present ordre amb anterioritat al visat de contracte de venda o d'arrendament, i, en tot cas, a l'atorgament del finançament convingut o de les ajudes que pogueren procedir.

Article 9. Unitat de convivència. Inscripció

1. Es considerarà unitat de convivència a la persona o grup de persones físiques que convisquen o tinguen la intenció de conviure de manera habitual i permanent en el mateix habitatge, amb independència que tinguen o no relació de parentiu.

2. Seran a més tinguts en compte les persones majors i/o dependents que alternen el seu domicili per a ser atesos per familiars, representants legals i/o reunits; així com menors en acollida/adopció que alternen domicili entre els seus representants i/o tutors legals.

La unitat de convivència està formada per totes les persones que visquen en el mateix domicili, unides per vincle matrimonial o que s'hagen constituït com a parella de fet, i els seus familiars fins al segon grau per consanguinitat afinitat o adopció o altres persones amb les quals convisca en virtut de guarda amb finalitats d'adopció o acolliment familiar permanent.

Quan no existisca parentesc, vincle matrimonial o parella de fet, o no concórreguen causes d'exclusió social i/o situació de vulnerabilitat s'haurà d'acreditar la convivència almenys durant dos anys.

Podran ser beneficiàries de la prestació les persones que, sense integrar-se en la unitat de convivència o integrades en una unitat de convivència independent, residisquen en el mateix domicili amb altres amb les quals tinguen algun dels vincles de parentiu assenyalats. Per a això hauran de trobar-se en algun d'aquests supòsits:

a) Quan una dona, víctima de violència de gènere, haja abandonat el seu domicili familiar habitual acompanyada o no dels seus fills o de menors en règim de guarda amb finalitats d'adopció o acolliment familiar permanent

b) Quan amb motiu de l'inici dels tràmits de separació, nul·litat o divorci, o d'haver-se instat la dissolució de la parella de fet formalment constituïda, una persona haja abandonat el seu domicili familiar habitual acompanyada o no dels seus fills o menors en règim de guarda amb finalitats d'adopció o acolliment familiar permanent. En el supòsit de parelles de fet no formalitzades que hagueren cessat la convivència, la persona que sol·liciti la prestació haurà d'acreditar, si escau, l'inici dels tràmits per a l'atribució de la guarda i custòdia dels menors.

c) Quan s'acredite haver abandonat el domicili per desnonament, o per haver quedat el mateix inhabitable per causa d'accident o de força major, així com altres supòsits que s'establisquen reglamentàriament. En els supòsits previstos en els apartats b) i c) únicament cabrà la consideració com a unitat independent durant els tres anys següents a la data en què s'haurien produït els fets indicats en cadascuna d'elles.

3. Cada persona només podrà formar part d'una unitat de convivència, amb excepció de les persones descendents que convisquen amb tots dos progenitors en règim de custòdia compartida.

Article 10. Requisits d'inscripció

Les unitats de convivència compliran els següents requisits per a inscriure's en el Registre de demanda d'habitatge:

1. Tenir necessitat d'habitatge.

2. Tenir una capacitat econòmica que no supere 2,5 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples mensual (*IPREM), referit a 12 pagues, amb els ajustos establerts en aquest Reglament.

3. Destinar l'habitatge a residència habitual i permanent de la unitat de convivència adjudicatària, així com complir les obligacions de la persona usuària d'habitatge protegit.

4. Tindre veïnatge administratiu al municipi de la Pobla de Vallbona durant quatre anys

En determinades circumstàncies es podrà emetre informe tècnic del departament corresponent en el qual es determinen situacions especials que aconsellen l'admissió de la unitat familiar encara que no es complisquen algun d'aquests requisits.

Article 11. Persona representant de la unitat de convivència

La persona sol·licitant de la inscripció serà qui represente a la unitat de convivència i haurà de complir en el moment de formalitzar la sol·licitud els següents requisits:

1. Ser major d'edat o tenir la condició d'emancipada i no haver estat incapacitada judicialment per a obligar-se contractualment.

2. Tenir veïnatge administratiu amb almenys un any de residència acreditada.

En determinades circumstàncies es podrà emetre informe tècnic del departament corresponent en el qual es determinen situacions especials que aconsellen l'admissió de la unitat familiar encara que la persona sol·licitant no complisca algun d'aquests requisits.

Article 12. Necessitat d'habitatge

S'entendrà que existeix necessitat d'habitatge quan cap de les persones integrants de la unitat de convivència siga titular d'un dret, personal o real, en ple domini o usdefruit, o altres drets d'ús, possessió o gaudi d'un habitatge o quan concorde alguna de les següents situacions:

1. Que la persona titular dels drets assenyalats anteriorment es trobe privada de l'ús i gaudi de l'habitatge per haver estat assignada judicialment com a habitatge habitual del seu cònjuge després d'un procés de separació, divorci o nul·litat matrimonial o d'extinció d'unitats de fet.

2. Que una de les persones que integren la unitat de convivència acredite una situació de diversitat funcional o dependència per a la qual l'habitatge habitual no és accessible i no pot ser adaptada.

3. Que la persona titular de l'habitatge siga víctima de violència de gènere i necessite canviar de domicili per aquesta circumstància.

