Boletín Oficial
de la Provincia de Cáceres

N.º 0103

Jueves, 3 de junio de 2021

Sección I - Administración Local

Ayuntamientos

Ayuntamiento de Zorita

ANUNCIO. Aprobacion definitiva Ordenanza reguladora de las viviendas propiedad del Ayuntamiento de Zorita.

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza municipal reguladora de las viviendas propiedad del Ayuntamiento de Zorita, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

Contra el presente Acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Zorita, 31 de mayo de 2021
Juan Francisco Ciudad Broncano
ALCALDE - PRESIDENTE

CVE: BOP-2021-2672
Verificable en: http://bop.dip-caceres.es

Boletín Oficial
de la Provincia de Cáceres

N.º 0103

Jueves, 3 de junio de 2021

AYUNTAMIENTO DE ZORITA
Teléfono 927 34 00 02 Fax 927 34 08 88

ORDENANZA REGULADORA DE LA ADJUDICACION EN REGIMEN DE ALQUILER DE LAS VIVIENDAS PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ZORITA.

EXPOSICION DE MOTIVOS.

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.
ARTICULO 1.- OBJETO Y AMBITO DE ACTUACION.
ARTÍCULO 2.- DEFINICION ACTUACION.
ARTÍCULO 3.- PERSONAS BENEFICIARIAS. REQUISITOS.
ARTÍCULO 4.- UNIDAD FAMILIAR.

TITULO II.- PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD Y TRAMITACION.
ARTÍCULO 5.- REGIMEN CONVOCATORIAS.
ARTÍCULO 6.- SOLICITUDES.
ARTÍCULO 7.- DOCUMENTACION A PRESENTAR.
ARTÍCULO 8.- CRITERIOS DE BAREMACION
ARTÍCULO 9.- COMPETENCIA PARA LA TRAMITACION.
ARTÍCULO 10.- PROCEDIMIENTO.
ARTÍCULO 11.- PROPUESTA ADJUDICACION Y CAUSAS DENEGACION.

TITULO III.- ORGANO GESTION Y CONTROL
ARTÍCULO 12.- COMPOSICION
ARTÍCULO 13.- FUNCIONES.
ARTÍCULO 14.- COMPETENCIA PARA ADJUDICACION.

TITULO IV.- REGIMEN UTILIZACION Y OBLIGACIONES.
ARTICULO 15.-REGIMEN ALQUILER
ARTÍCULO 16.- PRECIO ALQUILER Y DURACION.
ARTÍCULO 17.- CONDICIONES USO VIVIENDA
ARTÍCULO 18.- OBLIGACIONES INQUILINOS.
ARTÍCULO 19.- OBLIGACIONES AYUNTAMIENTO.

TITULO V.- FORMALIZACION DEL CONTRATO. RESOLUCION Y EXTINCION.
ARTÍCULO 20.- FORMALIZACION CONTRATO.
ARTÍCULO 21.- CAMBIOS DE TITULARIDAD
ARTÍCULO 22.- RESOLUCION Y EXTINCION DEL CONTRATO.
ARTÍCULO 23.- PROCEDIMINTO DE RESOLUCION Y EXTINCION DEL CONTRATO.

TITULO VI.- INFRACCIONES Y SANCIONES
ARTÍCULO 24.- INFRACCIONES.
ARTÍCULO 25.- SANCIONES.

DISPOSICION TRANSITORIA

DISPOSICION FINAL

CVE: BOP-2021-2672
Verificable en: http://bop.dip-caceres.es

AYUNTAMIENTO DE ZORITA
Teléfono 927 34 00 02 Fax 927 34 08 88

EXPOSICION DE MOTIVOS.

La Constitución española, en su artículo 47, recoge el derecho de carácter social de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, cuyo reconocimiento implica el mandato a los poderes públicos para que adopten las medidas necesarias que posibiliten su ejercicio real y efectivo mediante la promoción de las condiciones necesarias y el establecimiento de las normas pertinentes para convertir este derecho en una realidad.

La vivienda como bien necesario aparece definida en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, de 10 de diciembre de 1948, en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, de 1966, y en el Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales, de 1950.

