

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

80**NAVALAFUENTE**

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario provisional del Ayuntamiento de Navalafuente de 26 de septiembre de 2019 sobre aprobación ordenanza reguladora de uso vivienda social, cuyo texto íntegro se hace público a continuación.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

PREÁMBULO

El Ayuntamiento de Navalafuente es titular en propiedad de ocho viviendas de protección pública que se encuentran ubicadas en su término municipal, destinadas a viviendas de integración social en régimen de alquiler social, asegurando unas condiciones dignas de vivienda a las personas que se encuentran en una situación económica con recursos insuficientes para acceder al mercado de viviendas en alquiler.

Por otra parte la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local, con las modificaciones introducidas por la Ley 27/2013, establece en su artículo 25.2 como competencia propia municipal la evaluación e información, de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, y en base a ese título competencial se pretende paliar situaciones de necesidad y realizar seguimiento de situaciones personales, para mejorar la situación económica y las circunstancias socio-familiares.

La trascendencia de esta previsión es indudable, pues contribuye a la estabilidad temporal en una vivienda por unidades familiares especialmente vulnerables y cumple con el objetivo de hacer frente, sin más demora, a la situación de enorme dificultad que están viviendo las familias con graves problemáticas de vivienda, muchas de ellas sufriendo diariamente el desalojo de sus hogares, tratando en definitiva, de evitar que esta adversidad económica se convierta finalmente en exclusión social.

Se ha constatado que las necesidades de una vivienda digna y adecuada son elevadas 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 de especial interés social.

Por todo ello, este Ayuntamiento, en uso de la potestad reglamentaria que le confiere el artículo 4.1a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), ha redactado la presente ordenanza.

Así, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y, en cumplimiento de los principios de buena regulación, ha sido realizada la previa y preceptiva consulta pública, cuyos resultados han sido debidamente valorados en la redacción del texto de la Ordenanza.

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.

Igualmente cumple el principio de proporcionalidad, puesto que responde a la idea de lograr una mayor equidad entre los derechos de las personas usuarias y además, se ha constatado que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a las mismas. Dadas las anteriores premisas, se hace precisa esta propuesta de Ordenanza que cumple con los principios de buena regulación que se contienen en el artículo 129 de la vigente Ley 39/2015, de 1 de octubre, Reguladora del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Además, en aplicación 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 período 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.

Capítulo I

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 que el Ayuntamiento de Navalafuente disponga para atender la necesidad de alquiler social de las familias que requieren de una vivienda en condiciones de renta adecuada.

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.

Art. 2. Régimen jurídico.—1. Los inmuebles en los que se ubican las viviendas destinadas a viviendas sociales, se afectan a un servicio público y por tanto tienen la naturaleza jurídica de bienes de dominio público destinados a un servicio público.

Los acuerdos de puesta a disposición temporal de las viviendas sociales, tendrán naturaleza administrativa y se registrarán por sus propias cláusulas, por esta Ordenanza y, en lo no dispuesto anteriormente, por la normativa de derecho administrativo, sin perjuicio de la aplicación supletoria de la normativa de derecho civil, en lo que no se oponga a lo anterior.

2. La puesta a disposición de las mencionadas viviendas se formalizará en documento administrativo y no podrán ser objeto de cesión, ni en todo ni en parte de la vivienda, a un tercero.

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

Art. 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 el Registro del Ayuntamiento de Navalafuente, según declaración-modelo que figura como Anexo III a la presente Ordenanza siendo imprescindible que la/s persona/s 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 III, así como cualquiera otra documentación que le pueda ser exigida por el Ayuntamiento.

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 concurren 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 Navalafuente durante un período de un año con anterioridad a la fecha de solicitud. La unidad familiar deberá tener residencia legal y efectiva en el municipio.
- c) No ser titular la persona solicitante, ni el resto de la unidad familiar de vivienda en régimen de propiedad, de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda, 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 este, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituya la residencia familiar, y para los casos de tratarse de viviendas inadecuadas.

- d) Acreditar por parte de la unidad familiar que se beneficie del recurso, no superar los ingresos máximos establecidos en esta Ordenanza.

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 requisitos por parte de la persona solicitante o de su unidad familiar.

Art. 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 o de su pareja de convivencia, cuando sean menores de edad o tengan una incapacidad total o permanente, cuando aquella sea mayor de edad y ostente la tutela legal.
- g) En los casos de personas discapacitadas cuya unidad familiar este compuesta por un/a miembro y que requiera de otra persona y se acredite debidamente, se considerará a ésta un/a miembro más a efectos de la unidad familiar.

