
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUELVA

ANUNCIO SOBRE DELEGACIÓN EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE COMPETENCIAS PARA ACORDAR LA RECUPERACIÓN DE OFICIO DE LAS VIVIENDAS CONTEMPLADAS EN LA ORDENANZA REGULADORA DE LAS VIVIENDAS SOCIALES MUNICIPALES EN RÉGIMEN DE ALQUILER

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 25 de abril de 2012, acordó:

“Delegar en la Junta de Gobierno Municipal la competencia para acordar la adjudicación de viviendas en alquiler y el reconocimiento del derecho a la subrogación de las viviendas contempladas en la Ordenanza que en virtud de la Disposición Adicional Segunda, puntos 1 y 2 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público por razón de su duración estimada, superior a cuatro años, corresponden al Pleno, si bien, y de conformidad con el artículo 123.1 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, deberán ser informadas previamente por la Comisión Informativa que corresponda.

Igualmente, y por idéntica razón de eficacia, se delega en la Junta de Gobierno Municipal la competencia para acordar la recuperación de oficio de las viviendas contempladas en la Ordenanza reguladora de las viviendas sociales municipales en régimen de alquiler y que en virtud del artículo 145 del Decreto 18/2006, de 24 de enero de la Junta de Andalucía por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía corresponde al Pleno, si bien, y de conformidad con el artículo 123.1 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, deberán ser informadas previamente por la comisión informativa que corresponda”.

Lo que se publica en el Boletín Oficial de esta Provincia de conformidad con lo establecido en el art. 44 del Real Decreto 2568/86, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Huelva, a 2 de mayo de 2012. EL TTE.ALCALDE, Fdo.: Saúl Fernández Beviá

ANUNCIO SOBRE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ORDENANZA REGULADORA DE LAS VIVIENDAS SOCIALES MUNICIPALES EN RÉGIMEN DE ALQUILER

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 25 de abril de 2012 aprobó definitivamente la Ordenanza Reguladora de las Viviendas Sociales Municipales en régimen de alquiler, cuyo tenor literal es el siguiente:

ORDENANZA REGULADORA DE LAS VIVIENDAS SOCIALES MUNICIPALES EN RÉGIMEN DE ALQUILER

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. Junto con las viviendas sociales que en los últimos años ha venido promoviendo y/o gestionando el Excmo. Ayuntamiento de Huelva a través de la Empresa Municipal de la Vivienda, existe en el patrimonio de este Excmo. Ayuntamiento una serie de viviendas sociales promovidas en su día por los organismos competentes para que fueran adjudicadas en régimen de alquiler a personas en determinadas circunstancias económicas y sociales.

II. Con independencia del tiempo transcurrido y de las operaciones más o menos irregulares que los titulares de los contratos de alquiler, sus descendientes o meros ocupantes hayan practicado sobre las mismas, estas viviendas siguen teniendo la condición de bienes patrimoniales municipales destinados a viviendas sociales y su régimen de uso y transmisión debe someterse a la normativa que las regula y a las restricciones que dicha normativa establece, so pena de que la finalidad para la cual fueron construidas y adjudicadas en su día quede desvirtuada a favor de los intereses puramente crematísticos de sus poseedores.

III. Por ello, debe tenerse en cuenta y poner en público conocimiento que estas viviendas ni son propiedad de sus ocupantes o sus poseedores, ni forman parte del patrimonio de los mismos y por tanto susceptibles de ser transmitidas unilateralmente de manera gratuita u onerosa, ni forman parte del caudal hereditario ni tienen la condición de segunda vivienda o residencia para aquellos que en la actualidad, y por circunstancias que no vienen al caso, están en posesión de las mismas regular o irregularmente.

IV. Como inmuebles patrimoniales de titularidad municipal que son todas estas viviendas, el Excmo. Ayuntamiento de Huelva tiene el derecho y el deber de defender y reivindicar estas viviendas y establecer unas normas que, acorde con la legislación vigente, regulen las actuales situaciones posesorias sobre las mismas.