El Ayuntamiento de Zorita es consciente de la necesidad de articular políticas activas que den respuesta a las necesidades de vivienda de la ciudadanía de Zorita. Asimismo el Ayuntamiento de Zorita quiere prestar una especial atención a aquellas familias, que por diversas circunstancias, se encuentran en una situación social de desventaja para acceder a una vivienda digna.

En este sentido el Ayuntamiento de Zorita disponiendo de determinadas viviendas que destina, desde hace años, a cubrir estas necesidades en determinadas familias, desde la experiencia acumulada en estos años y las exigencias de disponer de un instrumento, con independencia de otras posibles actuaciones, que permita regular, objetivar y sistematizar el proceso de adjudicación de viviendas de titularidad municipal, aconseja la redacción y aprobación de la presente Ordenanza

CVE: BOP-2021-2672
Verificable en: http://bop.dip-caceres.es

AYUNTAMIENTO DE ZORITA
Teléfono 927 34 00 02 Fax 927 34 08 88

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO 1.- OBJETO Y AMBITO DE ACTUACION.

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el régimen jurídico y las normas reguladoras del procedimiento de adjudicación en régimen de alquiler de las fincas urbanas que se destinen a vivienda habitual propiedad del Ayuntamiento de Zorita.

Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

ARTÍCULO 2.- DEFINICION ACTUACION.

La actuación de conceder el acceso a viviendas municipales en régimen de alquiler, se realizará mediante la creación por parte del Ayuntamiento de Zorita, de una bolsa de viviendas destinadas a este fin. La composición de esta bolsa dependerá del nivel de disponibilidad municipal. La inclusión de nuevas viviendas o la baja de alguna de las existentes sobre esta bolsa se harán por acuerdo plenario.

La relación de viviendas incluidas en esta bolsa, se materializarán en un registro municipal de viviendas de alquiler libre donde figurarán todas las existentes, que se aprobara por Pleno. En dicho registro se anotarán todos los datos relativos a la vivienda y sus características. En este registro se incluirá la sucesión de arrendadores de cada una de ellas, de tal forma que se tenga un historial por cada vivienda con la fecha de incorporación a la bolsa, situación arrendaticia, etc.

ARTÍCULO 3.- PERSONAS BENEFICIARIAS. REQUISITOS.

Podrán ser beneficiarias del arrendamiento de estas viviendas aquellas personas que, formando parte de una unidad familiar, cumplan los siguientes requisitos:

a) Ser mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado judicialmente, conforme al Código Civil.

b) Acreditar tener nacionalidad española o residencia legal en España.

c) Estar empadronado/a en Zorita, y mantener esta situación la duración del contrato.

d) No disponer de vivienda en propiedad. A esto se aplicarán las siguientes excepciones:

c.1) Que la vivienda de la que se es propietario haya sido objeto de un proceso de ejecución hipotecaria

c.2) Que la vivienda en propiedad no tuviera las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas. En tal caso, ello se acreditará con un informe de los servicios técnicos municipales.

c.3) Que la vivienda haya sido adjudicada al otro/a cónyuge en casos de separación o divorcio.

d) Declarar responsablemente que la vivienda será para su uso habitual, dado que la residencia en el Municipio debe ser efectiva. Este extremo, además de acreditarse por los servicios municipales, será verificado periódicamente.

e) No estar acusado o procesado ni haber sido condenado en procesos de violencia de género.

f) Estar al corriente del pago de los tributos municipales y no tener deuda impagada por ningún concepto con el Ayuntamiento de Zorita, 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 Zorita en vista de las circunstancias excepcionales de la unidad familiar.

CVE: BOP-2021-2672
Verificable en: http://bop.dip-caceres.es

AYUNTAMIENTO DE ZORITA
Teléfono 927 34 00 02 Fax 927 34 08 88

g) Los requisitos económicos para acceso a las viviendas serán los siguientes, los cuales no podrán ser superados por el solicitante y su unidad familiar. Se tendrá en cuenta para el cálculo la cuantía del Salario Mínimo Interprofesional vigente que se calculará en base a 12 pagas.

