

Sección I. Disposiciones generales

AYUNTAMIENTO DE DEIÀ

1883

Aprobación definitiva Reglamento adjudicaciones del Patronato de la Vivienda

REGLAMENTO DEL AYUNTAMIENTO DE DEIÀ QUE TIENE QUE REGULAR LAS CONVOCATORIAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS DE LOS CUALES EL PATRONATO TENGA LA TITULARIDAD O EL USUFRUCTO

PREÁMBULO

MARCO NORMATIVO Y PRINCIPIOS RECTORES

El Ayuntamiento de Deià impulsa esta Reglamento que tiene que regular el programa de adquisición de viviendas que permitan crear un parque municipal de viviendas de gestión pública para poner a disposición de los ciudadanos y de las ciudadanas del municipio al amparo del punto “y” del artículo 29 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares, que atribuye a los municipios como competencia propia “*Planificación, programación y gestión de vivienda pública y participación a la planificación en suelo municipal de la vivienda de protección oficial*”. Así mismo, también se contempla en su redacción el punto “aa” del mismo artículo que también atribuye como competencia propia de los ayuntamientos la “*Regulación y prestación de los servicios de atención a las personas, de los servicios sociales públicos de asistencia primaria, y fomento de las políticas de acogida de las personas inmigrantes*”.

Este Reglamento se inspira en el artículo 22 del Estatuto de Autonomía de las Islas Baleares, en que se manifiesta que “*Las administraciones públicas de las Islas Baleares garantizarán el derecho de acceso a una vivienda digna de los ciudadanos de las Islas Baleares. Por ley se regularán las ayudas para promover este derecho, especialmente en favor de los jóvenes, de las personas sin medios, de las mujeres maltratadas, de las personas dependientes y de aquellas otras en el cual caso estén justificadas las ayudas*”.

Este Reglamento también se inspira en el artículo 47 de la Constitución Española, en el que se manifiesta que “*Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, y regularán la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación*”.

La adjudicación de las viviendas en las convocatorias reguladas por este Reglamento se llevarán a cabo a través de un contrato entre el Ayuntamiento y el adjudicatario según la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- El presente Reglamento tiene por objeto regular el sistema para adjudicar, mediante el correspondiente contrato de arrendamiento, las viviendas de titularidad o usufructo del Ayuntamiento de Deià.

Se crea el Patronato de la Vivienda de Deià, órgano desconcentrado colegiado, la función de la cual es la de estudiar y valorar las solicitudes que se presenten en el marco de las convocatorias para la adjudicación de viviendas de los cuales el Ayuntamiento tenga la titularidad o el usufructo y el resto de funciones que le sean encomendadas expresamente.

La Comisión Patronato de la Vivienda de Deià estará compuesta por los siguientes miembros:

- El alcalde de Deià, con voz y voto.
- Entre 2 y 5 vocales nombrados por el pleno del Ayuntamiento, con voz y voto. Habrá al menos un regidor de cada grupo municipal.
- El secretario interventor del Ayuntamiento de Deià, con voz y voto.
- El trabajador social del Ayuntamiento de Deià, con voz y voto.

Artículo 2.- El Ayuntamiento de Deià se reserva la potestad de destinar las viviendas de su titularidad a otros usos, de interés social, diferentes de los regulados en el presente Reglamento.

Artículo 3.- Podrán acceder al uso de una vivienda de estas convocatorias las personas individuales o agrupadas, que cumplan con los requisitos que establece este Reglamento y las Bases de la convocatoria.



En las agrupaciones de personas, los menores tendrán que estar bajo la tutela legal de alguno de los solicitantes.

Artículo 4.- A los efectos de este Reglamento, se entenderá como «agrupaciones de personas» a cualquier unidad de convivencia debidamente acreditada.

La Comisión Patronato de la Vivienda de Deià podrá requerir la documentación y realizar las comprobaciones que estime oportunas para garantizar la veracidad y mantenimiento de estas agrupaciones, la modificación, alteración o supresión de las cuales tendrá que ser comunicada inmediatamente al Ayuntamiento.

Artículo 5.- La relación contractual: Régimen de alquiler.

El Ayuntamiento de Deià pretende cumplir una función social en la gestión de las viviendas de titularidad o usufructo. Por eso, estas viviendas serán cedidas solo a aquellas personas o agrupaciones de personas que, por circunstancias estructurales o coyunturales, no puedan acceder o tengan dificultades para acceder a otras viviendas en el municipio de Deià.

Excepto en casos excepcionales, a propuesta de los Servicios Sociales municipales, las viviendas se ceden en todo caso en régimen de alquiler.

TÍTULO II CONVOCATORIA, REQUISITOS Y MÉRITOS DE LOS SOLICITANTES

Artículo 6.- Anualmente se abrirá una convocatoria, que permanecerá vigente desde el día 1.º de enero hasta el día 31 de diciembre, para que las personas que lo deseen puedan solicitar una vivienda de la cual el Ayuntamiento de Deià tenga la titularidad o el usufructo.

