



ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES, REQUISITOS DE ACCESO, PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y RÉGIMEN DE USO DE LAS VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL DEL AYUNTAMIENTO DE ALFARO.

PREÁMBULO

El Ayuntamiento de Alfaro es titular en propiedad de dos viviendas que se encuentran ubicadas en la calle Felipe IV nº1 de Alfaro.

El Ayuntamiento desea que las viviendas sean destinadas como viviendas de alquiler social como un instrumento más para la integración social, asegurando unas condiciones dignas de vivienda a las personas que se encuentren en una situación económica con recursos insuficientes para acceder al mercado de viviendas en alquiler.

El Ayuntamiento de Alfaro, se encuentra, en este caso, en el ejercicio legítimo de una competencia propia por aplicación del art. 25.2 e) sobre atención inmediata a personas en situación o en riesgo de exclusión social, de la ley 7/1985 de 2 de Abril, de Bases de Régimen Local.

Se ha constatado que las necesidades de una vivienda digna y adecuada son muchas y el número de viviendas de que se dispone es mucho menor, por lo que mediante la presente ordenanza se pretende regular el acceso a las viviendas destinadas a paliar estas situaciones de especial interés social.

Se justifica el cumplimiento del principio de necesidad y eficacia porque esta nueva propuesta normativa satisface el interés general al regular adecuadamente los derechos y deberes de los potenciales usuarios del servicio que se presta.

Dadas las anteriores premisas, se hace precisa esta propuesta de Ordenanza que cumple con los principios de buena regulación que se contienen en el art. 129 de la vigente Ley 39/2015 de 1 de Octubre, reguladora del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En aplicación, además, del principio de transparencia, constan las razones y argumentos que justifican esta iniciativa en este Preámbulo, y además, tras la aprobación inicial se abrirá un periodo de información pública y audiencia de las asociaciones interesadas conforme es preceptivo en la normativa básica de Régimen Local.

El texto redactado, cumple con la prescripción del artículo 14, párrafo 11 de la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres que fija como uno de los criterios de actuación de las Administraciones Públicas, la implantación de un lenguaje no sexista en el ámbito administrativo y en este sentido, sin recurrir a un recurso que consideramos inadecuado, como es la utilización de los mismos sustantivos en femenino y masculino, que producen un reiteración que aleja al texto de la norma de la corrección

lingüística y de los objetivos de sencillez y comprensión, se han procurado utilizar términos neutros y genéricos que cumplen con el criterio expresado.

Cumple asimismo con el principio de eficiencia, tratando de racionalizar la gestión de bienes municipales.

Para la elaboración de esta Ordenanza, se ha llevado a cabo una consulta previa publicada en la web municipal, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin haberse presentado alegaciones o propuestas.

CAPITULO PRIMERO

Disposiciones Generales

Artículo 1.- Objeto y definición

1.- Es objeto de la presente ordenanza regular las condiciones, requisitos de acceso, procedimiento de adjudicación y régimen de uso de las viviendas municipales de que dispone el Ayuntamiento de Alfaro para atender a la necesidad de las familias que requieren de una vivienda en condiciones de renta adecuada mediante el alquiler social.

2.- Se entiende como Vivienda de alquiler social aquel régimen por el que se facilita a las familias el alquiler de una vivienda en condiciones de renta adecuada a sus circunstancias, en aquellos casos en que se encuentren en situaciones de dificultad de orden económico, social o de cualquier índole.

Artículo 2.- Régimen jurídico.

Los derechos de ocupación de los inmuebles a que se refiere la presente ordenanza se registrarán por lo dispuesto en la misma, por la ordenanza fiscal aplicable en su caso, y demás normas jurídicas aplicables, disponiendo el Ayuntamiento de Alfaro de todas las facultades de ejecución de sus actos y acuerdos que le otorga la normativa vigente.

CAPITULO SEGUNDO

Vivienda de Alquiler Social

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

1.- La persona o unidad familiar interesada en una Vivienda de Alquiler Social deberá formalizar la solicitud en la OAC del Ayuntamiento de Alfaro, según declaración-modelo que figura como Anexo I a la presente Ordenanza siendo imprescindible que la/s persona/as se encuentre/n comprendida/s 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 cualquiera otra documentación que le pueda ser exigida por el Ayuntamiento de Alfaro.



