

REGLAMENTO DE GESTIÓN DE LOS APARTAMENTOS PARA MAYORES EN RÉGIMEN DE ALQUILER SITOS EN MONCADA

Artículo 1. *Objeto.*

El objeto del presente reglamento es regular los distintos aspectos que configuran el funcionamiento y adjudicación de los apartamentos en régimen de arrendamiento para mayores.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

Será de aplicación a los apartamentos para personas mayores existentes en el municipio de Moncada, propiedad del Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. y gestionados por la Agencia Valenciana de Alquiler.

Artículo 3. *Órgano de gestión competente.*

En virtud del Convenio de fecha 13 de octubre de 2005 suscrito entre las Consellerías de Territorio y Vivienda y Bienestar Social la gestión de los Apartamentos para Mayores corresponde al Instituto Valenciano de Vivienda S.A., que la realizará a través de la Agencia Valenciana de Alquiler.

Artículo 4. *Definición.*

Conjunto de viviendas independientes destinadas al alojamiento en régimen de alquiler, de personas mayores que valiéndose por sí mismas, desean vivir de manera autónoma.

Artículo 5. *Objetivos.*

5.1. Objetivo general:

Mejorar la calidad de vida de las personas mayores favoreciendo la máxima independencia personal y su integración social en su entorno.

5.2. Objetivos específicos:

- Proporcionar alojamiento alternativo.
- Favorecer la máxima independencia y autonomía personal.
- Potenciar la integración social.
- Mantener y potenciar los vínculos familiares y vecinales.
- Prevenir situaciones de marginación y aislamiento.

Artículo 6. Competencias.

Las competencias de la Agencia Valenciana de Alquiler en cuanto a los apartamentos para mayores son:

1. Información y publicidad de todo lo referente a características e identificación de los apartamentos ofertados, así como las condiciones económicas.
2. Entrega, recogida y baremación de las solicitudes.
3. Adjudicación y firma de contratos, así como remisión a los Servicios Territoriales competentes en materia de vivienda para su visado.
4. Gestión de cobro de las rentas, mensualidades y parte proporcionales en los gastos generales de mantenimiento de elementos comunes, según cuotas de participación.
5. Gestión jurídico-administrativa.
6. Cualquier otra que resulte de la propiedad, gestión y administración de las viviendas.

Artículo 7. Usuarios.

Serán beneficiarios de los apartamentos para mayores aquellas personas que cumplan los siguientes requisitos:

7.1. Podrán ser usuarios de estos apartamentos las personas mayores de 65 años que hayan cesado en su actividad laboral o profesional, y pensionistas mayores de 60 años, que no necesiten ningún tipo de ayuda de otras personas para la realización de las actividades de la vida diaria. Este límite de edad deberá estar cumplido en el momento de presentación de la solicitud.

No podrán ser usuarios presuntos incapaces o personas incapacitadas, ni personas dependientes para las actividades de la vida diaria. A fin de determinar el nivel de dependencia de los arrendatarios se estará a lo dispuesto en el correspondiente Certificado Médico.

7.2. Residir y estar empadronado en el municipio de ubicación de la edificación con anterioridad a la presentación de la solicitud. Excepcionalmente, podrá dispensarse del cumplimiento de este requisito, en los supuestos siguientes:

- Personas con nacionalidad española, procedentes de otros municipios de la Comunidad Valenciana, cuyos hijos o familiares directos residan en la localidad de ubicación de la promoción con anterioridad a la presentación de la solicitud.
- Personas residentes durante un largo periodo de tiempo en el municipio de ubicación de la promoción, que posteriormente hayan fijado su lugar de residencia en otros municipios o países, siempre que en el momento de presentar la solicitud, estén empadronados en algún municipio de la Comunidad Valenciana

En el caso de no cubrirse el total de las plazas por solicitantes del municipio donde se ubica la promoción, podrán concurrir solicitudes de personas residentes en otros municipios de la Comunidad Valenciana.

7.3. Tener un estado de salud que no requiere asistencia continuada en instituciones sanitarias, ni la adopción de medidas de salud pública, así como no padecer trastorno de conducta que puedan perturbar gravemente la normal convivencia en el establecimiento residencial. Será necesario aportar informe socio-sanitario emitido por el Ayuntamiento correspondiente.

7.4. No ser propietario de ninguna vivienda ni el solicitante ni el familiar que vaya a residir con él en la vivienda tutelada.