Artículo 7.- Los requisitos que tienen que cumplir las personas o agrupaciones de personas solicitantes son los siguientes:

- Haber sido empadronada durante los últimos 5 años, de forma consecutiva, en el municipio de Deià. En caso de agrupaciones de personas, todas ellas tienen que estar empadronadas en el municipio de Deià y, al menos una de ellas, tiene que haber sido empadronada al menos, de forma consecutiva, los últimos 5 años.
- Ser mayor de edad, o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente de acuerdo con el Código Civil.
- No ser titular de ninguna vivienda, del pleno dominio o de derecho real de uso o goce sobre otra vivienda. Sin embargo no será de aplicación este requisito en caso de sentencia judicial de separación o divorcio, cuando como consecuencia de este, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.
- No superar los siguientes ingresos netos anuales:
 - a) Personas individuales: 3 veces el Salario Mínimo Interprofesional.
 - b) Agrupaciones de 2 personas: 5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.
 - c) Agrupaciones de 3 personas: 6 veces el Salario Mínimo Interprofesional.
 - d) Agrupaciones de 4 personas: 6'5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.
 - e) Agrupaciones de 5 personas: 6,75 veces el Salario Mínimo Interprofesional.
 - f) Agrupaciones de 6 o más personas: 7 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

Artículo 8.- Los méritos que se valorarán de las personas o agrupaciones de personas serán los siguientes:

- Antigüedad de empadronamiento.
- Ingresos netos anuales.
- Menores, descendientes mayores de edad no emancipados o dependientes a cargo.
- Situación laboral.
- Distancia del lugar de trabajo.
- Discapacidades.
- Edad (menores de 35 y mayores de 65)

Artículo 9.- Excepcionalmente y, a propuesta de los Servicios Sociales municipales, se podrá otorgar una vivienda a personas o agrupaciones de personas que, por circunstancias especiales, como pobreza extrema, violencia de género, delitos de odio, refugio humanitario o terrorismo se incorporen a la comunidad de Deià, sin cumplir los requisitos y sin tener en cuenta los méritos a que hace referencia el artículo 8.

Artículo 10.- El Patronato de la Vivienda de Deià podrá requerir a las personas solicitantes cuánta información estime oportuna. La falsedad comprobada en cualquier documentación aportada supondrá la exclusión de las personas solicitantes durante un periodo de 5 años.

TÍTULO III CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA BOLSA DE SOLICITANTES

Artículo 11.- Con las personas y agrupaciones de personas solicitantes se constituirá una bolsa, ordenada según la puntuación obtenida de la valoración de los méritos por parte de la Comisión Evaluadora. Esta bolsa será objeto de modificaciones continuas, de forma que las solicitudes recibidas se evaluarán mensualmente y se vincularán al lugar que les corresponda en la bolsa.

Artículo 12.- La bolsa con las puntuaciones desglosadas de cada solicitud será pública, y estará colgada de forma actualizada a la página web del Ayuntamiento de Deià.

Artículo 13.- Cuando se disponga de una vivienda, se ofrecerá a la persona o agrupación de personas con mayor puntuación de la bolsa en aquel momento, siempre que cumplan con el número de plazas de la vivienda a criterio de la Comisión Evaluadora. Si la persona o agrupación de personas rehúsa la oferta, quedará excluida de la bolsa durante 2 años.

TÍTULO IV CONDICIONES DEL ALQUILER

Artículo 14.- El precio del alquiler será decidido y revisado anualmente por el Patronato de la Vivienda de Deià siguiendo el criterio siguiente:

- No superará 4,6 euros por metro cuadrado¹ para las zonas construidas, excluyendo jardines, terrazas, balcones, zonas comunes y análogos.
- No superará el siguiente porcentaje de los ingresos de la persona o agrupaciones de personas adjudicatarias:
- 20% si son iguales o inferiores al Salario Mínimo Interprofesional.
- 25% si son entre el Salario Mínimo Interprofesional y el doble del Salario Mínimo Interprofesional.
- 30% si son más del doble del Salario Mínimo Interprofesional.

Artículo 15.- Los contratos de alquiler serán por 2 años prorrogables 2 años más excepto si la persona o agrupación de personas dejan de cumplir los requisitos marcados en este Reglamento. En caso de que de las agrupaciones de personas solo una dejara de cumplir los requisitos marcados en este Reglamento, podrá ser sustituida por una persona que sí los cumpla a propuesta del resto de la agrupación.

TÍTULO V HABILITACIÓN

Artículo 16.- El alcalde queda habilitado para hacer la convocatoria anual regulada en este Reglamento y para firmar los contratos de arrendamiento con las personas o agrupaciones de personas seleccionadas por el Patronato de la Vivienda de Deià.

DISPOSICIÓN FINAL

Este Reglamento entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, estando en vigor hasta su modificación o derogación expres.

Contra este acuerdo se puede interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala del Tribunal contencioso-administrativo de las Islas Baleares en el plazo de dos meses contados a partir de la publicación de este edicto en el BOIB.

Deià, 11 de marzo de 2022

El president del Ayuntamiento de Deià
Lluís Enric Apestequia Ripoll

Según el Sistema Nacional Índices Alquiler de Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (<https://www.mitma.gob.es/vivienda/alquiler/indice-alquiler>). Los 4,6€/m² corresponden al percentil 25 del rango de renta media en el municipio de Deià.