2.- Podrán solicitar una Vivienda de Alquiler 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 concurran los siguientes requisitos:

- a) Ser mayor de edad o menor con emancipación concedida y no tener incapacidad de obrar para obligarse contractualmente de acuerdo al Código Civil.
- b) La persona solicitante deberá acreditar residencia legal efectiva y continuada en el municipio de Alfaro durante un periodo de 3 años con anterioridad a la fecha de solicitud. La unidad familiar deberá tener residencia legal y efectiva en el municipio en el momento de la solicitud.
- c) No ser titular la persona solicitante, ni el resto de la unidad familiar, de vivienda en régimen de propiedad en pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda, en todo el territorio nacional. 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; para los casos de tratarse de viviendas inadecuadas; y para mujeres víctimas de violencia de género acreditada.
- d) Acreditar por parte de la unidad familiar que se beneficie del recurso, que no se superan los ingresos máximos y disponer de los ingresos mínimos establecidos en esta Ordenanza.
- e) Estar al corriente del pago de tributos municipales y no tener ninguna deuda impagada por ningún concepto con el Ayuntamiento de Alfaro, 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 Alfaro 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.

Son causas de denegación o resolución de la adjudicación de viviendas de alquiler social, el no cumplimiento de los requisitos establecidos en esta Ordenanza o el falseamiento de los datos o documentos aportados por parte de la persona solicitante o de su unidad familiar.

Artículo 4.- Unidad Familiar.

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

- a) La persona solicitante.
- b) Cónyuge o persona con quien mantenga análoga relación de afectividad, conforme al marco legal vigente.
- c) Descendientes en primer grado 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 de 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) Los miembros que temporalmente se encuentren fuera del domicilio familiar (prisión, menor en desamparo...) o sean miembros que no participen en la dinámica familiar por problemas de exclusión (drogodependencias, enfermedad mental...) se computarán o no como miembros de la unidad de convivencia a criterio profesional mediante informe de los servicios sociales, según la particularidad de cada situación.

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, y por tanto, tendrá derecho a la cesión de uso onerosa de una vivienda de alquiler social, cuando acredite los siguientes ingresos mínimos y máximos ponderados anuales, que se desglosarán de la siguiente manera, en función de los miembros de la unidad familiar, según el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) del año en vigor en 14 pagas:

INGRESOS MÍNIMOS

<i>1miembro</i>	<i>0,75 IPREM</i>
<i>2 Miembros</i>	<i>0,95 IPREM</i>
<i>3 Miembros</i>	<i>1,10 IPREM</i>
<i>4 Miembros</i>	<i>1,20 IPREM</i>
<i>5 Miembros</i>	<i>1.30 IPREM</i>

Y a partir del quinto miembro se sumara un 5%

INGRESOS MÁXIMOS: El doble de los ingresos mínimos establecidos.

<i>1miembro</i>	<i>1,50 IPREM</i>
<i>2 Miembros</i>	<i>1,90 IPREM</i>
<i>3 Miembros</i>	<i>2,20 IPREM</i>
<i>4 Miembros</i>	<i>2,40 IPREM</i>
<i>5 Miembros</i>	<i>2,60 IPREM</i>

Y a partir del quinto miembro se sumara un 5%.

En cualquier caso, los ingresos máximos de todas las personas que constituyen la unidad familiar, no deben superar 3 veces el IPREM. Este umbral será de cuatro veces el IPREM si se trata de una familia numerosa de categoría general o de personas con discapacidad y de cinco veces el IPREM cuando se trata de familias numerosas de categoría especial o de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 33%, o, ii) personas



con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65%. La actualización de esta limitación de ingresos será determinada por la Comunidad Autónoma de La Rioja con la periodicidad que considere y de conformidad con la normativa estatal y autonómica de aplicación.

Tendrán la consideración de ingresos futuros, el encontrarse pendiente de recibir los citados ingresos y que los mismos puedan ser acreditados documentalmente.

2.- 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 precedente 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 u otros ingresos que se hayan declarado.

B: Adecuación circunstancias familiares y personales.

N: Coeficiente de ponderación relativo al número de miembros de la unidad familiar.

1 o 2 miembros: N: 1,00A

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 número de perceptores de ingresos en la unidad familiar.

1perceptor: A: 1,00

2 perceptores: A: 0,95

3 o más perceptores: A: 0,90

Artículo 6.- Criterios de valoración.

1.- Los criterios que se tendrán en cuenta para proceder a la puntuación de la concesión de las viviendas de alquiler social serán los siguientes:

A) 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 afecta 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. En estos casos será necesario un informe del Arquitecto Municipal o Trabajadora Social que lo justifique. 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:

a) 30 m² para 1 o 2 personas.

b) 50 m² para 3 personas.

c) 65 m² para 4 personas.

d) 80 m² para 5 o 6 personas.

e) 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.

B) Puntuación por la composición familiar.

- Por descendientes en primer grado menores de 18 años (Max. 10 puntos) 2 puntos por cada hijo.