V. No obstante, esta regulación no puede obviar ni el carácter social con que en su día fueron concebidas las viviendas ni las situaciones personales de los actuales ocupantes, por lo que a través de la presente ordenanza se establece un doble mecanismo de regularización de aquellas ocupaciones en las que coincidan tanto el arraigo – entendida como una residencia habitual que perdura en el tiempo – como la concurrencia de los requisitos que tanto la normativa estatal como autonómica establece para ser beneficiario de una vivienda social o protegida.

VI. En definitiva, mediante esta ordenanza se pretende regular tanto el uso de las viviendas municipales en alquiler conforme a su naturaleza y finalidad como el acceso legal a las mismas por parte de quienes en el pasado las han ocupado irregularmente pero han hecho de ellas su residencia permanente.

Artículo 1.- Ámbito de aplicación

1. Las normas previstas en la presente ordenanza serán de aplicación a las siguientes viviendas de protección oficial propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Huelva y hasta el momento en que sean adjudicadas en propiedad por los procedimientos legales oportunos:

- 41 viviendas en el Paseo de Buenos Aires, calle Aragón, 40 (inmueble completo).
- 192 viviendas en la Barriada de Huerta Mena, que comprende las calles Rodrigo de Jerez (inmuebles números 3 a 13, impares), Teniente de Navío José Estrada y Cepeda (inmuebles números 3 a 13, pares e impares) y Teniente de Navío Rafael Bravo (inmuebles números 4 a 14, pares).
- 80 viviendas en la Barriada de la Gañanía, que comprende las calles Río Tajo (inmuebles números 1 a 39, impares), Río Piedras (inmuebles números 1 a 20, pares e impares), Río Chanza (inmuebles números 1 a 20, pares e impares) y Río Duero (inmuebles números 8 a 46, pares).
- 14 viviendas en la Barriada de Pérez Cubillas, calle Río Guadaira (inmuebles números 7 y 9).

2. De igual modo, esta ordenanza será de aplicación a las 43 viviendas en la Barriada Real de la Feria (Barriada de la Navidad), que se corresponde con las calles Niño Jesús (inmuebles números 2 a 18, pares), Querubines (inmuebles números 1 a 17, pares e impares), Real de la Feria (inmuebles números 1 a 15, impares) y Nochebuena (inmuebles números 1 a 9, pares e impares) en los términos previstos en la disposición adicional única.

Artículo 2.- Uso de la vivienda

1. Las viviendas reguladas en la presente ordenanza tienen como objeto satisfacer la necesidad de vivienda de las personas titulares de los contratos de alquiler, por lo que serán destinadas exclusivamente a su uso como vivienda habitual y residencia permanente y mientras exista dicha necesidad.

2. Las personas titulares de los contratos de alquiler podrán acoger en la vivienda para habitar con ellos a quien estimen conveniente, si bien la residencia con las personas titulares no les otorgan a estos residentes más derechos sobre las viviendas que los expresamente contemplados en esta ordenanza a efectos de ejercicio del derecho de subrogación o adjudicación del uso de la vivienda mediante resolución judicial.

Artículo 3.- Obligaciones de los/as titulares

1. Los titulares de los contratos de arrendamiento de las viviendas municipales reguladas en la presente ordenanza tendrán las obligaciones previstas en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, y en especial, las siguientes:

- Abonar la renta correspondiente en los plazos y forma que se señale al efecto.
- Mantener la vivienda en condiciones de habitabilidad.
- Disponer de la vivienda para su uso exclusivo de residencia habitual, respetando las normas debidas de convivencia y absteniéndose de realizar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- No ser titular del pleno dominio de una vivienda protegida o libre o estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio.

2. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones previstas tanto en este artículo como en el resto de la ordenanza dará lugar a la apertura de expediente de desahucio administrativo.

Artículo 4.- Viviendas vacías

1. Dada la finalidad de servir como vivienda habitual de sus titulares, el Excmo. Ayuntamiento de Huelva procederá a revocar las autorizaciones de sus titulares y a recuperar aquellas viviendas de las que tenga conocimiento que se encuentran sin uso, vacías y/o deshabitadas o con otro uso distinto del de residencia habitual de sus titulares.

2. El expediente de extinción del derecho y recuperación de la vivienda se tramitará conforme a las normas previstas en la normativa reguladora de bienes de las entidades locales de Andalucía, y conforme a las normas de competencia previstas en esta ordenanza.