En el caso de disponer de una vivienda libre a título de propietario se puede condicionar el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- Acreditar justificadamente la inadecuación de la vivienda libre de la que es titular de pleno dominio, mediante informe del técnico del ayuntamiento.
- Poner a disposición la vivienda para su arrendamiento a través de la Agencia Valenciana de Alquiler, Red de Infovivienda Solidaria por el tiempo en que sea usuario de los apartamentos para mayores.

7.5. De forma excepcional y con el fin de mantener la unidad familiar podrán solicitar el ingreso conjunto con el solicitante principal las personas que acrediten una de las siguientes situaciones:

- Ser cónyuge o pareja de hecho inscrita en el Registro Administrativo de Uniones de Hecho de la Comunidad Valenciana, o acreditada dicha situación a través de Certificado de Convivencia, que cumpla los requisitos legales establecidos para ser usuario de este tipo de viviendas. En cualquier caso sólo podrán permanecer en la vivienda mientras resida en ella el solicitante principal, disponiendo en caso de fallecimiento de un plazo máximo de un mes **para presentar solicitud siempre que se reúnan los requisitos para ser usuario/a, o en caso contrario abandonar la vivienda.**
- Ser los usuarios de la vivienda dos familiares del mismo sexo, que cumplan los requisitos legales para ser usuarios de este tipo de viviendas.

7.6. El número máximo de usuarios por vivienda será de dos personas, con las condiciones del apartado anterior.

7.7. No disponer de una renta per cápita igual o superior al 2,5 del IPREM, salvo declaración de excepcionalidad por el Conseller competente en materia de vivienda.

Artículo 8. *Solicitudes y documentación.*

Las personas que reúnan los requisitos establecidos en los artículos anteriores y quieran solicitar un apartamento para mayores deberán presentar en el lugar correspondiente la siguiente documentación:

- 8.1. Solicitud, debidamente cumplimentada y firmada por la persona interesada y/o cónyuge y/o pareja de hecho.
- 8.2. Fotocopia compulsada de DNI. de los solicitantes.
- 8.3. Fotocopia del libro de familia completo.
- 8.4. Certificado de empadronamiento de los solicitantes con indicación de los periodos en los que se ha estado de alta en el padrón, o en su caso de los hijos o familiares directos según lo especificado en el apartado 2 del artículo 7 del presente reglamento. En este caso deberá presentarse fotocopia compulsada de la documentación que acredite la relación de parentesco.
- 8.5. Tarjeta de asistencia sanitaria.
- 8.6. Justificante de ingresos de los solicitantes:
 - Fotocopia de la Declaración de Impuesto sobre la Renta o certificación negativa.
 - Certificado de la pensión o pensiones percibidas
 - En el supuesto de que los interesados deban satisfacer pensiones compensatorias a favor del cónyuge y/o anualidades por alimentos deberán acompañar la correspondiente sentencia judicial firme de la que se deriven.
 - Declaración jurada de ingresos y bienes.

- 8.7.- Certificado de bienes inmuebles, rústicos y urbanos, emitido por la oficina de catastro.
- 8.8.- Informe médico
- 8.9.- Informe social (En su caso)
- 8.10.- Documento de domiciliación bancaria de los solicitantes y de sus respectivos hijos, según modelo que la Agencia Valenciana de Alquiler facilitará a tal efecto.

Artículo 9. *Presentación de las solicitudes.*

Las solicitudes se presentarán, dentro del plazo determinado para ello y que será hecho público con anterioridad a su inicio, en las oficinas de:

- Agencia Valenciana de Alquiler.- C/ Vinatea nº 14 de Valencia
- Centro de Gestión de Vivienda Pública.- Avda. de la Plata nº 50
- Sede Central.- C/ En Bou 9 y 11
- Oficina de PEMSA - Infovivienda Solidaria de Moncada, Pl. Maestro Palau 17-B.

acompañadas de la documentación requerida en el artículo 8.

Artículo 10. *Tramitación y valoración de las solicitudes.*

Transcurrido el plazo de presentación, se publicará un listado provisional con todas aquellas solicitudes presentadas y con indicación del estado de las mismas, que será: completa, falta de documentación o excluida. Dicho listado será publicado a través de la página web de la Agencia Valenciana de Alquiler, en nuestras oficinas y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Moncada.