-Por personas dependientes (Max. 5 puntos).

a. Dependencia moderada: 1 punto por cada una.

b. Dependencia severa: 3 puntos por cada una.

c. Gran Dependencia, 4 puntos por cada una.

- Personas Mayores de 65 años, 4 puntos por cada una.

- Víctimas de violencia de género, 4 puntos por cada una.

- Personas Refugiadas o Beneficiarias de Protección Internacional y Solicitantes de Asilo: 2 puntos por cada una.



Las puntuaciones de los anteriores supuestos son compatibles entre sí, cuando algún miembro de la unidad familiar se encuadre en más de un supuesto.

C) Situaciones de discapacidad (Max. 5 puntos).

- a. Por discapacidad menor del 33 % : 1 punto por cada una.
- b. Por discapacidad entre el 33% y el 64 %: 2 puntos por cada una.
- c. Por discapacidad entre el 65% y el 74 % : 2 puntos por cada una.
- d. Por discapacidad entre el 75 % y el 100 % : 5 puntos por cada una.

D) Periodo de antigüedad de empadronamiento en Alfaro (Max. 4 puntos).

-Por cada año de empadronamiento efectivo en Alfaro a partir del tercero: 1 punto.

E) Si la unidad familiar está en el programa de intervención social o presenta una situación de protección administrativa: 4 puntos.

F) Si la unidad familiar sufre una situación de emergencia social de cualquier tipo y fuese necesario reubicarla o apoyarla en ese proceso de estabilización personal y familiar. En estos casos será necesario un informe de los servicios sociales que lo justifique: 4 puntos.

Artículo 7.- Plazo de ocupación.

1.- El plazo de la concesión de las Viviendas de Alquiler será de un año.

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

3.- La persona adjudicataria podrá participar en una nueva adjudicación de vivienda de alquiler social, presentando con una antelación mínima de dos meses previos a la expiración del plazo de vigencia del derecho de ocupación de la vivienda, la documentación exigida para una nueva valoración del expediente.

Artículo 8.- Procedimiento.

1.- Recibida la solicitud para la cesión de una Vivienda de Alquiler Social, el Área de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Alfaro valorará cada petición según el baremo establecido de acuerdo a los criterios de valoración señalados en el artículo 4 de la presente Ordenanza, y se establecerá su posterior puntuación de cara a incluir a la persona solicitante en una lista de espera municipal de solicitantes de Viviendas de Alquiler Social.

2.- Una vez revisado el expediente, y analizada la puntuación obtenida por los solicitantes, el Área de Servicios Sociales emitirá el informe preceptivo y elevará la propuesta de adjudicación, junto con la documentación requerida.

3.- Vistos los informes municipales que procedan en su caso, con la inmediatez que sea necesaria, la Comisión Informativa del Área de Servicios Sociales, comprobado el cumplimiento de los requisitos y de acuerdo a los criterios expresados en la presente Ordenanza, formulará la propuesta de resolución.

4.- La Alcaldía o el órgano municipal en que hubiera delegado sus funciones, en vista de la propuesta de resolución y de los informes elaborados por las áreas municipales pertinentes resolverá la concesión o denegación del alquiler de Vivienda Social.

5.- Las adjudicaciones se realizarán siguiendo estrictamente el orden establecido en el Listado Municipal de Vivienda de Alquiler Social, eligiendo a la persona solicitante según lo recogido en las presentes normas.

En caso de empate en la puntuación se dará prioridad a las personas solicitantes con menos ingresos ponderados anuales y que no hayan disfrutado de una vivienda con anterioridad.

6.- En el caso de existir una vivienda de alquiler social vacante, aquella será cedida hasta que se resuelva el nuevo procedimiento de adjudicación, a quién figure con mayor puntuación dentro de la lista de espera de solicitantes, para lo cual la Alcaldía emitirá la oportuna resolución autorizando la cesión de la vivienda social, en la que se concretará el precio mensual correspondiente. De no existir ninguna vivienda vacante las personas solicitantes de vivienda quedaran a la espera de procederse una vacante, debiendo actualizarse la documentación por la persona interesada según lo establecido en el apartado siguiente.

7.- Se entenderán caducados aquellos expedientes que no hayan sido actualizados por las personas interesadas al año de la presentación de la solicitud, sobre las que recae la obligación de actualizar la documentación aportada, durante al el periodo establecido para la presentación de solicitudes.

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

9.- 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 9.- Listado Municipal de solicitantes de Vivienda de Alquiler Social.