Unidad familiar o de convivencia que no supere los siguientes limites:

- De 1 persona: hasta 1,5 veces el SMI vigente
- De 2 personas: hasta 1,75 veces el SMI vigente
- De 3 personas: hasta 2,00 veces el SMI vigente
- De 4 personas: hasta 2,25 veces el SMI vigente
- De 5 o más personas: hasta 2,50 veces el SMI vigente

ARTÍCULO 4.- UNIDAD FAMILIAR.

A los efectos de esta Ordenanza, se considerará como unidad familiar:

a) Solicitante/cónyuge o pareja. Cónyuges sin separación legal, las uniones de hecho, personas solteras, viudas, separadas legalmente o divorciadas.
b) Los hijos e hijas menores de edad formarán parte de la unidad familiar de la persona solicitante, siempre que acredite que ostenta la guardia y custodia legal de los mimos. Igualmente los hijos e hijas procedentes de matrimonio o uniones de hecho no disueltos, siempre que se acredite la convivencia.
c) A petición de la persona solicitante, las personas mayores de edad que convivan con sus padres durante al menos dos años inmediatamente anteriores a la fecha de la solicitud, podrán ser consideradas integrantes de la unidad familiar.
d) Los hijos e hijas mayores de edad con discapacidad igual o superior al 33 % que convivan con la persona solicitante.

Se consideran asimismo miembros de la unidad familiar de la persona solicitante:

a) Hermanos y/o hermanas de la persona solicitante, siempre que sean menores de edad, o mayores con discapacidad igual o superior al 33 %.
b) Las personas ascendientes, directas o por afinidad, si conviven con la persona solicitante, con una antigüedad al menos de dos años, de forma ininterrumpida y si carecen de vivienda o se les ha privado de ella por causas ajenas a su voluntad.
c) Los y las menores de edad o personas incapacitadas que convivan con la persona solicitante y estén bajo su tutela legal o acogimiento familiar permanente pre adoptivo.
d) En caso de personas con discapacidad o en situación de dependencia, cuya unidad familiar esté compuesta por un solo miembro, requiera ayuda de una tercera persona y se acredite debidamente dicha circunstancia; tendrá la consideración de miembro de la unidad familiar la persona cuidadora siempre que exista convivencia.

CVE: BOP-2021-2672
Verificable en: http://bop.dip-caceres.es

AYUNTAMIENTO DE ZORITA
Teléfono 927 34 00 02 Fax 927 34 08 88

TITULO II.- PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD Y TRAMITACION.

ARTÍCULO 5.- REGIMEN CONVOCATORIAS.

Siempre que exista alguna vivienda o viviendas para alquiler y mediante Resolución de Alcaldía, que será dictada en el plazo de 3 meses desde dicha disponibilidad, se abrirán convocatorias para la solicitud y adjudicación de estas viviendas. En dicha convocatoria se determinarán el número y características de las viviendas objeto de adjudicación.

La convocatoria para iniciar el procedimiento de adjudicación de estas viviendas, deberá ser publicada mediante anuncios en los Tablones y sitios de costumbre así como en la sede electrónica del Ayuntamiento de Zorita.

ARTÍCULO 6.- SOLICITUDES.

Las solicitudes se cumplimentarán y presentarán por escrito en tiempo y forma en el registro de entrada del Ayuntamiento de Zorita mediante modelo normalizado y/o tramitación electrónica, bien a iniciativa de la propia familia, bien a propuesta del personal técnico de servicios sociales como recurso idóneo para dar respuesta a una situación familiar.

Las solicitudes presentadas solo tendrán validez durante la convocatoria de vivienda que se realice, debiendo presentar nueva solicitud en cada convocatoria.

ARTÍCULO 7.- DOCUMENTACION A PRESENTAR.

La documentación a presentar será la siguiente:

A) DE CARÁCTER GENERAL:

1.- Fotocopia del D.N.I. o N.I.F. del solicitante y de todos los miembros de la unidad familiar mayores de 14 años. En caso de personas extranjeras, fotocopia compulsada del pasaporte y de la tarjeta, permiso o justificante de residencia en España, con una antigüedad mínima de 5 años.

2.- Fotocopia del Libro o Libros de Familia. En el caso de parejas de hecho, además de certificado de su inscripción en el correspondiente Registro.

3.- Certificado de empadronamiento colectivo, con un mínimo de 5 años anteriores a la fecha de la solicitud.