4. Que l'habitatge resulte inadequada per raó de superfície respecte a la unitat de convivència atesa la normativa vigent.

5. Que l'habitatge no complisca amb les exigències de funcionalitat, qualitat, habitabilitat, seguretat i accessibilitat en els termes previstos per la normativa aplicable i les deficiències no siguen corregibles.

6. Que la unitat de convivència sigui titular del dret de reallotjament per actuacions urbanístiques d'iniciativa pública.

7. Que la unitat de convivència siga titular d'un dret d'arrendament sobre l'habitatge i la renda arrendatícia supose més del 25% de la seva capacitat econòmica.

Article 13. Límit d'ingressos de la unitat de convivència

1. Les unitats de convivència podran inscriure's en el Registre de demanda quan el còmput dels seus ingressos no excedisca de 2,5 vegades l'IPREM, referit a 12 pagues.

2. Els ingressos de la unitat de convivència es calcularan a partir de la quantia de les bases imposable general i de l'estalvi regulades en la legislació tributària, corresponent a les dades fiscals més recents disponibles en el moment de la sol·licitud.

3. La quantia resultant es convertirà en nombre de vegades l'IPREM, referit a 12 pagues, en vigor durant el període al qual es refereixen els ingressos avaluats.

A l'efecte d'interpretar el que es disposa en el present article, es consideraran recursos econòmics de la unitat familiar la suma del total d'ingressos mensuals i el patrimoni d'aquesta, incloent:

- Els ingressos nets per rendiments de treball. Els rendiments de treball per compte propi seran els corresponents a l'últim període trimestral de declaració fiscal per l'IVA, dividit pel nombre de mesos a què es refereix la declaració.

Les prestacions i pensions reconegudes, enquadrades en els règims de prestació social finançats amb càrrec a fons públics o privats.

- Ingressos provinents de l'explotació d'elements patrimonials. Per a calcular els ingressos mensuals, es dividirà entre sis la suma dels ingressos per rendiment de treball i per rendiment del patrimoni l'últim semestre. A aquest efecte, es valorarà el patrimoni real i disponible pel demandant d'habitatge en el moment de fer la sol·licitud.

S'exceptuaran en el còmput dels recursos econòmics de la unitat familiar:

- Les ajudes econòmiques de caràcter finalista, entenent-se per tals les ajudes d'emergència, beques, prestacions econòmiques

per a menjadors escolars, prestacions econòmiques municipals per conciliació, incentius econòmics dels projectes d'incorporació socio-laboral i qualssevol altres que hagin estat concedides per a cobrir una necessitat específica de la unitat familiar.

- Les prestacions econòmiques concedides pel Govern Valencià per a compensar les despeses derivades de l'acolliment familiar de menors.
- Les prestacions familiars per fill/a a càrrec menor d'edat, o major d'edat amb minusvalidesa certificada.
- La prestació econòmica vinculada al servei, prestació econòmica per a assistent personal i prestació econòmica per a cures en l'entorn familiar i suport a cuidadors no professionals.
- I l'aixovar familiar, tret que pel seu valor denote existència de mitjans econòmics suficients.

Article 14. De la inscripció en el Registre de demanda d'habitatge de l'Ajuntament de La Pobla de Vallbona

1. La persona representant de la unitat de convivència formalitzarà la inscripció mitjançant declaració responsable, a través de mitjans electrònics o presencials, segons els models que estaran disponibles en la seua física o electrònica de l'Ajuntament de La Pobla de Vallbona.

2. Totes les persones integrants de la unitat de convivència majors d'edat o emancipades hauran de prestar el seu consentiment a la inscripció.

La inscripció en el Registre de Demandants serà automàtica, i continuarà les dades que haurien estat aportats pel sol·licitant, sense perjudici de les facultats de comprovació i recerca de l'administració.

Article 15. Contingut de la declaració responsable d'inscripció

La declaració responsable d'inscripció en el Registre de demanda d'habitatge de l'Ajuntament de La Pobla de Vallbona continuarà:

1. Les dades identificatives de la persona declarant i de la resta de persones que integren la unitat de convivència i, en el seu cas, el grau de parentiu existent entre elles.
2. El domicili de la persona declarant, número de telèfon de contacte i adreça de correu electrònic a l'efecte de notificacions.
3. La situació laboral de les persones que componen la unitat de convivència.
4. Els ingressos anuals de la unitat de convivència.
5. Necessitats d'habitatge adaptat a persones amb diversitat funcional.
6. Nombre de dormitoris mínim de l'habitatge que demanda.
7. La concurrència d'una situació d'especial vulnerabilitat que afecti la unitat de convivència.
8. La manifestació en la qual es faça constar la necessitat d'habitatge.
9. El compromís de destinar l'habitatge sol·licitat a residència habitual i permanent de la unitat de convivència.
10. El compromís de la signatura del contracte d'arrendament i de l'estatut de la persona usuària o l'acceptació del pla d'intervenció social (PIS) en el cas que així es determine.
11. La manifestació de la veracitat de les dades indicades en la pròpia declaració, així com del compliment dels requisits establerts per a la inscripció.
12. El consentiment exprés a la consulta de dades, en el seu cas.
13. La signatura de la persona declarant i de la resta de la unitat de convivència majors de 16 anys.