El Ayuntamiento de Alfaro creará un listado donde figuren todas las personas solicitantes de viviendas de alquiler social 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 asignarse nueva persona representante de la unidad. Si se constatase por el Ayuntamiento que no se ha realizado tal asignación cesará el derecho a ocupación de la vivienda social.

Ninguna persona podrá aparecer en más de una solicitud, ni como solicitante ni como miembro de la unidad familiar. Si así fuere, únicamente tendrá validez la última solicitud presentada, quedando excluidas las anteriores.

Todas las solicitudes de vivienda efectuadas, y una vez revisadas y admitidas, se incorporaran al listado municipal de vivienda de alquiler social, 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 de alquiler social municipal supone la exclusión de la lista municipal de vivienda.

El periodo para presentar nuevas solicitudes será todos los años durante el mes de enero.

La lista de solicitantes de vivienda será publicada y renovada todos los años, el último día hábil del mes de enero, por lo que cualquier vivienda de alquiler social que quede vacante en dicho periodo será adjudicada considerando la puntuación.

Cualquier cambio en las circunstancias que incidan en la lista, que deberá ser revisada y actualizada, deberá ser notificado al Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes desde que tuviera lugar. Si no se realizara esta comunicación se le tendrá al solicitante por desistido.

Artículo 10.- Precio del alquiler y fianza.

El precio del alquiler para los adjudicatarios de la vivienda, se calculará teniendo en cuenta los ingresos ponderados anuales de la unidad familiar, que se desglosarán de la siguiente manera:

- IAUF entre 0,75 IPREM y 0,95 del IPREM: 100,00 euros/mes.
- IAUF entre 0,95 y 1,10 veces el IPREM: 150,00 euros/mes.
- IAUF entre 1,10 y 1.30 veces el IPREM: 200,00 euros/mes.
- IAUF superior a 1.30 veces el IPREM: 250,00 euros/mes.

IPREM, el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples del año en vigor por 14 pagas.

IAUF, los ingresos anuales ponderados de la unidad familiar definidos en el artículo 3 y calculados en la forma que allí se establece.

La cuota a pagar se prorrateará por días naturales en el mes de comienzo de la cesión y en caso de cese o extinción de la cesión, que no sea por voluntad del cesionario, el sujeto pasivo tendrá derecho a la devolución de ingresos por los que correspondan a los días que resten hasta el final del mes en que se produzca el desalojo total de la vivienda.

Salvo error y sin perjuicio de las facultades de comprobación, la cuota mensual fijada de inicio en el acuerdo de cesión se mantendrá durante todo el tiempo de la cesión.

Fianza. Con carácter previo a la suscripción del documento de formalización de la cesión, deberá depositarse en la Tesorería municipal fianza en metálico por importe de dos mensualidades de alquiler. La fianza se devolverá al término de la cesión una vez justificado que la vivienda, su equipamiento y mobiliario y, en su caso enseres, han sido recibidos de conformidad, por haberse entregado sin daño o haber sido éste debidamente reparado, y que no existen obligaciones pendientes de pago por ningún concepto con el Ayuntamiento.

Artículo 11.- 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.

- En aquellos inmuebles que dispongan de balcones, estos no podrán ser utilizados como almacenes de enseres, bombonas de butano etc. Así mismo deberán cumplir lo establecido en la Ordenanza Municipal de la Vía Pública.

- 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 de la vivienda, mobiliario y demás enseres de la misma.

- 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 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.

- Cumplir con la Ordenanza Municipal sobre Ruido y Vibraciones del Ayuntamiento de Alfaro.

- No se podrá, a iniciativa de las personas beneficiarias, realizar obra alguna en la Vivienda de Alquiler Social. En caso de alguna avería en las instalaciones, deberán dar cuenta inmediata al Ayuntamiento.

- Abonar mensualmente con carácter anticipado, entre los días 1 al 5 de cada mes, el precio establecido para la cesión de la vivienda social.

- No se podrán tener animales en la vivienda, salvo el caso de perros guía y los autorizados por el Ayuntamiento previamente a la cesión. Tampoco se podrán 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 autorización, salvo casos excepcionales que deberán ser valorados por el Ayuntamiento de Alfaro. En este caso, se revisará la tasa a abonar, atendiendo al grado de parentesco y otras circunstancias que concurran, que serán tenidas en cuenta a la vista del informe emitido. Cualquier modificación que se produzca en este sentido deberá notificarse al Ayuntamiento de forma inmediata.