4.- Certificado de Convivencia.

5.- Fotocopia de las declaraciones de la renta y del patrimonio del año anterior o, en su caso, certificación negativa de Hacienda. En caso de unidades familiares, se deberán presentar todas las declaraciones individuales de cada uno/ o la conjunta.

6.- Certificado de pensión/es.

7.- Declaración jurada de ingresos de todas las personas integrantes de la unidad familiar mayores de 16 años, referida a los últimos 12 meses, acompañando la siguiente documentación:

* Si se encuentra en situación de desempleo, certificado del INEM donde se indique si ha percibido algún tipo de prestación y subsidio durante los últimos 12 meses.

CVE: BOP-2021-2672
Verificable en: http://bop.dip-caceres.es

AYUNTAMIENTO DE ZORITA
Teléfono 927 34 00 02 Fax 927 34 08 88

* Si se encuentra trabajando fotocopia de las últimas 12 nóminas.
* Cualquier otro documento que acredite los ingresos declarados.

8.- Certificación catastral, en su caso, de los bienes cuya titularidad recaiga en cualquiera de las personas de la unidad familiar o declaración responsable sobre la ausencia de los mismos.

B) OTROS DOCUMENTOS QUE SE DEBERÁN ACOMPAÑAR A LA SOLICITUD EN CASO DE ENCONTRARSE EN ALGUNA DE LAS SIGUIENTES CIRCUNSTANCIAS:

9.- Fotocopia de carnet o Resolución de la condición de Familia Numerosa.

10.- Fotocopia certificado/s de discapacidad.

11.- En su caso, fotocopia de sentencia de separación o divorcio, convenio regulador o justificante de haber iniciado los trámites judiciales para su obtención.

12.- Fotocopia de orden de protección de mujeres víctimas de violencia de género

13.- Fotocopia del contrato de alquiler o documento que acredite el régimen de tenencia de la vivienda donde se reside.

14.- Informe de habitabilidad si la vivienda donde se reside presenta daños constructivos importantes.
En la solicitud se podrá autorizar al Ayuntamiento para la obtención de aquellos documentos que obren en su poder o puedan obtenerse de otras Administraciones u otras entidades mediante tramitación electrónica.

15.- Certificado de antecedentes penales, en los que se muestre al menos, los delitos relacionados con la violencia de género, o autorización para la consulta de oficio por el propio Ayuntamiento.

16.- Declaración responsable para manifestar que la vivienda será destinada solamente para uso como vivienda habitual y que no se realizan en ella otro tipo de actividades económicas.

ARTICULO 8.- CRITERIOS DE BAREMACION

A efectos de objetivar el proceso de baremacion se utilizarán estos criterios, con sus puntuaciones máximas:

A) VALORACION TIEMPO DE EMPADRONAMIENTO:
- Tiempo de Empadronamiento del solicitante:
  De 2 a 5 años ..... 3 puntos
  De 5 a 10 años ..... 4 puntos
  Más de 10 años ..... 5 puntos

CVE: BOP-2021-2672
Verificable en: http://bop.dip-caceres.es

AYUNTAMIENTO DE ZORITA
Teléfono 927 34 00 02 Fax 927 34 08 88

B) VALORACIÓN SITUACIÓN FAMILIAR:

- Solicitante con discapacidad igual o superior al 65 % ..... 5 puntos
- Cónyuge o pareja con discapacidad igual o superior al 65 % ..... 5 puntos
- Por cada hijo/a con discapacidad igual o superior al 65 % ..... 5 puntos
- Solicitante con discapacidad igual o superior al 33 % ..... 4 puntos
- Cónyuge o pareja con discapacidad igual o superior al 33 % ..... 4 puntos
- Por cada hijo/a con discapacidad igual o superior al 33 % ..... 4 puntos
- Otros miembros con discapacidad igual o superior al 33 % ..... 3 puntos
- Familias mono parentales ..... 2 puntos
- Víctimas de violencia de género ..... 2 puntos
- Familias Numerosa: ..... 2 puntos

C) VALORACION SITUACIÓN ECONÓMICA:

Se tendrán en cuenta la suma de los ingresos brutos obtenidos en los últimos 12 meses de toda la Unidad Familiar dividido por el número de miembros, el resultado de esta fórmula será transportado a calificación, y se puntuará de acuerdo con la siguiente escala:

Desde	Hasta	Puntuación
0,00€/mes	500,00€/mes	10
501,00€/mes	1.000,00€/mes	8
1.001,00€/mes	1.500,00€/mes	6
1.501,00€/mes	2.000,00€/mes	4
Más de 2.000€/mes		0

D) VALORACIÓN SITUACIÓN LABORAL:

- Por cada miembro de la unidad familiar en situación de desempleo de larga duración (menos de 30 días de trabajo en los últimos doce meses anteriores a la solicitud):..... 5 puntos

- Por cada miembro de la familia en situación de desempleo (resto de casos de la situación anterior):
  - Por cada mes de antigüedad ..... 0,10 puntos (hasta un máximo de 3 puntos)

E) VALORACIÓN DEL ESTADO DE LA VIVIENDA QUE SE OCUPE:

- Estar pendiente de expediente de desahucio judicial o administrativo .... 2 puntos
- Ser insuficiente o inadecuada la vivienda donde se habita para la composición familiar (hacinamiento) ..... 1 punto
- Barreras arquitectónicas/accesibilidad (en el caso de que suponga una limitación para algún miembro de la unidad familiar) ..... 1 punto
- Condiciones deficientes de vivienda (humedades, ventilación, condiciones higiénico-sanitarias) ..... 1 punto

CVE: BOP-2021-2672
Verificable en: http://bop.dip-caceres.es

AYUNTAMIENTO DE ZORITA
Teléfono 927 34 00 02 Fax 927 34 08 88

ARTÍCULO 9.- COMPETENCIA PARA LA TRAMITACION.

Se creará una Comisión de Adjudicación para Arrendamiento de Viviendas de titularidad municipal, que se encargará del procedimiento de gestión y ejecución de estos alquileres, y podrá requerir asistencia de personal técnico que estime conveniente, con participación, pero sin derecho a voto.

ARTÍCULO 10.- PROCEDIMIENTO Y PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN

Una vez efectuada la correspondiente convocatoria y finalizado el plazo de presentación de solicitudes, la Comisión de Adjudicación para Arrendamiento de Viviendas procederá a la comprobación de las solicitudes y documentación aportada por los interesados, en el plazo de un mes.

Se concederá un plazo de 10 días para subsanar las posibles deficiencias que se puedan observar. Transcurrido el plazo de subsanación, la Comisión entenderá que el solicitante desiste en la solicitud realizada y no procederá a su valoración, si no procede a presentar la subsanación requerida.

Una vez que las solicitudes presentadas estén completas, la Comisión procederá a su baremacion y elaborará una propuesta provisional de adjudicación, en la que se expresará una relación ordenada con indicación de las puntuaciones obtenidas por cada solicitante en cada criterio. La propuesta provisional de adjudicación se publicará en el Tablón de Anuncios, sitios de costumbre y sede electrónica del Ayuntamiento de Zorita, concediendo desde el día siguiente a su publicación un plazo de 10 días para que los interesados puedan presentar alegaciones.

Una vez resueltas por la Comisión las posibles alegaciones, elaborará la propuesta definitiva de adjudicación que elevara al Pleno de la Corporación para que, en su caso, efectúe la adjudicación definitiva.

A continuación y cuando el Pleno haya acordado la adjudicación definitiva se notificará a los solicitantes el resultado de la misma para su conocimiento y efectos.

ARTICULO 11.- CAUSAS DENEGACION

- Serán causas de denegación las siguientes:

- Que las personas solicitantes o miembros del grupo de convivencia no cumplan con los requisitos señalados en el artículo 3 de esta Ordenanza.
- Que la persona haya sido desahuciada por impago, o por haber hecho mal uso de otra vivienda municipal o de promoción pública.
- Por falta de colaboración con la intervención social, en la subsanación de documentación.
- Que la concesión de la vivienda no se adecue al número de miembros de la unidad familiar o no resuelva significativamente la necesidad planteada.