Art. 5. *Requisitos económicos, acreditativos de la situación de necesidad de vivienda.*—1. Se considerará que una unidad familiar se encuentra en situación de necesidad social, cuando los ingresos ponderados anuales totales de la misma no superen el valor, en euros, de dos veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples).

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 procedente certificado negativo de Hacienda, así como una declaración jurada de los ingresos anuales con indicación de su procedencia.

Los ingresos económicos serán ponderados en función del número de miembros según la siguiente tabla:

N.º MIEMBROS	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN
1 y 2	1
3	0,80
4	0,76
5	0,72
6 o más	0,68

Art. 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 dos supuestos):
 - a) Vivienda en edificio declarado oficialmente en ruina, bien sea total o parcial que afecta a la vivienda acreditando su residencia por un período mínimo de 3 años: 4 puntos.

- b) Vivienda en malas condiciones de habitabilidad por: su seguridad, sus condiciones higiénicas, etc., acreditando su residencia por un período mínimo de 3 años: 3 puntos.
- Relativo a la superficie de la vivienda (se puntuará uno de los dos supuestos):
 - a) Vivienda cuya superficie útil por miembro de familia sea inferior o igual a 10,00 m²: 4 puntos.
 - b) Vivienda cuya superficie útil sea inferior a:
 - 30 m² para 1 o 2 personas.
 - 50 m² para 3 personas.
 - 65 m² para 4 personas.
 - 80 m² para 5 o 6 personas.
 - 90 m² para 7 personas: 3 puntos.
- Por lanzamiento inminente de la vivienda por procedimiento judicial:
 - Con fecha de lanzamiento antes de 1 mes: 5 puntos.
 - Con fecha de lanzamiento antes de 2 meses: 4 puntos.
 - Con fecha de lanzamiento después de 2 meses: 3 puntos.
- Residir en establecimientos públicos (albergues, casas refugio, pisos tutelados o establecimientos similares):
 - Con fecha de finalización del recurso antes de 2 meses: 4 puntos.
 - Con fecha de finalización del recurso después de 2 meses: 3 puntos.
- B) Puntuación por la composición familiar:
 - Por descendientes en primer grado menores de 18 años (máx. 14 puntos) 5 puntos por el primero y 3 puntos por cada uno de los restantes.
 - Por personas dependientes (máx. 5 puntos):
 - a) Dependencia moderada: 1 punto.
 - b) Dependencia severa: 3 puntos.
 - c) Gran dependencia: 5 puntos.
 - Por especial protección (máx. 8 puntos):
 - a) Mayores de 65 años: 4 puntos.
 - b) Víctimas de violencia de género: 4 puntos.
- C) Situaciones de discapacidad (máx. 5 puntos):
 - a) Por minusvalías menores del 33 por 100: 1 punto.
 - b) Por minusvalías entre el 33 por 100 y el 64 por 100: 2 puntos.
 - c) Por minusvalías entre el 65 por 100 y el 74 por 100: 3 puntos.
 - d) Por minusvalías entre el 75 por 100 y el 100 por 100: 5 puntos.
- D) Período de antigüedad, empadronamiento en Navalafuente (máx. 4 puntos):

Por cada año de empadronamiento efectivo en Navalafuente a partir del primero: 1 punto.

Art. 7. *Plazo de ocupación.*—1. El plazo de la concesión de las viviendas de alquiler será de un año prorrogable hasta un máximo de cinco años, siempre y cuando se cumplan los requisitos exigidos en la presente ordenanza.

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

3. Con independencia de lo previsto en el apartado anterior, la persona adjudicataria podrá solicitar la prórroga del plazo de ocupación de la vivienda social, con una antelación mínima de dos meses previos a la expiración del plazo de vigencia establecido.

Esta solicitud será valorada por los servicios sociales atendiendo a la situación de las personas solicitantes, a la demanda existente y a la disponibilidad de viviendas.

El informe de los servicios sociales favorable a la prórroga de la autorización de ocupación señalará el plazo de dicha prórroga.

Art. 8. *Listado municipal de demandantes de vivienda.*—El Ayuntamiento de Navalafuente creará un listado donde figuren todas las personas solicitantes de viviendas admitidas, según el orden de puntuación obtenido según el proceso de valoración.

Todas las solicitudes de vivienda efectuadas, una vez revisadas y admitidas, se incorporarán al listado municipal de vivienda, constando en su expediente la totalidad de datos exigidos en la presente ordenanza así como la puntuación obtenida en el proceso de valoración.

La renuncia a una vivienda municipal supone la exclusión de la lista municipal de vivienda.