Article 16. Documentació acreditativa del contingut de la declaració responsable

El representant de la unitat de convivència presentarà, a requeriment de l'administració amb anterioritat a la proposta d'adjudicació, la següent documentació:

1. Per a l'acreditació de les dades identificatives:
 - a) El document acreditatiu de la identitat de la persona representant i dels altres integrants de la unitat de convivència majors de 16 anys.
 - b) El Llibre de família o document equivalent.
 - c) El certificat d'empadronament o d'arrelament amb data d'alta de totes les persones integrants de la unitat de convivència.
2. Per a l'acreditació de les dades econòmiques de totes les persones integrants de la unitat de convivència majors de 16 anys:
 - a) L'última declaració de l'impost sobre la renda de les persones físiques de totes les persones integrants de la unitat de convivència o,

en el cas de no estar obligat a presentar-la, certificació del Ministeri d'Hisenda de no haver-la presentat, corresponent al període impositiu immediatament anterior, amb termini de presentació vençut.

- b) Justificant de vida laboral.
- c) En cas de persones treballadores per compte d'altri: certificat d'ingressos del centre de treball dels últims 12 mesos o nòmines dels últims 12 mesos anteriors a la data de presentació de la sol·licitud.
- d) En cas de persones treballadores per compte propi: pagaments fraccionats de l'IRPF, en els models normalitzats corresponents.
- e) En cas de desocupació: certificat expedit pel Servei Valencià d'Ocupació i Formació, amb indicació dels ingressos percebuts durant els 12 últims mesos anteriors a la data de presentació de la sol·licitud.
- f) En cas de percebre una prestació econòmica de l'acció protectora de la seguretat social: certificació emesa per l'organisme competent, amb indicació de la quantia concedida durant els 12 últims mesos anteriors a la data de presentació de la sol·licitud o certificat negatiu, en el seu cas.

3. Per a l'acreditació de les dades de necessitat d'habitatge:

- a) Títol de propietat o dret d'ús o gaudi d'un habitatge i sentència judicial d'assignació com a habitatge habitual al cònjuge després del procés de separació, divorci o nul·litat matrimonial o d'extinció d'unitats de fet.
- b) En cas d'habitar un habitatge arrendat, el contracte de lloguer i l'últim rebut pagat de la renda.
- c) Certificat de béns immobles del Cadastre de totes les persones integrants de la unitat de convivència.
- d) Certificat del Registre de la Propietat sobre les dades referents a béns immobles de totes les persones integrants de la unitat de convivència.

Article 17. Comprovació del contingut de la declaració responsable

1. En exercici de les facultats de comprovació, control i inspecció l'administració podrà sol·licitar, en qualsevol moment, la documentació acreditativa de les dades consignades en la declaració responsable.

2. En tot cas el contingut de la declaració responsable es comprovarà d'ofici amb anterioritat a la proposta d'adjudicació de cada habitatge.

Article 18. Efectes de la declaració responsable la inscripció

1. La presentació de la declaració responsable d'inscripció en el Registre de demanda d'habitatge suposarà l'adquisició per part de la unitat de convivència de la condició de demandant. La participació efectiva en procediments d'adjudicació dels habitatges inscrits en el Registre d'oferta d'habitatge es realitzarà en els termes d'aquest reglament.

2. La declaració responsable farà efecte des del dia de la seua presentació, sense perjudici de les facultats de comprovació, control i inspecció atribuïdes a les Administracions Públiques.

3. La inscripció en el Registre de demanda d'habitatge no atribueix a la unitat de convivència drets oposables enfront de tercers, manca d'efectes substantius civils o mercantils i no prejutja en cap cas la resolució del procediment administratiu.

4. La inexactitud, falsedat o omissió de les dades de caràcter essencial, la seua falta d'acreditació o l'incompliment del deure de comunicar les modificacions, quan d'això resulte l'incompliment dels requisits exigits per a la inscripció, donarà lloc a la impossibilitat de l'exercici del dret i a la baixa de la unitat de convivència del Registre de demanda d'habitatge, de conformitat amb l'art. 69 de la LPACAP.

5. La resolució que determini la impossibilitat de l'exercici del dret a la inscripció podrà ser objecte de recurs conforme a la legislació de procediment administratiu comú.

Article 19. Modificació i actualització de dades

1. La unitat de convivència comunicarà en el termini d'un mes qualsevol modificació de les dades consignades i mantindrà actualitzada la informació que figura en el Registre de demanda d'habitatge de l'Ajuntament de La Pobla de Vallbona, mitjançant declaració responsable.

2. La incorporació de noves persones en la unitat de convivència precisarà el consentiment de totes les persones integrants.

3. La sortida de persones de la unitat de convivència requerirà únicament del consentiment exprés de les persones sortints.

Article 20. De la cessió de dades

1. La formalització de la declaració responsable d'inscripció autoritzarà l'administració a obtenir les dades i documents d'altres administracions que tinguen per objecte acreditar el compliment dels requisits exigits, quan conste consentiment exprés.