Artículo 5.- Ejercicio del derecho de subrogación

1. En caso de fallecimiento del titular del arrendamiento, serán de aplicación las normas sobre subrogación recogidas en el artículo 16 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, con las especificaciones que se señalan a continuación.

2. Para ejercer el derecho de subrogación, el solicitante presentará escrito de solicitud ante el Negociado de Viviendas Municipales al que acompañará los siguientes documentos:

- Certificado de defunción del titular de la vivienda.
- Certificado de matrimonio, certificado de nacimiento, libro de familia o cualquier otro documento público que acredite la vinculación del solicitante con el titular fallecido.
- Acreditación del tiempo de convivencia con el titular.
- Acreditación de los ingresos de las personas que continúan residiendo en la vivienda, incluyendo declaración anual del IRPF del solicitante o certificado de no estar obligado a presentarla.
- Certificado de que la vivienda está al corriente de abono de las rentas y cantidades asimiladas.
- Cualquier otra documentación que a la vista del expediente estime el departamento tramitador que debe incorporarse.

3. No se autorizará la subrogación si de la documentación aportada se desprendiera que la persona solicitante es titular del pleno dominio de una vivienda protegida o libre o se está en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio.

4. El plazo para el ejercicio del derecho de subrogación será de seis meses desde transcurrido el fallecimiento del titular. De no ejercerse el derecho o no existir personas con derecho a la misma, se extinguirá el contrato de arrendamiento y se procederá a la recuperación de la vivienda.

Artículo 6.- Acceso a la propiedad

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 21 k) de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, según la redacción dada por la Disposición Final Primera de la Ley 5/2010, de 11 de junio de Autonomía Local de Andalucía, las viviendas objeto de la presente ordenanza podrán ser ofrecidas en venta a sus legítimos ocupantes con contrato de alquiler, quienes podrán aceptar dicha oferta, si lo estiman conveniente y oportuno a sus derechos.

2. La oferta de venta será formulada al titular del contrato de alquiler por escrito e incluirá todas y cada una de las condiciones de la venta, incluyendo el precio de compra, gastos de tramitación y cualquier otra información relevante.

3. El precio de venta de las viviendas será aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Huelva en base a los informes técnicos de valoración que se recaben al respecto.

4. En caso de que el titular del contrato de alquiler acepte la oferta de compra, el precio final de venta se verá reducido en aquellas cantidades que, hasta la fecha, hubiera pagado en concepto de alquiler, lo que se acreditará mediante el correspondiente certificado emitido por el departamento de rentas.

5. Para poder ejercer el derecho a compra, el negociado de viviendas municipales comprobará que el titular del contrato de alquiler cumple con todos y cada una de las normas previstas en esta ordenanza, y en especial, la residencia habitual y permanente en la vivienda y que no se es titular del pleno dominio de una vivienda protegida o libre o se está en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio.

6. Aceptada la oferta de venta y comprobados los extremos expuestos en el punto anterior, el Excmo. Ayuntamiento de Huelva aprobará la propuesta de adjudicación.

Artículo 7.- Empadronamiento

1. Las personas titulares de los contratos de alquiler tendrán derecho al empadronamiento en dicha vivienda así como el de las personas que convivan con ellas en el domicilio.

2. No se autorizará el empadronamiento de persona alguna en aquellas viviendas cuya titularidad no haya sido autorizada o regularizada por el Excmo. Ayuntamiento de Huelva.

3. El empadronamiento de personas distintas del titular del contrato de arrendamiento en una misma vivienda, sean o no familiares de dicho titular, no les otorga a éstas derecho alguno presente o futuro sobre la vivienda, dejando a salvo el derecho a la subrogación regulado en esta misma ordenanza.

Artículo 8.- Cesión intervivos, disposiciones mortis causa y subarriendos

1. Las viviendas reguladas en la presente ordenanza no podrán ser objeto de transmisión a terceros por parte de los titulares de los contratos de alquiler ni onerosa ni gratuitamente.

2. Mientras persista el régimen de alquiler, será tenida por no válida cualquier tipo de disposición mortis causa por parte de los titulares de los contratos de alquiler que otorgue derecho alguno sobre las viviendas a favor de terceros.