M.I. AYUNTAMIENTO
DE ALFARO

- La vivienda no podrá subcontratarse ni cederse total o parcialmente a terceras personas, resultando este incumplimiento igualmente causa de resolución de la cesión.
- 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 Alfaro por escrito, cualquier variación de sus ingresos o circunstancias personales o de la unidad familiar, a efectos de actualizar el precio del alquiler y demás aspectos relevantes objeto del acuerdo de cesión en el plazo máximo de un mes.
- La persona adjudicataria tiene obligación de permitir la entrada a su vivienda del personal designado por el Ayuntamiento, tanto para comprobaciones técnicas como para las reparaciones que sean necesarias en su domicilio para el buen funcionamiento general de los servicios.
- La persona adjudicataria permitirá la intervención familiar desde el área de Servicios Sociales y el acceso a la vivienda del personal designado por este área, a fin de apoyar a la unidad familiar adjudicataria en el proceso de estabilización a nivel social, familiar y económico.
- La persona adjudicataria está obligada a darse de alta en los suministros de electricidad, gas, agua, basura, saneamiento, teléfono, etc., así como al pago de los mismos. El incumplimiento de esta obligación que genere una situación de insalubridad, deterioro de la vivienda o molestias a los vecinos dará lugar a la resolución de la cesión.

Artículo 12.- Extinción de la cesión. Resolución.

- 1.- La autorización para la permanencia en la Vivienda de Alquiler Social cesará automáticamente, por el transcurso del plazo de un año previsto inicialmente en la adjudicación. También cesará automáticamente a petición voluntaria de la persona beneficiaria.
- 2.- Al finalizar la estancia en la vivienda, la persona beneficiaria deberá entregar las llaves en el Ayuntamiento de Alfaro. El Ayuntamiento 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 quedará obligada a asumir los gastos de su reparación o reposición. En el caso de no proceder a sus reparaciones quedarán automáticamente excluidos de presentar solicitud de vivienda de alquiler social por un periodo de 5 años.

El Ayuntamiento podrá descontar de la fianza depositada el importe necesario para hacer frente a los gastos y daños ocasionados.

Artículo 13.- Subrogación.

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

- 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, siempre que estuviesen incluidos en su día en la solicitud:

- a) Cónyuge con quien al tiempo del fallecimiento conviviera.
- b) 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, un año anterior al tiempo de su fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.
- c) Descendientes de la persona fallecida que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela o hubiesen convivido habitualmente con ella durante el año anterior.
- d) Ascendientes de la persona fallecida que hubieran convivido habitualmente con ella durante el año anterior.
- e) Los hermanos y hermanas de la persona fallecida que hubieran convivido habitualmente con ella durante el año anterior.
- f) 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 el año anterior al fallecimiento.

- Podrán subrogarse en las mismas condiciones y por el tiempo que reste del alquiler en caso de separación o divorcio al progenitor que ostente la guarda y custodia de los menores o en su caso el miembro de la pareja que quede más vulnerable.

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 Alfaro por escrito adjuntando los documentos que acrediten tanto la separación o divorcio como el fallecimiento de la persona titular y el derecho de la persona subrogante, en el plazo de 3 meses desde producida la circunstancia modificadora.

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 las tasas y cantidades asimiladas pendientes de pago, tanto previas como posteriores.

Artículo 14.- Causas y efectos de la revocación.

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



Las causas que pueden motivar la revocación son:

- Fallecimiento de la persona adjudicataria, cuando no concurren ningún supuesto de subrogación o ésta no hayan 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 motivo que justifique la ausencia, por un tiempo superior a 25 días.

- Incumplimiento de las normas de convivencia, causar daños a personas o bienes o altercado, con el resto de los residentes en el inmueble.

- Falseamiento de datos, documentos u ocultación de los mismos.

- Por falta de colaboración con el Ayuntamiento de Alfaro.

- Permitir la utilización de la vivienda a terceras personas que no formen parte de la unidad familiar expresamente autorizadas a residir en la vivienda.

- No proceder a darse de alta en los suministros de electricidad, gas y agua, necesarios para la adecuada habitabilidad de la vivienda.

- No abonar el precio mensual en el plazo de un mes 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.

- Supresión del servicio de viviendas de alquiler social, previo acuerdo por parte del Ayuntamiento de Alfaro.

2.- El área municipal de servicios sociales elaborará un informe técnico sobre los motivos para la extinción del derecho de ocupación temporal de la vivienda de alquiler social.

Vistos los informes municipales que procedan en su caso, con la inmediatez que sea necesaria, la Comisión Informativa del Área de Servicios Sociales, de acuerdo con los criterios indicados en el presente artículo, formulará la propuesta de resolución.

3.- El Presidente de la Corporación o el órgano en que hubiese delegado la competencia, en vista de la propuesta de resolución y de los informes elaborados por las áreas municipales pertinentes y con audiencia al interesado, dictará resolución sobre la revocación de la cesión temporal.