2. La unitat de convivència podrà autoritzar l'administració la cessió de les seves dades a altres administracions públiques, a l'efecte de satisfer la demanda d'habitatge manifestat.

Article 21. Vigència i renovació de la inscripció

1. La inscripció en el Registre de demandants tindrà un termini de vigència de cinc anys a comptar des de la data d'alta inscripció.

2. La unitat de convivència podrà sol·licitar la renovació de la inscripció dins del termini de vigència. La no renovació en el termini assenyalat suposarà la baixa d'ofici del Registre.

3. La sol·licitud de renovació es presentarà per mitjans electrònics, mitjançant declaració responsable que acredite que es mantenen les circumstàncies que van donar lloc a la inscripció.

4. Cada renovació tindrà una durada de cinc anys.

Article 22. Baixa de la inscripció en el Registre de demanda d'habitatge

1. La baixa es realitzarà a instàncies de part o d'ofici que, en tot cas, es comunicarà a la persona interessada.

2. Seran causes de baixa en el Registre:

a) La sol·licitud de baixa presentada per la persona representant de la unitat de convivència, signada pel conjunt de les persones majors d'edat i persones menors emancipades que formen part d'aquesta.

b) La finalització de la vigència de la inscripció sense que s'haja renovat.

c) L'incompliment sobrevingut dels requisits establerts per a poder ser inscrita com a unitat de convivència en el Registre.

d) La renúncia expressa o tàcita a l'adjudicació d'un habitatge tret que concordem les causes justificades.

e) L'incompliment de les obligacions de comunicació i actualització de dades de caràcter essencial establertes en aquest reglament.

f) La constatació de la inexactitud, falsedat o omissió de les dades de caràcter essencial consignats en la sol·licitud o en la documentació aportada.

g) L'adjudicació efectiva d'un habitatge a la unitat de convivència.

h) No complir les obligacions que s'establisquen al contracte de lloguer

Article 23. Full registral i seients

1. La inscripció de la unitat de convivència en el Registre de demanda d'habitatge implicarà l'obertura d'un full registral.

2. Seran inscribibles en el full registral amb els seus corresponents seients:

a) L'alta, amb indicació de la data d'inscripció.

b) Les dades de la unitat de convivència inclosos en la declaració responsable d'inscripció.

c) Les modificacions i variacions de les dades de la unitat de convivència.

d) La resolució d'adjudicació d'un habitatge amb especificació del règim d'accés o ús i la documentació que l'acompanye.

e) Les dades que consten en altres registres públics, com el padró municipal d'habitants, el cens d'edificis, el cadastre o el registre de la propietat, així com els que figuren en els arxius d'altres administracions públiques.

f) La resolució ferma adoptada en un expedient sancionador.

g) La cancel·lació de seients.

h) Qualsevol altres que es consideren adequats a la finalitat del registre.

3. Els seients es practicaran a continuació l'un de l'altre i la seva numeració serà correlativa.

4. Les cancel·lacions de seients es realitzaran de la mateixa manera que corresponga a cada classe de seient, estenent nota marginal de referència en el seient cancel·lat.

5. La baixa de la inscripció en el registre comportarà el tancament del full registral.

Capítol II. Registre d'oferta d'habitatge
Article 24. Obligatorieta de la inscripció en el Registre d'Oferta

Els habitatges gestionats per l'Ajuntament de La Pobla de Vallbona, el destí del qual pugui ser el lloguer, s'inscriuran en el Registre d'oferta d'habitatge per a procedir a la seva adjudicació.

Secció primera. Règim jurídic dels habitatges en oferta
Article 25. Habitatges en oferta

Els immobles inscrits en el registre han d'estar adequats funcionalment i oferir-se a preus accessibles per a aquelles persones que estiguen en especials circumstàncies d'exclusió o emergència social.

L'origen dels habitatges que es poden inscriure en el Registre d'Oferta d'Habitatge són:

- Habitatges propietat de la Generalitat i cedides a l'Ajuntament de La Pobla de Vallbona.

- Habitatges propietat de l'Ajuntament de La Pobla de Vallbona.

- Habitatges en el marc d'un conveni amb entitats externes (SAREB).

- Habitatges provinents de la Borsa d'Habitatges en Lloguer per a habitatges buits de propietaris de La Pobla de Vallbona.

Article 26. La inscripció en el Registre d'oferta

1. La inscripció dels habitatges en el Registre d'Oferta d'Habitatge es realitzarà d'ofici.

2. La inscripció d'habitatges en el Registre d'Oferta d'Habitatge es formalitzarà sempre que l'habitatge complisca amb les condicions d'habitabilitat, qualitat i adequació funcional establertes en aquest reglament.

Article 27. Característiques mínimes dels habitatges del Registre d'Oferta d'Habitatge.

01 - Estar situades en el nucli urbà de La Pobla de Vallbona. Les zones d'ordenació en les quals obligatòriament hauran d'estar situades els habitatges seran les següents:

r.1 – Eixample

r.2 – Les Ventes

r.3 – La Vila.

02 - Estar proveïdes de cuina moblada dotada de placa de cuina, aigüera, escalfador i campana extractora.

03 - Estar proveïdes de bany amb vàter, lavabo i dutxa o banyera.