Art. 9. *Procedimiento*.—1. Recibida la solicitud para la cesión de una vivienda de alquiler social, el Área de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Navalafuente, valorará cada petición según el baremo establecido, de conformidad con los criterios de valoración señalados en el artículo 6 de la presente Ordenanza, estableciendo el canon a abonar por la unidad familiar, estableciendo su puntuación posterior de cara a incluir a la persona solicitante en una lista de espera municipal de solicitantes de viviendas de alquiler social.

2. Por acuerdo de la Concejalía-Delegada de Servicios Sociales y en base a los informes técnico elaborados por las áreas municipales pertinentes, se resolverá la concesión o denegación del alquiler de vivienda social.

3. 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.

4. En el caso de existir una vivienda de alquiler social vacante, aquélla será adjudicada a quién figure con mayor puntuación dentro de la lista de espera de solicitantes, para lo cual la Concejalía-Delegada de Servicios Sociales, emitirá la oportuna resolución autorizando la cesión de la vivienda social, en la que se concretará los requisitos del contrato de alquiler.

De no existir ninguna vivienda vacante las personas solicitantes de vivienda quedarán a la espera de procederse una vacante, debiendo actualizarse la documentación por la persona interesada según lo establecido en el apartado siguiente.

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

Art. 10. *Listado municipal de solicitantes de vivienda de alquiler social*.—El Ayuntamiento de Navalafuente 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.

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. La lista de solicitantes de vivienda será publicada y renovada cada tres meses, por lo que cualquier vivienda de alquiler social que quede vacante en dicho período será adjudicada considerando la puntuación. Un mes antes de finalizado el período de concesión de una de las viviendas de alquiler social la lista de solicitantes quedará cerrada hasta que sea seleccionado el adjudicatario/a entre las personas solicitantes que formen el listado en ese momento.

ANEXO I**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

Parentesco con el/la solicitante.....

Edad Acudirá a la Vivienda Social (SI/NO).....

EXPONE

1.- Que la unidad familiar de la que forma parte se ve obligada a abandonar el domicilio habitual en el que reside/n actualmente 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.

En Navalafuente, a de de 2019.....

Fdo.:

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 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.
5. En el caso de personas con discapacidad, deberán aportar certificado del grado de discapacidad.
6. En el caso de personas dependientes, deberán aportar el certificado correspondiente.
7. Documentación justificante de estar incurso en un procedimiento de desahucio, de ejecución hipotecaria, expropiatorio o por declaración de ruina y/o similares.
8. Fotocopia de sentencia de separación o divorcio y convenio regulador.
9. En su caso, documentación acreditativa de ser víctima de violencia de género.
10. 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
11. Otros que justifiquen su situación de desamparo.

VIVIENDA DE ALQUILER SOCIAL

En Navalafuente a de de 20.....

INTERVIENEN De una parte D. Miguel Méndez Martiáñez Alcalde del Ayuntamiento de Navalafuente, con DNI nº....., en nombre y representación del Ayuntamiento de, 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 Navalafuente, es propietario y/o gestiona la vivienda situada en calle en la localidad de Navalafuente.

Segundo.- Que previa tramitación del oportuno expediente administrativo, el órgano competente ha autorizado la cesión de la vivienda social a D./Dña. y a su unidad familiar formada por:

- -
-

Por lo que ambas partes reconociéndose mutuamente capacidad legal para la formalización del presente contrato, ACUERDAN

Primero.- Objeto

El Ayuntamiento de Navalafuente, 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.

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 la vivienda se encuentran en las mismas condiciones en las que fue entregada, Si fuera así, se devolverá la fianza, siempre y cuando el/la beneficiario/a se encontrara al corriente del pago de la Tasa y de los gastos de la vivienda.
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, para ello, deberá aportar la documentación exigida para una nueva solicitud presentando con una antelación mínima de dos meses previa la expiración del plazo de vigencia del derecho de ocupación. 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 o la falta de colaboración con el Ayuntamiento de Navalafuente.

Tercero.- Tasa/Canon

1. La tasa 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, así como las altas necesarias, que pueda disponer la finca cedida tales como energía eléctrica, gas, etc.