4.- 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 dos días entregando las llaves en el Ayuntamiento de Alfaro.

5.- Si en ese plazo, la vivienda no se encontrará a disposición del Ayuntamiento, se procederá como legalmente sea pertinente para su desalojo.

Artículo 15.- Protección de Datos.

De acuerdo con la L.O. 3/2018 de 5 de diciembre de protección de datos personales y garantía de datos digitales, los datos personales y cualquier otra información facilitada por los interesados formarán parte del fichero Servicios Sociales titularidad del Ayuntamiento de Alfaro con la finalidad de tramitar los expedientes que se deriven de la presente ordenanza. Los datos podrán ser cedidos al Gobierno de La Rioja así como a otras Administraciones Públicas para la correcta gestión y tramitación del recurso solicitado. Se reconoce la posibilidad a todos los interesados en el expediente de ejercitar los derechos de acceso, rectificación y cancelación de los datos personales, dirigiéndose al Ayuntamiento de Alfaro, Calle Las Pozas Nº14 26540, Alfaro.

DISPOSICIÓN FINAL.

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez publicado completamente su texto en el Boletín Oficial de La Rioja y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local, por remisión del artículo 70.2 de la citada Ley.



ANEXO I
SOLICITUD DE VIVIENDA DE ALQUILER SOCIAL.

SOLICITANTE:

Nombre y apellidos: _____.

D.N.I.: _____.

Fecha de nacimiento y lugar: _____.

Domicilio: _____.

Tfno.: _____.

COMPONENTES DE LA UNIDAD FAMILIAR			
Nombre y Apellidos	Edad	Documento de Identidad	Parentesco con el solicitante.

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 en debido a que (concretar motivos, desahucio por falta de pago, vivienda inadecuada, falta de vivienda...).

2.- Que ninguna persona de la unidad familiar tiene la propiedad de ninguna vivienda en todo el territorio del estado.

3.- Que debido a las circunstancias económicas de la misma, no puede acceder al alquiler de una vivienda en el mercado libre.

Por lo que,

SOLICITA: El acceso a una VIVIENDA DE ALQUILER SOCIAL, presentando para ello la documentación requerida.

De acuerdo con la normativa vigente en materia de Protección de Datos Personales les informamos que sus datos personales aquí facilitados, así como cualquier otro que pueda ser averiguado por esta entidad, formarán parte del fichero de Servicios Sociales, titularidad del Ayuntamiento de Alfaro, con la finalidad de llevar a cabo la intervención necesaria. Así mismo, serán incluidos en el programa de "Protecnia" titularidad, del Gobierno de La Rioja, para la gestión de este Servicio. Estos datos podrán ser comunicados a las entidades que colaboren en la correcta gestión de la intervención llevada a cabo.

Mediante la firma del presente documento autorizamos al Ayuntamiento a la recogida y tratamiento de sus datos, incluidos aquellos que se consideran sensibles, con la finalidad anteriormente indicada.

Autorizamos al tratamiento de nuestros datos. No Autorizamos.

Ustedes podrán acceder, rectificar y suprimir sus datos, así como los demás derechos expuestos en la información adicional sobre protección de datos, que podrá consultar en nuestra web www.alfaro.es Aceptamos Política de protección de datos.

D./ D^a _____, con DNI/ NIE _____, mediante el presente documento otorga su consentimiento expreso para la recogida y tratamiento de los datos de carácter personal propios o de su unidad de convivencia con los fines anteriormente indicados.

AUTORIZAMOS al M.I. Ayuntamiento de Alfaro a que realice consultas en ficheros de titularidad pública (Certificados Tributarios-AEAT, Desempleo-TGSS, MUFACE, Prestaciones Públicas-INSS, Registros Civiles- JUSTICIA, Servicio de Verificación de Datos de Residencia, Residencia Legal-MINHAP, TGSSS) para acreditar los datos facilitados conforme a lo dispuesto en la legislación sobre protección de datos personales y a incluir mis datos en dichos ficheros, de acuerdo con las condiciones expresadas anteriormente. Así mismo se informa al interesado que la presentación de esta solicitud autoriza al M.I. Ayuntamiento de Alfaro y a la Dirección General competente a consultar y recabar datos de identidad personal en los términos previstos en la legislación vigente.

Nos oponemos a que el Ayuntamiento de Alfaro recabe información de otras Administraciones. La aportaremos nosotros mismos.

Declaramos bajo nuestra responsabilidad que son ciertos los datos consignados en la presente solicitud y quedo enterado/a de la obligación de comunicar al M.I. Ayuntamiento de Alfaro cualquier variación que pudiera producirse en lo sucesivo.