CVE: BOP-2021-2672
Verificable en: http://bop.dip-caceres.es

AYUNTAMIENTO DE ZORITA
Teléfono 927 34 00 02 Fax 927 34 08 88

TITULO III.- ORGANO GESTION Y CONTROL

ARTICULO 12.- COMPOSICION

El órgano de gestión y control encargado del cumplimiento de la presente Ordenanza será la Comisión de Adjudicación para Arrendamiento de Viviendas de titularidad municipal, la cual estará compuesta por:

Presidente: El Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Zorita o Concejal en quien delegue
Vocales:
- Un representante de cada uno de los Grupos que compongan la Corporación.
- La Trabajadora Social
- La Aparejadora Municipal
- Secretario: La Secretaria del Ayuntamiento o funcionario en quien delegue

El Sr. Alcalde, en caso de empate en el acuerdo de decisiones, dispondrá del voto de calidad para dirimir el mismo.

ARTÍCULO 13.- FUNCIONES.

Las funciones específicas de la Comisión de Adjudicación para Arrendamiento de Viviendas de titularidad municipal serán:

a) Garantizar el buen funcionamiento del proceso de adjudicación de las viviendas, según lo establecido en esta ordenanza.
b) Valorar las solicitudes y elaborar la lista de personas admitidas.
c) Informar sobre las reclamaciones que puedan presentarse.
d) Proponer al Ayuntamiento las resoluciones que procedan en aplicación de la ordenanza, así como sobre posibles modificaciones del propio texto.
e) Elevar propuesta al Ayuntamiento para la convocatoria de nuevos procesos de selección para la adjudicación de vivienda cuando alguna/s se quede/n vacía/s y existan nuevas demandas del servicio,
f) Proponer al Ayuntamiento la modificación de las viviendas incluidas en la bolsa de alquiler, tanto para efectuar nuevas bajas, como altas.
g) Las demás funciones inherentes a la actividad de gestión de estas viviendas que puedan surgir.

ARTÍCULO 14.- COMPETENCIA PARA ADJUDICACION.

Será el Pleno de la Corporación el órgano competente para la adjudicación de estos arrendamientos, una vez vista la propuesta de la Comisión.

CVE: BOP-2021-2672
Verificable en: http://bop.dip-caceres.es

AYUNTAMIENTO DE ZORITA
Teléfono 927 34 00 02 Fax 927 34 08 88

TITULO IV.- REGIMEN UTILIZACION Y OBLIGACIONES.

ARTICULO 15.-REGIMEN ALQUILER.

El Ayuntamiento de Zorita tras la adjudicación, formalizará un contrato de alquiler con cada una de las unidades familiares destinatarias de las viviendas con base a la Ley 29/1994, de 25 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

En el caso de que una persona finalice la relación de alquiler con el Ayuntamiento de Zorita, deberá pasar un año natural hasta poder solicitar otra vez una vivienda de alquiler de dicho Ayuntamiento.

ARTICULO 16.- PRECIO ALQUILER Y DURACION.

1.- El precio de alquiler mensual se fijará en función de cada vivienda en el Registro municipal de viviendas que se cree y apruebe por el Pleno y deberá actualizarse con arreglo al IPC cada año.

El pago deberá estar domiciliado y el mismo se cobrará entre los días 1 a 7 de cada mes por anticipado.

2.- El plazo de los contratos de arrendamiento de ajustara a lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos urbanos con las siguientes peculiaridades:

El plazo inicial del contrato de vivienda será de dos años. El mismo podrá prorrogarse a instancia del arrendatario hasta un máximo de siete años. Para prolongar más allá de ese plazo el arrendamiento deberá acreditar seguir manteniendo las condiciones económicas señaladas en el art. 3 de esta Ordenanza, así como firmar nuevamente la declaración Responsable de utilización de vivienda como habitual.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si esta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

3.- Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta el máximo fijado anteriormente, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

ARTICULO 17.- CONDICIONES USO VIVIENDA.

De acuerdo con la Declaración responsable que en su día se acompaño en la solicitud, el adjudicatario y el resto de miembros de su unidad familiar, deberán establecer en la vivienda adjudicada su vivienda habitual y que no se realizan en ella otro tipo de actividades económicas.

Queda prohibido la cesión de uso, y el subarriendo, total o parcial, de la vivienda adjudicada.