3. Queda prohibido el subarriendo total o parcial de las viviendas por parte del titular del contrato de alquiler a terceras personas.

Artículo 9.- Competencias

1. Corresponde al Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Huelva la competencia para acordar la adjudicación de viviendas en alquiler y el reconocimiento del derecho a la subrogación de las viviendas reguladas en esta ordenanza, si bien dicha competencia podrá ser delegada en el Alcalde Presidente de la entidad o en la Junta de Gobierno Local.

2. Corresponde al Alcalde Presidente de la entidad la competencia para acordar el inicio de los expedientes de recuperación de las viviendas reguladas en esta ordenanza, si bien dicha competencia podrá ser delegada en un Teniente de Alcalde o en la Junta de Gobierno Local.

3. Corresponde al Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Huelva la competencia para acordar el desahucio administrativo y la recuperación de oficio de las viviendas en alquiler, si bien dicha competencia podrá ser delegada en el Alcalde Presidente de la entidad o en la Junta de Gobierno Local.

4. Corresponde al Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Huelva la competencia para la aprobación de la oferta y condiciones de venta y la adjudicación en propiedad de las viviendas reguladas en esta ordenanza.

Artículo 10.- Régimen jurídico

En lo no previsto en estas ordenanzas, se estará a lo dispuesto en las siguientes normas:

- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo de la Junta de Andalucía.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, respecto de los preceptos reguladores del arrendamiento de vivienda.
- Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera.- Régimen jurídico de las 43 viviendas en la Barriada Real de la Feria (Barriada de la Navidad), que se corresponde con las calles Niño Jesús (inmuebles números 2 a 18, pares), Querubines (inmuebles números 1 a 17, pares e impares), Real de la Feria (inmuebles números 1 a 15, impares) y Nochebuena (inmuebles números 1 a 9, pares e impares)

Respecto de estas viviendas, edificadas sobre suelo propiedad de la Empresa Pública de Suelo Andaluz pero promovidas por el Excmo. Ayuntamiento de Huelva y gestionadas por el mismo, les resultará de aplicación esta ordenanza en todos sus términos con excepción del acuerdo de adjudicación en venta, cuya adopción corresponderá al organismo o entidad que finalmente ostente la titularidad de las mismas y siempre a los adjudicatarios que proponga este Excmo. Ayuntamiento.

Disposición adicional segunda.-

1. La adjudicación de las viviendas sociales municipales reguladas en la ordenanza que queden vacantes se realizará conforme a los artículos 36 y 37.3 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, mediante procedimiento negociado sin publicidad, valorando motivaciones de índole social que hagan prevalecer una rentabilidad social por encima de la económica.

2. A tal efecto, y de conformidad con lo previsto en el artículo 9.2 del Reglamento Regulator de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado mediante Decreto 1/2012, de 10 de enero, se acudirá al registro municipal de demandantes de viviendas, que remitirá un listado de candidatos que serán valorados por funcionario municipal trabajador social del negociado de viviendas municipales a través del correspondiente informe social, proponiéndose al órgano adjudicador el resultado de la valoración.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición Transitoria Primera.- Regularización de ocupaciones no autorizadas por subrogación legal conforme a lo previsto en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos

1. Las viviendas municipales reguladas por esta ordenanza que a la fecha de entrada en vigor de la misma estén ocupadas por personas distintas de los titulares podrán ejercer el derecho a la subrogación prevista en la Disposición Transitoria Segunda punto 4 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos y en los términos, condiciones y limitaciones previstos en la misma, y siempre que la persona que ejercite el derecho acredite, además de los requisitos establecidos para la subrogación, que no es titular del pleno dominio de alguna otra vivienda protegida o libre o estén en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, tal y como dispone el artículo 4 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo de la Junta de Andalucía.

2. Para ejercer el derecho de subrogación, el solicitante presentará escrito de solicitud ante el Negociado de Viviendas Municipales al que acompañará los siguientes documentos:

- Certificado de defunción del titular de la vivienda.
- Certificado de matrimonio, certificado de nacimiento, libro de familia o cualquier otro documento público que acredite la vinculación del solicitante con el titular fallecido.
- Acreditación del tiempo de convivencia con el titular.