Quinto.- Uso y mantenimiento

1. El/la adjudicatario/a utilizará la finca y accesorios, exclusivamente para el uso pactado como vivienda habitual y permanente de su unidad familiar, recibiendo ésta y aquellos en perfecto estado de uso y habitabilidad, por lo que deberá mantenerlos a su costa en idéntica situación, procediendo a las reparaciones y reposiciones que sean precisas, y respondiendo de los daños que cause al inmueble y a los enseres, así como a terceros.
2. El/la adjudicatario/a no podrá exigir al Ayuntamiento mejora alguna o colocación de elementos de los que no disponga la vivienda, ya que antes de formalizar el presente documento ha podido ver su estado de conservación y equipamiento que tiene instalado y lo ha aceptado.
3. El/la adjudicatario/a deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento del plazo más breve posible, la necesidad de reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones adecuadas para servir al uso pactado, a cuyos efectos deberá facilitar al Ayuntamiento la verificación directa, por si misma o por los técnicos/as que designe del estado de la vivienda. En todo momento y previa comunicación al Ayuntamiento podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente y exigir su importe. En ningún caso el Ayuntamiento se hará cargo de obras causadas por el deterioro imputable a el/la beneficiario/a o a las personas que con él/ella conviven.
4. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo de la persona ocupante de la vivienda.
5. El/la adjudicatario/a no podrá realizar, sin consentimiento del Ayuntamiento, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de sus accesorios, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma. Las obras realizadas, en su caso, por el/la adjudicatario/a, quedarán en beneficio de la finca y no darán derecho a indemnización al citado arrendatario.

Sexto.- Fianza

A la firma del presente documento, el/la adjudicatario/a, ha depositado una fianza por un importe de Euros, a disposición del Ayuntamiento, que garantiza el cumplimiento de todas sus obligaciones, que no será devuelta hasta la liquidación total del presente documento, una vez entregada la vivienda con sus muebles y enseres en las mismas condiciones en las que le fue entregada, y en el plazo que corresponda.

Todo ello sin perjuicio de la mayor indemnización a que pudiera estar sujeto por causa de las obligaciones antedichas.

Séptimo.- Obligaciones de los beneficiarios

- La persona adjudicataria deberá destinar el inmueble cedido a vivienda habitual y permanente, haciendo un buen uso de la misma.
- En el supuesto de encontrar desperfectos en la vivienda ocasionados por la utilización indebida o negligente de la persona adjudicataria del servicio, ésta estará obligada a asumir los gastos de su reparación o reposición.
- 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, la tasa establecida para la cesión de la vivienda social.
- 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.

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:

- Podrá subrogarse en las mismas condiciones y por el tiempo que reste en orden de preferencia, los siguientes, siempre y cuando hayan permanecido residiendo en la vivienda de manera habitual y continuada tras el fallecimiento:
 - Cónyuge con quien al tiempo del fallecimiento conviviera. - 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.
 - Descendientes de la persona fallecida que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos/as a su patria potestad o tutela o hubiesen convivido habitualmente con ella durante el año anterior.
 - Ascendientes de la persona fallecida que hubieran convivido habitualmente con ella durante un año anterior.
 - Los hermanos y hermanas de la persona fallecida que hubieran convivido habitualmente con ella durante el año anterior.
 - 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.
 - Podrá 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.

Décimo.- Causas de resolución

1. Serán causa de resolución:

- El fallecimiento de el/la adjudicatario/a, cuando no concurra ningún supuesto de subrogación o esta no haya sido solicitada.
- La desaparición de las causas que motivaron su concesión.
- El incumplimiento de cualquiera de los requisitos u obligaciones establecidas en el presente documento así como lo establecido en la Ordenanza reguladora.
- El abandono de la vivienda, sin previo aviso al Ayuntamiento y sin existir un motivo que justifique la ausencia, por un tiempo superior a Veinticinco días.
- El falseamiento de datos, documentos u ocultación de los mismos.
- Permitir la utilización de la vivienda a terceras personas que no formen parte de la unidad familiar expresamente autorizada a residir en la vivienda, sin previa autorización expresa por parte del Ayuntamiento.
- No abonar la Tasa mensual, sin estar expresamente autorizado por el Ayuntamiento en vista de las circunstancias excepcionales de la unidad familiar.

2. El incumplimiento por el/la adjudicatario/a de las correspondientes obligaciones dará derecho al Ayuntamiento a exigir el cumplimiento de la obligación o a resolver la presente autorización previo expediente administrativo, con audiencia a el/la adjudicatario/a.

Undécimo.- Régimen Jurídico

1. El presente acuerdo de cesión de vivienda de alquiler social, tiene naturaleza administrativa, dada la naturaleza de bien de dominio público y servicio público del inmueble en el que se ubica, y se regirá por sus propias cláusulas, por la correspondiente Ordenanza municipal reguladora y en lo no dispuesto en ellos por la normativa de derecho civil, en lo que no se oponga a lo anterior.
2. El Ayuntamiento de Navalafuente, dispondrá de cuantas facultades otorga la normativa administrativa a los municipios para la interpretación y modificación por razones de interés público del presente acuerdo y su ordenanza, y será competente para la resolución de cuantas cuestiones se planteen en relación con los mismos la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

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

Navalafuente, a de de 20.....

Navalafuente, a 22 de noviembre de 2019.—El alcalde, Miguel Méndez Martiáñez.
(03/39.854/19)