CVE: BOP-2021-2672
Verificable en: http://bop.dip-caceres.es

AYUNTAMIENTO DE ZORITA
Teléfono 927 34 00 02 Fax 927 34 08 88

ARTICULO 18.- OBLIGACIONES INQUILINOS.

Las personas adjudicatarias están obligadas a conservar la vivienda en buen estado, realizar las reparaciones necesarias. A tal efecto, se realizará un inventario fotográfico del domicilio a la entrada y salida de cada nueva persona inquilina, para que el Ayuntamiento de Zorita, realice los ajustes de mantenimiento necesarios para cada nuevo alquiler.

La limpieza, pintura y equipamiento de la vivienda correrá a cargo de las personas adjudicatarias. Cualquier arreglo o reforma que suponga realizar obra, deberá ser comunicada al Ayuntamiento para su autorización y supervisión. Si se autoriza, dichas reformas correrán a cargo de las personas adjudicatarias, quedando al término del contrato en beneficio del inmueble sin derecho a indemnización.

Asimismo, éstas responderán por los daños que pudieran provocar en las viviendas, constando en el contrato las consecuencias de cada caso concreto.

Las personas arrendatarias, tendrán el deber legal de soportar las obras de mejora y mantenimiento que el Ayuntamiento acuerde ejecutar.

Corresponderá a las personas usuarias de la vivienda el abono de sus consumos por suministros (agua, electricidad, etc.).

ARTICULO 19.- OBLIGACIONES AYUNTAMIENTO.

El Ayuntamiento de Zorita estará obligado a ejercer las actuaciones que la Ley de Arrendamientos Urbanos establece en su art. 21 relativas a los deberes de conservación de la vivienda.

El Ayuntamiento de Zorita concertará una póliza de seguro de responsabilidad civil para la vivienda, sin perjuicio de los seguros que a título individual pueda suscribir cada inquilino.

TITULO V.- FORMALIZACION DEL CONTRATO. RESOLUCION Y EXTINCION.

ARTICULO 20.- FORMALIZACION CONTRATO.

Recibida y aceptada la propuesta de concesión por parte del solicitante, se procederá a la formalización del correspondiente contrato de alquiler de vivienda entre la persona representante del Ayuntamiento de Zorita y la persona adjudicataria.

La eficacia y vigencia de la adjudicación quedará condicionada a la aceptación y firma de los correspondientes contratos, por lo que la negativa a su formalización será causa suficiente para dejar sin efecto la adjudicación, procediéndose a incluir como nuevo adjudicatario al que corresponda con arreglo al orden de las listas de valoración.

Asimismo, la eficacia de los contratos quedará condicionada a la efectiva ocupación de las viviendas en el plazo máximo de dos meses a contar desde la entrega de llave.

ARTÍCULO 21.- CAMBIOS DE TITULARIDAD.

En caso de fallecimiento, renuncia o desistimiento del titular del contrato del arrendamiento, el mismo finalizará a la fecha acordada y no se podrá cambiar la titularidad del contrato, debiendo salir de nuevo en convocatoria pública.

CVE: BOP-2021-2672
Verificable en: http://bop.dip-caceres.es

AYUNTAMIENTO DE ZORITA
Teléfono 927 34 00 02 Fax 927 34 08 88

Se contemplan única y exclusivamente estas excepciones:

a) Por muerte de la persona titular, en favor de su cónyuge o pareja si cumple los requisitos del articulo 3 de esta Ordenanza.
b) Cuando mediante informe de la Trabajadora Social, se acredite que se deja a la unidad familiar en una situación especialmente vulnerable.

El contrato que se firme con el nuevo inquilino, respetará todas las obligaciones y duración que tenía el primitivo, salvo informe social en contrario.

ARTÍCULO 22.- RESOLUCION Y EXTINCION DE CONTRATO.

Serán causas de resolución del contrato, poniendo fin al mismo, las siguientes:

1.- Las previstas en la legislación civil aplicable al contrato y las que se incluyan en el propio contrato.

2.- El vencimiento del plazo máximo de alquiler establecido.

3.- La no ocupación de la vivienda en el plazo máximo de 2 meses contado desde la firma del correspondiente contrato.