04 - Obtenir informe de compliment de requisits i valoració de característiques dels habitatges per part dels serveis tècnics de l'Ajuntament de La Pobla de Vallbona.

05 - Disposar d'electricitat i aigua potable.

06 - Disposar d'ocupació (1a o posterior).

07 - Presentar bon aspecte quant a neteja i manteniment.

Article 28. Règim d'ús i accés als habitatges inscrits

1. Els habitatges gestionats per l'Ajuntament de La Pobla de Vallbona s'adjudicaran a les unitats de convivència inscrites en el Registre de demanda d'habitatge que complisquen els requisits per a l'accés a l'habitatge.

Secció segona. De la inscripció i els seus efectes
Article 29. De la inscripció

1. La inscripció dels habitatges en el Registre d'Oferta d'Habitatge inclourà les següents dades de cadascuna dels habitatges:

- Direcció.

- Dades registrals.

- Dades cadastrals.

- Informació sobre l'antiguitat.

- Informació sobre l'estat de conservació de l'edifici.

- Informació sobre l'estat de conservació de l'habitatge.

- Existència d'ascensor, garatge o traster.

- Existència d'aire condicionat.

- Inventari d'electrodomèstics a part dels mínims establerts en art. 27, en el seu cas.

- Inventari de mobles, en el seu cas.

- Condicions d'accessibilitat i adaptació per a persones amb diversitat funcional.

- Certificació d'eficiència energètica de l'habitatge.

- Primer o posterior ocupació.

- Renda màxima per habitatge en funció del valor de la mateixa amb una rendibilitat del 5% anual o de les condicions en que aquesta ha sigut obtesa.

Article 30. Efectes de la inscripció

1. La inscripció en el Registre d'Oferta d'Habitatge permetrà la seva participació en els procediments d'adjudicació a unitats de convivència inscrites en el Registre de Demanda d'Habitatge.

2. La inscripció no atribuirà a la persona propietària o promotora drets oposables enfront de tercers diferents dels inherents a la pròpia inscripció. Mancarà d'efectes substantius civils o mercantils i no prejutja en cap cas la resolució del procediment administratiu.

3. La resolució que declare baixa en el registre podrà ser objecte de recurs conforme a la legislació de procediment administratiu comú.

Article 31. Vigència de la inscripció

La inscripció en el Registre d'Oferta d'Habitatge tindrà un termini de vigència indefinit a comptar des de la data de la inscripció i fins que es produïska la baixa efectiva.

Article 32. Baixa de la inscripció

La baixa dels habitatges inscrits en el Registre d'Oferta d'Habitatge es realitzarà d'ofici per l'administració.

Article 33. Fulla registral i seients

1. La inscripció en el Registre d'Oferta d'Habitatge implicarà l'obertura de la fulla registral corresponent per cada habitatge.

2. Seran inscripcionables en la fulla registral amb els seus corresponents seients:

- Les dades identificatives de l'habitatge i el seu titular.
- Les modificacions i variacions de les dades de l'habitatge i de la seua titularitat, en el seu cas.
- La resolució o comunicació de la cessió de l'habitatge en règim de lloguer i la documentació que l'acompanyi.
- La qualificació de l'habitatge.
- La baixa de l'habitatge en el registre.
- Qualsevol altres que es consideren adequats a la finalitat del registre.

3. Els seients es practicaran a continuació l'un de l'altre i la seua numeració serà correlativa.

Capítol III. Règim de cessió i adjudicació d'habitatges

Article 34. Règim de cessió

1. El règim de cessió dels habitatges públics en règim de lloguer podrà dur-se a terme mitjançant contractes d'arrendament, sense perjudici de cessions d'ús gratuïtes o altres formes d'explotació establertes per raons socials o mesures singulars de finançament aplicables.

2. El règim de cessió preferent serà el de contracte d'arrendament. L'habitatge s'assignarà en funció de la disponibilitat existent en el moment de l'assignació, tractant d'adequar-se a l'espai més pròxim a les necessitats i a la realitat social de la unitat familiar, així com el règim d'aquesta, en el seu cas.

Article 35. Modalitats d'adjudicació d'habitatges

1. L'adjudicació dels habitatges públics en règim de lloguer es realitzarà mitjançant les següents modalitats:

- Ordinària, que atén necessitats generals d'habitatge per a demanants d'habitatge públic en règim de lloguer, regulant-se la seua adjudicació per les normes del present decret.
- Excepcional, l'Ajuntament de La Pobla de Vallbona podrà determinar l'aplicació d'un règim excepcional d'adjudicació, en atenció a circumstàncies extraordinàries o a especials necessitats de col·lectius determinats, mitjançant resolució motivada, de conformitat amb el règim establert en el present reglament.

L'adjudicació dels habitatges en qualsevol de les dues modalitats es realitzarà a través d'una comissió formada per treballadors corresponents a l'àrea d'Urbanisme, Patrimoni i Serveis Socials així com els responsables polítics encarregats d'aquestes àrees.