Cuando la solicitud no se acompañe de la documentación complementaria exigible, podrá requerirse por escrito al interesado para que en el plazo de diez días subsane la falta de documentos, con indicación de que si así no lo hiciese se tendrá por desistida su petición, previa resolución de la Agencia Valenciana de Alquiler.

En cualquier fase de la tramitación del expediente, a la vista de la documentación obrante en el mismo, se podrán recabar informes de los organismos y entidades que se estime oportuno y efectuar las comprobaciones necesarias sobre la exactitud de todo ello, así como solicitar a los interesados la documentación o aclaración que resulte necesaria para verificar el cumplimiento de los requisitos económicos exigidos en el presente reglamento.

Todas aquellas solicitudes que no cumplan los requisitos establecidos en la normativa vigente podrán ser desestimadas, y se dispondrá de un plazo de quince días desde la publicación del listado provisional para presentar las alegaciones que estime oportunas.

Transcurrido el plazo para presentar alegaciones y una vez resueltas las mismas, a todas las solicitudes que se encuentren completas y cumplan los requisitos establecidos en la normativa vigente, se las aplicará el baremo que figura en el Anexo 1.

De la aplicación del baremo resultará una puntuación global que determinará un orden preferente en la adjudicación del apartamento para mayores.

En caso de igualdad de puntuación se atenderá primero a los empadronados en el municipio con mayor antigüedad.

Los resultados de la valoración quedarán contenidos en una Lista Definitiva de solicitantes en la que se indicará el nombre del interesado/a y la puntuación obtenida.

Transcurrido dicho plazo se elaborará Lista Definitiva será publicada en nuestra página web, y estará a disposición de los interesados en nuestras oficinas, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Moncada.

Artículo 11. *Adjudicación de los apartamentos.*

La adjudicación la realizará la Agencia Valenciana de Alquiler conforme al orden determinado por la puntuación obtenida.

Esta adjudicación quedará reflejada en la firma del contrato de arrendamiento de una de las viviendas.

Artículo 12. *Importe de las mensualidades.*

El importe del arrendamiento a abonar por los solicitantes se calculará teniendo en cuenta los siguientes conceptos:

- Se calcularán con arreglo a lo establecido en el Plan de Vivienda vigente, a la fecha de la calificación definitiva, sin perjuicio de las posibles ayudas que el Ayuntamiento de Moncada pudiera establecer.
- Además del importe del arrendamiento, el arrendatario vendrá obligado al pago de los gastos comunes del edificio donde se encuentra la vivienda en proporción a su cuota de participación.

En ningún caso, el importe del alquiler incluirá los gastos de consumo de agua, electricidad y otros servicios básicos individualizados que correrán a cargo de los arrendatarios.

Artículo 13. *Pago de las mensualidades de la renta del alquiler*

El abono de las mensualidades deberá efectuarse durante los primeros cinco días de cada mes mediante domiciliación bancaria.

Artículo 14. *Pérdida de condición de residente.*

14.1 La condición de residente se perderá por alguna de las siguientes circunstancias:

- a) A petición propia, con un mínimo de 2 meses de antelación.
- b) Por fallecimiento.
- c) Por no superar el periodo de adaptación y observación.
- d) Por incumplimiento contractual.
- e) Por no proceder a la ocupación del apartamento en los 30 días siguientes a la fecha de notificación del derecho, salvo motivos justificados.
- f) Por permanecer fuera de los apartamentos durante un tiempo superior a 90 días por año, salvo causa debidamente justificada.
- g) Por modificaciones en la situación socioeconómica que permitan la obtención de un alojamiento alternativo en el mercado libre.
- h) Por asignación de otro recurso social o sanitario.
- i) Por adquirir la titularidad de otra vivienda.
- j) Por no aportar la documentación necesaria para la obtención de ayudas al inquilino y/o promotor.

14.2.- Con carácter específico, la condición de residente en viviendas para mayores se perderá, además de por las causas señaladas en el apartado anterior, por la pérdida de la adecuada capacidad física y psíquica y de la validez y autonomía personal del residente, en cuyo caso, la Consellería de Bienestar Social se compromete a facilitar el acceso a una plaza en residencia para personas mayores dependientes, siempre que la situación social y la dependencia funcional o cognitiva de tales usuarios se ajuste a los requerimientos exigidos para el ingreso residencial. Para ello, siempre que sea posible, el equipo social de base del Ayuntamiento, deberá detectar y prever los casos con la suficiente antelación y tramitar la solicitud correspondiente, comunicándolo a la Agencia Valenciana de Alquiler.