- Acreditación de los ingresos de las personas que continúan residiendo en la vivienda, incluyendo declaración anual del IRPF del solicitante o certificado de no estar obligado a presentarla.

- Certificado de que la vivienda está al corriente de abono de las rentas y cantidades asimiladas.

- Cualquier otra documentación que a la vista del expediente estime el departamento tramitador que debe incorporarse.

3. No se autorizará la subrogación si de la documentación aportada se desprendiera que la persona solicitante es titular del pleno dominio de una vivienda protegida o libre o se está en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio.

Disposición Transitoria Segunda.- Regularización de ocupaciones no autorizadas no susceptibles de subrogación

1. Las viviendas municipales reguladas por esta ordenanza que a la fecha de entrada en vigor de la misma estén ocupadas por personas distintas de los titulares y no tengan derecho a la subrogación legal prevista en la disposición transitoria primera podrán regularizar su ocupación accediendo a un nuevo contrato de alquiler siempre que den las condiciones que se describen a continuación:

- Que el/la ocupante esté en posesión de la vivienda y venga residiendo en la vivienda de manera habitual y continuada en la vivienda con anterioridad al 31 de diciembre de 2010, constituyendo su domicilio.

- Que en caso de que el/la ocupante sea de nacionalidad extranjera, posea permiso de residencia legal en España.

- Que el/la ocupante de la vivienda o su cónyuge o pareja de hecho no sea titular del pleno dominio de alguna otra vivienda protegida o libre o estén en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio.

- Que la unidad familiar ocupante mantenga la vivienda y zonas comunes en condiciones de habitabilidad haciendo un uso de la misma conforme a normas y costumbres de buena vecindad.

- Además, se atenderá a las condiciones sociales y de necesidad de la unidad familiar ocupante recurriendo a la información que se derive de su nivel de ingresos, situación de necesidad o riesgo de exclusión y circunstancias familiares.

2. Para acceder a la regularización prevista en esta disposición y como medio de prueba del cumplimiento de las condiciones establecidas será necesaria la aportación de los siguientes documentos:

- DNI de las personas que residan en el domicilio y libro de familia en el caso de matrimonio y/o hijos o certificado de pareja de hecho.

- Acreditación de los medios económicos con que cuenta el solicitante y, en su caso, la unidad familiar a la que pertenece.

- Última declaración anual de IRPF, en caso de estar obligado a presentarla o certificación de la AEAT de que no está obligado a presentarla.

- Documentación con valor probatorio suficiente que acredite el tiempo que lleva residiendo en la vivienda.

- Certificado de que la vivienda está al corriente de abono de las rentas y cantidades asimiladas.

- Cualquier otra documentación que a la vista del expediente estime el departamento tramitador que debe incorporarse.

3. Las solicitudes de regularización junto con la documentación acreditativa correspondiente será estudiada por los técnicos del Negociado de Viviendas, los cuáles practicarán además las actuaciones de investigación y comprobación que estimen oportunas, emitiendo un informe propuesta con el resultado del expediente.

4. A la vista del informe propuesta, se adoptará acuerdo por el órgano competente adjudicando la vivienda en alquiler y estableciendo la nueva renta a abonar por el interesado o denegando el derecho a la regularización por no reunir los requisitos previstos en esta ordenanza.

5. La renta a abonar en los contratos de alquiler resultantes de la regularización prevista en esta disposición adicional será fijada por los técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo mediante informe de valoración emitido al efecto.

6. El acuerdo de finalización del expediente pondrá fin a la vía administrativa, siendo recurrible ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de la interposición de recurso potestativo de reposición.

Disposición Transitoria Tercera.- Plazo para el ejercicio del derecho a la regularización

Las personas que se encuentren en alguna de las situaciones de ocupación anteriores tendrán un plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la presente ordenanza para ejercer ante el Negociado de Viviendas Municipales del Excmo. Ayuntamiento de Huelva el derecho a la regularización de la ocupación.

Disposición Transitoria Cuarta.- Ocupaciones no regularizables

Las viviendas municipales reguladas por esta ordenanza que a la fecha de entrada en vigor de la misma y transcurridos los plazos previstos no sean regularizadas, serán recuperadas de oficio por el Excmo. Ayuntamiento de Huelva conforme a los procedimientos previstos en la normativa de bienes de las entidades locales de Andalucía.