Article 36. Requisits per a l'adjudicació

Podran ser adjudicatàries d'un habitatge públic en règim de lloguer aquelles persones que complisquen els requisits que s'estableixen en aquest reglament, i consten inscrits en el Registre de Demanda, i d'acord amb l'ordre establert per la baremació a realitzar per l'Ajuntament de La Pobla de Vallbona, conforme al que es disposa en aquest capítol.

Article 37. Subjectes exclosos

1. L'administració exclourà del procediment d'adjudicació a les unitats de convivència en les que alguna de les persones integrants de la unitat de convivència hagués realitzat en anteriors habitatges activitats perilloses, incòmodes o insalubres, o actes que alteren greument la convivència veïnal.

2. L'administració podrà excloure del procediment d'adjudicació, mitjançant resolució motivada, a les unitats de convivència que siguen titulars de béns immobles diferents d'habitatge o de béns mobles el valor dels quals no els faça creditors d'un habitatge de promoció pública.

No podran accedir a una d'aquests habitatges municipals les persones que disposen d'un habitatge en propietat que reunisca les condicions adequades per a poder viure en ella.

S'exceptua de l'anterior, el fet que l'ús de l'habitatge no siga possible a conseqüència de sentència judicial de separació o divorci, o de qualsevol altra limitació legal o convencional de l'ús i gaudi del dret de propietat sobre aquesta; o quan l'habitatge es trobe en un radi superior als 200 km de distància, el trasllat supose un desarrelament greu per a aquesta persona o la seua família i acredite l'intent real i sostingut de la seua alienació a preus no superiors a la seua valoració cadastral en empreses immobiliàries especialitzades en la matèria.

Article 38. Criteris de baremació

Són criteris per a la baremació de les unitats de convivència demanants d'habitatge públic en règim de lloguer:

- La capacitat econòmica de la unitat de convivència.
- Les situacions d'especial vulnerabilitat que afecten la unitat de convivència.

Article 39. Capacitat econòmica de la unitat de convivència

S'atorgaran les puntuacions en funció de la renda per càpita relacionada amb el número de vegades l'IPREM que aquesta supose.

Es dividiran els ingressos de tota la unitat de convivència pel nombre de membres i s'obtindrà una renda per càpita que serà un nombre de vegades l'IPREM. Una vegada obtingut aquest valor, s'obtindrà les següents puntuacions:

0,00 < IPREM per càpita < 0,50.....	10 punts
0,50 < IPREM per càpita < 1,00.....	8 punts
1,00 < IPREM per càpita < 1,50.....	6 punts
1,50 < IPREM per càpita < 2,00.....	4 punts
2,00 < IPREM per càpita < 2,50.....	2 punts

Article 40. Situacions d'especial vulnerabilitat

1. A efectes del càlcul de la renda per càpita de l'article 38 i 39, comptaran com 1,50 persones els següents casos per tractar-se de situacions d'especial vulnerabilitat:

- Cadascun dels menors a partir del segon (inclòs) en famílies monoparental amb almenys dos descendents a càrrec.
- Les persones amb diversitat funcional o discapacitat integrants de la unitat de convivència, quan aquesta siga igual o superior al 33%.
- Les persones en situació de dependència reconeguda integrants de la unitat de convivència.

2. Comptaran com 1,25 persones els següents casos per tractar-se de situacions d'especial vulnerabilitat:

- Les persones víctima de violència de gènere integrants de la unitat de convivència.
- Les persones víctima del terrorisme integrants de la unitat de convivència.
- Les persones amb condició d'asilada o refugiada integrants de la unitat de convivència.
- Els menors no pertanyents a la unitat familiar que estiguen a càrrec.
- Les persones menors de vint-i-cinc anys que hagin estat sota la guarda o tutela de la Generalitat integrants de la unitat de convivència.

Article 41. Aplicació dels criteris de baremació

1. Iniciat el procediment d'adjudicació es procedirà a baremar a les unitats de convivència. Només seran baremades les unitats de convivència, inscrites a la data d'iniciació del procediment, les necessitats del qual s'adeqüen a les característiques dels habitatges inscrits en el registre d'oferta.

2. La unitat de convivència serà baremada d'ofici per l'administració conforme al procediment d'adjudicació corresponent. L'ordre de prioritat en l'adjudicació es determinarà mitjançant la major puntuació obtinguda en aplicar els criteris de baremació determinats en aquest capítol.

3. Els empats en la puntuació es dirimiran a favor de la sol·licitud que tinga major nombre d'integrants en situació d'especial vulnerabilitat, si continua l'empat, els menors ingressos i si persisteix es prendrà en consideració l'antiguitat de la inscripció. Si tot l'anterior coincideix es dirimirà per sorteig.

Article 42. Proposta d'adjudicació

1. Realitzada la baremació, l'òrgan competent requerirà a la unitat de convivència amb major puntuació la documentació acreditativa del contingut de la declaració responsable d'inscripció i examinarà la conformitat del seu contingut amb la documentació acreditativa.

2. La documentació acreditativa es lliurarà en el termini de 10 dies comptats a partir de l'endemà a la notificació del requeriment. La falta d'acreditació en termini determinarà que es declare desistida del procediment a la unitat de convivència i l'extinció dels efectes de la declaració responsable.