En aquellos casos en los que la aparición de la problemática no sea predecible y/o se produzca de forma inesperada, se aplicará el procedimiento de urgencia para el ingreso residencial.

Artículo 15. *Derechos de los usuarios.*

Los usuarios de las viviendas tuteladas gozarán de la más amplia libertad de vida, dentro de los límites que marca el reglamento. Tendrán derecho a:

- 15.1. La vivienda le será entregada en buenas condiciones de habitabilidad.
- 15.2. Ocupar la vivienda como domicilio habitual y permanente
- 15.3. Utilizar los servicios comunes del edificio.
- 15.4. Recibir visitas de familiares y amistades durante el día.

Artículo 16. *Obligaciones de los usuarios.*

- 16.1. Facilitar a efectos de revisión del contrato a requerimiento del organismo encargado, toda la información económica, fiscal o de cualquier tipo que les sea solicitada en relación con el expediente.
- 16.2. Abonar la cantidad que corresponde en concepto de alquiler y de los gastos comunes del edificio, según lo establecido en el contrato.
- 16.3. El usuario deberá comunicar cualquier cambio respecto a la situación que dio derecho a ser beneficiario de una vivienda tutelada.
- 16.4. Observar las normas de convivencia y de respeto mutuo con el resto de residentes.
- 16.5. El mobiliario y equipamiento de cada una de las viviendas correrá a cargo de los usuarios de las mismas.
- 16.6. Cada inquilino deberá responsabilizarse de la limpieza y mantenimiento de su vivienda, así como mantenerla en unas condiciones óptimas.
- 16.7. Deberá hacer entrega de la vivienda en las mismas condiciones en las que la recibió.
- 16.8. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones anteriores podrá dar lugar a la resolución de concesión de las viviendas tuteladas, previa tramitación del oportuno expediente en el que se garantizará la audiencia al interesado.
- 16.9. El usuario dispone de un plazo de 30 días hábiles para ocupar la vivienda.
- 16.10. No está permitida la tenencia de animales de compañía en los apartamentos.

Artículo 17. *- Adjudicación de viviendas vacantes.*

Cuando por renuncia del arrendatario o cualquier otra causa quedase alguna vivienda vacante, se adjudicará la misma al solicitante que al momento de producirse la vacante, ostente la mayor puntuación conforme al Baremo contenido en el presente reglamento, de todas las solicitudes que cumpliendo los requisitos legales exigidos, se hayan presentado con posterioridad a la adjudicación inicial de la promoción en que se encuentre la vivienda.

A tal efecto se mantendrá un listado para estas segundas adjudicaciones ordenado por la puntuación que resulte de la baremación de la solicitud.

Valencia, 17 de Enero de 2007

ANEXO I

BAREMO DE LOS APARTAMENTOS PARA MAYORES

1.- EDAD.- (Máximo 10 puntos).

EDAD	PUNTOS
De 60 a 68 años	10
De 69 a 72 años	8
De 73 a 76 años	6
De 77 a 80 años	4
Mas de 80 años	2

2.- SITUACION ECONOMICA (Máximo 7 puntos).

(Se toma como referencia el **Indicador Publico de Renta de Efectos Múltiples**, en adelante **IPREM** sobre los ingresos totales del solicitante.)

IPREM %	PUNTOS
Hasta 1.5 %	7
De 1.5 a 2.5 %	5
De 2.5 a 3.5 %	3
De 3.5 a 4.5 %	2
De 4.5 a 5.5 %	1

El mínimo de ingresos se establece en 0,5 veces el IPREM

3.- NECESIDAD DE VIVIENDA. (Debidamente acreditada con informe municipal).

CAUSA	PUNTOS
Desahucio comprobado. Emergencia. Deficiencias o barreras arquitectónicas no subsanables. Superficie insuficiente.	5
Arrendamiento que suponga + 40% ingresos familiares anuales	3
Convivencia en otro núcleo familiar/Alojamiento en Precario	1

4.- OTROS. (Residencia en el municipio* a fecha de cierre del plazo de solicitudes).

Del interesado/a.

Más de 10 años.	7
De 5 a 10 años.	5
Hasta 5 años	3

De los familiares directos.

Más de 2 años	2
Hasta 2 años	1

* Esta residencia se acreditará mediante informe municipal de empadronamiento.

En caso de igualdad de puntuación, tendrán preferencia los empadronados en el municipio en el que se ubique la promoción de viviendas.