Alfaro, a _____ de _____ de 20

Obligatorio firmar todos los mayores de 16 años.

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL M.I. AYUNTAMIENTO DE ALFARO



M.I. AYUNTAMIENTO
DE ALFARO

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR (Original o copia debidamente autenticada por los servicios municipales, previa exhibición de los originales para la comprobación de los datos declarados).

- 1.-Fotocopia del DNI de cada miembro de la unidad familiar.
- 2.-Fotocopia del Libro de Familia.
- 3.-Certificados históricos de empadronamiento de la unidad familiar.
- 4.-Documentos acreditativos del nivel de ingresos de la persona solicitante y del resto de miembros de la unidad familiar.

Se presentarán los siguientes documentos:

- a) Trabajadores/as por cuenta ajena: nóminas o certificados de empresa de los últimos 6 meses.
- b) Jubilados/as o pensionistas: certificación de la pensión o prestación económica a percibir durante el año en curso.
- c) 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.
- d) 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.
- e) En el caso de personas con discapacidad, deberán aportar certificado del grado de discapacidad.
- f) En el caso de personas dependientes, deberán aportar el certificado correspondiente.
- g) Documentación justificante de estar incurso en un procedimiento de desahucio, de ejecución hipotecaria, expropiatorio o por declaración de ruina y/o similares.
- h) Fotocopia de sentencia de separación o divorcio y convenio regulador.
- i) En su caso, documentación acreditativa de ser víctima de violencia de género, personas refugiada o beneficiaria de protección Internacional o solicitante de asilo.
- j) Declaración jurada y 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 de alquiler social.
- k) 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.
- l) Otros que justifiquen su situación de desamparo, etc.
- m) Informes técnicos pertinentes.

ANEXO II
ACUERDO DE CESIÓN DE VIVIENDA DE ALQUILER SOCIAL

En Alfaro, a ____ de _____ de 20____

INTERVIENEN

De una parte D....., Alcalde del Ayuntamiento de Alfaro, con DNI nº _____, en nombre y representación del Ayuntamiento de Alfaro, 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 Alfaro, es propietario y/o gestiona la vivienda situada en calle _____ en la localidad de Alfaro.

Segundo.- Que previa tramitación del oportuno expediente administrativo, el órgano competente ha autorizado la cesión de la vivienda de alquiler 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 Alfaro, 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 en ella ninguna actividad nociva, peligrosa, insalubre o ilícita.

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 24 horas desde el vencimiento del contrato.

Una vez entregadas las llaves, personal del Ayuntamiento procederá a comprobar si tanto la vivienda como los muebles y 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, los gastos de la vivienda y los eventuales daños ocasionados en la misma o sus enseres.

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 participar en una nueva adjudicación. Deberá aportar la documentación exigida para una nueva solicitud.

Serán causas de denegación de la solicitud 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, la falsedad de los datos aportados, o la falta de colaboración con el Ayuntamiento de Alfaro.

Tercero.- Precio del alquiler.

1.- El precio que debe abonar al Ayuntamiento en concepto de la cesión y utilización será de _____ euros, que deberá ser abonado por mensualidades anticipadas, a contar desde la presente fecha, dentro de los cinco primeros días laborales 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 de que disponga la finca cedida tales como energía eléctrica, gas, calefacción, agua, basuras, saneamiento, teléfono...etc. Asimismo será de su cuenta darse de alta para la obtención de los mismos.

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. Salvo circunstancias excepcionales, queda obligado/a a realizar la limpieza de los

elementos del edificio del que forma parte el piso que se alquila vestíbulo, pasillos, escaleras, portal, por turnos con el resto de ocupantes de otras viviendas, del mismo inmueble, al tratarse de un inmueble colectivo.

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. Los técnicos municipales evaluarán el origen de la avería y determinar si el importe de la reparación deber ser reintegrado. 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. La fianza podrá ser retenida para pago de daños y deudas.

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. Así mismo se evitará, en la medida de lo posible, el tendido visible y externo de la ropa en los balcones.



- 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 de la vivienda, mobiliario y demás enseres de la misma.
- En el supuesto de encontrar desperfectos en la vivienda ocasionados por la utilización indebida o negligente de la persona adjudicataria del servicio, ésta quedará 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 precio establecido para la cesión de la vivienda social.
- No se podrá tener animales, salvo el caso de perros guía, en caso de ser necesarios, y los autorizados expresamente por el Ayuntamiento de Alfaro. Tampoco se podrá 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 Alfaro por escrito, cualquier variación de sus ingresos o circunstancias personales, o de la unidad familiar, a efectos de actualizar la Tasa y demás aspectos relevantes objeto del acuerdo de cesión.