3. Comprovada la documentació s'eleva a proposta d'adjudicació a l'òrgan competent.

4. La proposta d'adjudicació no crea cap dret enfront de l'Administració en favor de la unitat de convivència proposada. No obstant això, quan l'òrgan competent no adjudique el contracte d'acord amb la proposta formulada haurà de motivar la seua decisió.

Article 43. Adjudicació

1. El departament general competent dictarà resolució d'adjudicació sobre la base de la proposta regulada en l'article anterior

2. La persona adjudicatària disposarà d'un termini de 15 dies des de la notificació per a pagar la fiança o, en el seu cas, l'aportació inicial, i efectuar la domiciliació bancària dels rebuts. En cas de no efectuar aquest pagament s'entendrà que la persona adjudicatària renúncia a l'habitatge.

3. Una vegada acreditat el pagament de la fiança o aportació inicial, es procedirà a la signatura dels contractes i lliurament de claus, en un termini màxim d'un mes.

4. L'òrgan competent proporcionarà a les persones adjudicatàries la còpia del contracte i la documentació precisa per a la contractació dels serveis de subministraments de l'habitatge, així com les dades del nou titular al president de la comunitat a la qual pertany l'habitatge a l'efecte del pagament de les despeses de comunitat i compliment de les altres obligacions.

5. L'habitatge serà ocupat per la unitat de convivència en el termini màxim de 30 dies des del lliurament de les claus. En cas contrari, s'entendrà que la persona adjudicatària renúncia a l'habitatge i haurà de retornar les claus, excepte causa de força major degudament justificada. En cas de no devolució, s'iniciarà el procediment per a la recuperació de l'habitatge.

6. La resolució del procediment d'adjudicació no posarà fi a la via administrativa i contra aquesta cabrà recurs d'alçada davant l'òrgan superior jeràrquic del competent per a resoldre.

Procediment excepcional. Suposats d'emergència residencial

Article 44. Legalitzacions.

Amb caràcter excepcional l'Ajuntament de La Pobla de Vallbona tindrà en compte criteris objectius i subjectius addicionals, compatibles als contemplats en el present capítol, per a regularitzar la situació, per resolució motivada.

Capítol IV. Càlcul del preu de lloguer

Article 45. Límits al preu del lloguer.

El preu de lloguer de les vivendes vindrà limitat pel menor dels següents valors:

- Pel màxim del 25% dels ingressos de la unitat familiar.

- Per la renda màxima per habitatge en funció del valor que s'haja atribuït al registre de vivenda del conjunt amb una rendibilitat del 5% anual o de les condicions en que aquesta ha sigut obtesa. L'esmentada quantitat queda reflectida en la corresponent fitxa de l'habitatge al Registre d'oferta d'habitatge.

Article 46. Durada de les ajudes.

L'arrendament se signarà per un termini inicial d'1 any i el règim de pròrrogues obligatòries i tàctics, serà el regulat en la Llei 29/1994, de 20 de novembre, d'Arrendaments Urbans, modificada per Reial decret llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer.

Aquesta Llei disposa que la durada de l'arrendament serà lliurement pactada per les parts. Si aquesta fos inferior a set anys, arribat el dia del venciment del contracte, aquest es prorrogarà obligatòriament per terminis anuals fins que l'arrendament aconseguisca una durada mínima de set anys, tret que l'arrendatari manifeste a l'arrendador, amb trenta dies d'antelació com a mínim a la data de terminació del contracte o de qualsevol de les pròrrogues, la seua voluntat de no renovar-lo.

Capítol V. Estatut de les persones usuàries d'habitatges en arrendament gestionades per l'Ajuntament de la Pobla de Vallbona.

Article 50. Facultats de les persones usuàries d'habitatges en arrendament gestionades per l'Ajuntament de La Pobla de Vallbona.

Les persones usuàries d'un habitatge en arrendament gestionades per l'Ajuntament de La Pobla de Vallbona, tindran les següents facultats:

1. A l'ús i gaudi de l'habitatge pel termini de durada establert en el contracte.

2. Al manteniment de les condicions necessàries perquè l'habitatge siga habitable al llarg del contracte, tret que la deterioració no siga imputable a la part usuària.

3. Al desistiment del contracte d'arrendament, amb un termini mínim d'antelació de 30 dies naturals.

4. A qualssevol altres drets reconeguts en la legislació aplicable.

Article 51. Obligacions de les persones usuàries d'habitatges públics en arrendament gestionades per l'Ajuntament de La Pobla de Vallbona.

1. Les persones usuàries d'un habitatge públic en arrendament gestionades per l'Ajuntament de La Pobla de Vallbona hauran de complir amb les següents obligacions:

a. Destinar l'habitatge a residència habitual i permanent de la unitat de convivència.

b. No subarrendar l'habitatge, totalment o parcialment, ni destinar-la a usos diferents, ni a allotjament vacacional.

c. No admetre com a ocupants de l'habitatge a persones que no formen part de la unitat de convivència.

d. Prestar fiança abans d'ocupar l'habitatge. Aquesta fiança serà l'equivalent a una mensualitat de renda de lloguer.

e. Pagar la renda mensual durant el termini marcat en el contracte.

f. Cuidar de l'habitatge i no realitzar activitats molestes, insalubres o il·legals.

g. Sufragar les despeses per serveis de subministrament d'electricitat, aigua de consum humà, gas, telecomunicacions o qualsevol altre.

h. Sufragar les despeses de la comunitat de propietaris.

i. Reparar els danys que, bé per culpa de la persona inquilina, bé per negligència, s'hagen produït.

j. Permetre la realització de les obres de conservació o millora per part de l'arrendador.

k. Complir les normes de la comunitat quant a neteja, horaris d'oci i zones comunes.

l. Cuidar i respectar les zones comunes.

m. Permetre l'accés a l'habitatge per a en cas d'inspecció pública.