4.- Falta del pago de la renta durante 3 meses consecutivos o no.

5.- Hacer un uso inadecuado de la vivienda.

6.- Que la vivienda no sea utilizada como residencia habitual y permanente durante al menos un plazo de 4 meses.

7.- Cambio sustancial de las condiciones socio familiares que ocasionaron la adjudicación.

8.- Realizar obras en la vivienda sin permiso y supervisión expresa del Ayuntamiento.

9.- Proceder el adjudicatario a la cesión de uso de la vivienda o al subarriendo, total o parcial, de la misma.

Si por cualquier causa el contrato fuera resuelto, corresponde a la familia adjudicataria hacer entrega de la vivienda en las mismas condiciones en que fuese recibida y entregar las llaves en el plazo máximo de 1 mes.

ARTICULO 23.- PROCEDIMIENTO DE RESOLUCION Y EXTINCION DEL CONTRATO.

Puesta de manifiesto alguna causa de resolución o extinción del contrato del artículo anterior, bien sea de oficio o a instancia de parte, el Ayuntamiento abrirá un procedimiento contradictorio en el que requerirá al titular del contrato o a sus herederos para que un plazo de 10 días hábiles aleguen lo que estimen pertinente para la defensa de sus derechos.

CVE: BOP-2021-2672
Verificable en: http://bop.dip-caceres.es

AYUNTAMIENTO DE ZORITA
Teléfono 927 34 00 02 Fax 927 34 08 88

Transcurrido dicho plazo, la Comisión de Adjudicación para Arrendamiento de Viviendas de titularidad municipal, resolverá las alegaciones si las hubiere y procederá a la comprobación de la causa de extinción o resolución del contrato aducida, realizando una propuesta para su aprobación al Pleno del Ayuntamiento de Zorita.

Acordada por el Pleno, la resolución o extinción del contrato de arrendamiento será notificada a los interesados, que dispondrán del plazo de un mes para proceder al abandono de la vivienda y entrega de llaves al Ayuntamiento. En el caso, que no se produjera esta entidad se reserva el derecho de emprender las oportunas acciones legales.

TITULO VI.- INFRACCIONES Y SANCIONES.

ARTICULO 24.- INFRACCIONES.

Se considerarán infracciones, además de las establecidas en el art. 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, las siguientes:

a) La realización de obras en el edificio sin la previa autorización parte del Ayuntamiento. Asimismo, el Ayuntamiento como propietario de los inmuebles, no está obligado a autorizar las obras que propongan las personas inquilinas, a pesar de cumplir con la normativa vigente.
b) El subarriendo de la vivienda o de habitaciones por separado, sea cual sea la relación entre las personas convivientes.
c) El impago del arrendamiento por un periodo superior a 3 mensualidades consecutivas o no.
d) La utilización de la vivienda para otro uso que no sea vivienda habitual: como realización de actividades económicas, almacén, segunda vivienda, etc.
e) La realización de daños causados dolosamente sobre la vivienda o sobre los espacios comunes del edificio.
f) La perturbación del ambiente de convivencia del edificio, por ocasionar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

ARTÍCULO 25.- SANCIONES.

En caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en esta ordenanza, o de la concurrencia de alguna de las infracciones establecidas en el artículo anterior, el Ayuntamiento de Zorita podrá sancionar a sus responsables, mediante la resolución del contrato de alquiler.

CVE: BOP-2021-2672
Verificable en: http://bop.dip-caceres.es

AYUNTAMIENTO DE ZORITA
Teléfono 927 34 00 02 Fax 927 34 08 88

DISPOSICION TRANSITORIA

Aquellas viviendas de titularidad del Ayuntamiento de Zorita que no cuenten con un contrato de alquiler en vigor, serán revisadas, para su firma, a efectos de regularizar su situación.

Respecto a la vivienda con un contrato de alquiler firmado, se procederá única y exclusivamente a su actualización conforme a los modelos de contratos que se determinen a partir de esta Ordenanza.

DISPOSICION FINAL

Esta Ordenanza entrará en vigor de conformidad con lo establecido en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local una vez su publicación integra en el Boletín Oficial de la Provincia de Cáceres.

CVE: BOP-2021-2672
Verificable en: http://bop.dip-caceres.es