- Todo propietario tiene obligación de permitir la entrada a su vivienda del personal designado por el Ayuntamiento, tanto para comprobaciones técnicas como para las reparaciones que sean necesarias en su domicilio en orden al buen funcionamiento general de los servicios.

- La persona adjudicataria permitirá la intervención familiar desde el área de Servicios Sociales y el acceso a la vivienda del personal designado por este área, a fin de apoyar a la unidad familiar adjudicataria en el proceso de estabilización a nivel social, familiar y económico.

- Darse de alta y pago de los suministros.

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 sólo podrá producirse en caso de fallecimiento de la persona adjudicataria y conforme a las siguientes reglas:

- 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, siempre que estuviesen incluidos en su día en la solicitud:

- a) Cónyuge con quien al tiempo del fallecimiento conviviera.
- b) 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, un año anterior al tiempo de su fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.
- c) Descendientes de la persona fallecida que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela o hubiesen convivido habitualmente con ella durante el año anterior.
- d) Ascendientes de la persona fallecida que hubieran convivido habitualmente con ella durante el año anterior.
- e) Los hermanos y hermanas de la persona fallecida que hubieran convivido habitualmente con ella durante el año anterior.
- f) 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 el año anterior al fallecimiento.



- Podrán subrogarse en las mismas condiciones y por el tiempo que reste del alquiler en caso de separación o divorcio al progenitor que ostente la guarda y custodia de los menores o en su caso el miembro de la pareja que quede más vulnerable.

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 Alfaro por escrito adjuntando los documentos que acrediten tanto la separación o divorcio como el fallecimiento de la persona titular y el derecho de la persona subrogante, en el plazo de 3 meses desde producida la circunstancia modificadora.

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 las tasas y cantidades asimiladas pendientes de pago, tanto previas como posteriores.

Décimo.- Causas de resolución

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

Las causas que pueden motivar la resolución son:

-Fallecimiento de la persona adjudicataria, cuando no concurren ningún supuesto de subrogación o ésta no hayan 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 motivo que justifique la ausencia, por un tiempo superior a 25 días.

-Incumplimiento de las normas de convivencia, causar daños a personas o bienes o altercado, con el resto de los residentes en el inmueble.

-Falseamiento de datos, documentos u ocultación de los mismos.

-Por falta de colaboración con el Ayuntamiento de Alfaro.

-Permitir la utilización de la vivienda a terceras personas que no formen parte de la unidad familiar expresamente autorizadas a residir en la vivienda.

-No proceder a darse de alta en los suministros de electricidad, gas y agua, necesarios para la adecuada habitabilidad de la vivienda.

- No abonar la tasa mensual en el plazo de un mes 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.

- Supresión del servicio de viviendas de alquiler social, previo acuerdo por parte del Ayuntamiento de Alfaro.

2.- El área municipal de servicios sociales elaborará un informe técnico sobre los motivos para la extinción del derecho de ocupación temporal de la vivienda de alquiler social.

Vistos los informes municipales que procedan en su caso, con la inmediatez que sea necesaria, la Comisión Informativa del Área de Servicios Sociales, de acuerdo con los criterios indicados en el presente artículo, formulará la propuesta de resolución.

3.- El Presidente de la Corporación o el órgano en que hubiese delegado la competencia, en vista de la propuesta de resolución y de los informes elaborados por las áreas municipales pertinentes y con audiencia al interesado, dictará resolución sobre la revocación de la cesión temporal.

4.- 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 dos días entregando las llaves en el Ayuntamiento de Alfaro.

5.- Si en ese plazo, la vivienda no se encontrará a disposición del Ayuntamiento, se procederá como legalmente sea pertinente para su desalojo.

Undécimo.- Régimen Jurídico

1.- El presente acuerdo de alquiler de vivienda social, se regirá por sus propias cláusulas, por la correspondiente Ordenanza municipal reguladora y en lo no dispuesto en ellas por la normativa de derecho administrativo y derecho civil, en lo que no se oponga a lo anterior.

Y en prueba de conformidad y aceptación ambas partes firman por duplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados.

Alfaro, a ___ de _____ de 20__

ACUERDO PROVISIONAL	ACUERDO DEFINITIVO	ENTRADA EN VIGOR	APLICACIÓN	MODIFICACIÓN
Pleno 27-10-2022 BOR N°212 de 04-11-2022	BOR N°21 de 31-01-2023	21-02-2023	21-02-2023	Aprobación Inicial