2. L'incompliment d'aquestes obligacions comportarà l'obertura d'un expedient sancionador a l'empara del règim d'infraccions i sancions previst en la legislació vigent en matèria d'Habitatge.

Annex I

Requisits tècnics dels habitatges del registre d'oferta.

Els habitatges que s'inscriuen en el Registre d'Oferta d'Habitatge, hauran d'obtenir un informe redactat pels serveis tècnics de l'Ajuntament de La Pobla de Vallbona, que es pronuncie sobre el compliment dels següents aspectes:

Requisits funcionals:

- Complir superfícies construïdes mínimes d'habitatge que estiga compresa entre les següents:

$$50 \text{ m}^2 < S < 140 \text{ m}^2$$

- Complir condicions d'habitabilitat mínimes d'HD-91 per habitatge existent quant als següents punts almenys:

- Espais mínims d'habitatge (dimensions lineals i superficials).

HD-91 Normes d'Habilitat i Diseny d'Habitatges en l'àmbit de la Comunitat Valenciana:

“L’habitatge condicions espacials”

Article 1.1. Composició.

Tot habitatge estarà compost, com a mínim, dels recintes compartimentats o habitacions següents:

Dormitori, bany i una altra habitació, en la qual podran desenvolupar-se la resta de les funcions pròpies de l’habitatge. (Veure Annex III).

Tindrà consideració d’habitatge-apartament la composta únicament per un bany i un recinte per a la resta de les funcions.

Article 1.2. Compartimentació.

Els recintes compartimentats o habitacions seran independents entres si, de manera que cap utilitze un dormitori o el bany, com a pas obligat a una altra habitació. En habitatges d’un únic dormitori, aquest podrà ser pas obligat per al bany.

Article 1.3. Dimensions superficials.

Tot habitatge tindrà una superfície útil mínima de 30 m², excepte l’habitatge apartament, que tindrà una superfície mínima útil de 24 m².

Les superfícies útils mínimes per habitació seran les següents:

- Cuina: 5 m².

- Estar-menjador: 12 m².

- Dormitori: 6 m².

Tot habitatge disposarà, almenys, d’un dormitori de 10 m².

En cas que la cuina, estar i menjador constituïsquen un sol recinte, la superfície útil mínima d’aquest serà de 14 m².

Article 1.4. Dimensions lineals.

L’altura lliure mínima de l’habitatge serà de 2,40 m. en dormitoris i estades, admetent-se despenques que reduïsquen aquesta altura fins a 2,20 m. amb ocupació en planta de cada recinte de fins al 10% de la seua superfície.

En corredors, lavabos i cuines, l’altura mínima serà de 2,20 m.

L’amplària mínima en corredors serà de 0,80 m, permetent-se escanyaments de 0,70 m.”

- Condicions de ventilació e il·luminació d’estàncies

HD-91 Normes d’Habilitat i Disseny d’Habitatges en l’àmbit de la Comunitat Valenciana:

“Condicions de salubritat”

Article 1.5. Il·luminació.

Els recintes compartimentats o habitacions amb excepció d’accés, bany, rebost i traster, disposaran de buits a l’exterior. A les habitacions, excepte aquelles en la qual es dispose la cuina, es permetrà que la il·luminació natural es produïska a través d’una altra habitació o recinte il·luminat mitjançant buits a l’exterior, no sent la suma de les superfícies útils de les habitacions en segones llums superior al 40%, de la superfície útil de l’habitatge. En tots els casos, la superfície dels buits a l’exterior no serà inferior al 10%, del total de la superfície útil dels recintes il·luminats a través d’aquests buits. Els buits entre habitacions o recintes compliran aquesta mateixa condició.

Article 1.6. Ventilació.

Els buits per a il·luminació, de qualsevol recinte o habitació, seran practicables en una superfície no inferior a la tercera part de la superfície mínima d’il·luminació indicada en l’apartat d’il·luminació. Els banys i els lavabos no podran ventilar a través d’altres recintes o habitacions, per la qual cosa si no posseeixen buits de ventilació forçada amb renovació continua d’aire, o bé un sistema de ventilació mecànica amb un cabal mínim d’extracció de 10 l/seg.

Contra la present disposició, que posa fi a la via administrativa, les persones interessades podran interposar recurs contenciós administratiu en el termini de dos mesos, comptadors des de l’endemà de la notificació o publicació d’aquest anunci, davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana.

La Pobra de Vallbona, 12 de gener de 2022.—L’alcalde, Josep Vicent Garcia i Tamarit.