Disposición Transitoria Quinta.- Viviendas desocupadas y/o en venta o con uso distinto al de vivienda

Las viviendas municipales reguladas por esta ordenanza que a la fecha de entrada en vigor de la misma se encuentren desocupadas, cerradas, con uso distinto al de vivienda y/o en venta serán recuperadas de oficio por el Excmo. Ayuntamiento de Huelva conforme a los procedimientos previstos en la normativa de bienes de las entidades locales de Andalucía, no admitiéndose la regularización y/o autorización de ocupaciones producidas con posterioridad a la entrada en vigor de la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL**Entrada en vigor**

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva siempre que haya transcurrido el plazo de 15 días previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de Reguladora de las Bases del Régimen Local en relación con el artículo 65.2 del mismo texto relativo a la impugnación de los acuerdos por parte de la Administración Central o Autonómica por considerar que el mismo infringe el ordenamiento jurídico.

Anexo 1.-**Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda municipal**

Las viviendas municipales cuya ocupación sea regularizada conforme a las normas de la Disposición Transitoria Segunda de las presentes ordenanzas, serán adjudicadas en alquiler conforme al siguiente modelo de contrato de alquiler que deberá ser obligatoriamente suscrito por el ocupante de la vivienda, siendo las normas contenidas en el mismo de obligado cumplimiento.

DOCUMENTO DE FORMALIZACIÓN DE CONTRATO DE ALQUILER DE VIVIENDA MUNICIPAL

(Lugar y fecha del contrato)

REUNIDOS

(Representante municipal firmante del contrato)

(Persona adjudicataria del contrato de alquiler)

Ambas partes se reconocen mutuamente plena capacidad legal para otorgar el presente contrato y, a tal efecto,

MANIFIESTAN

I.- El Excmo. Ayuntamiento de Huelva es propietario de pleno derecho de la vivienda sita en Huelva, (...), perteneciente al grupo de viviendas municipales identificado como (...).

Dicha vivienda tiene la condición de bien patrimonial municipal y se identifica catastralmente con la referencia (...).

II.- Formando la vivienda parte del catálogo de viviendas sociales, y tras la tramitación del oportuno expediente, su alquiler ha sido adjudicado al arrendatario mediante (acuerdo de otorgamiento de la vivienda en alquiler).

III.- Conforme a dicha adjudicación, las partes vienen en suscribir el presente documento administrativo de formalización de contrato de alquiler al que serán de aplicación las siguientes

CLÁUSULAS**Primera.- Objeto del contrato**

Constituye el objeto del contrato la regulación de las condiciones del alquiler por parte del Excmo. Ayuntamiento de Huelva a favor del arrendatario de la vivienda patrimonial de titularidad municipal sita en Huelva, (...), perteneciente al grupo de viviendas municipales (...), identificada catastralmente con la referencia (...).

Segunda.- Renta del alquiler y otros gastos

Conforme al informe de valoración elaborado por la Gerencia Municipal de Urbanismo, se fija una renta anual de (...) euros pagadera por mensualidades vencidas mediante el giro de recibos que podrán ser mensuales, trimestrales, semestrales o anuales en la forma que venga determinada por el Departamento de Viviendas Municipales a petición del interesado y en función de la cuantía de los mismos.

Dicha renta podrá ser actualizada cada mes de enero, transcurridos los primeros doce meses de vida del contrato, tomando como referencia la variación positiva que experimente el índice de precios aplicable a alquileres de vivienda en el mes de diciembre anterior respecto de los doce meses anteriores.

Junto al pago de la renta, el Excmo. Ayuntamiento de Huelva podrá repercutir las cantidades correspondientes al Impuesto de Bienes Inmuebles y Tasa de Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos correspondiente al ejercicio anterior, que le será repercutido fraccionadamente en el recibo de la renta en proporción a la periodicidad de pago efectuada.

Serán repercutibles siguiendo el mismo sistema de fraccionamiento cualesquiera otros tributos que de manera individual graven la vivienda.

Serán igualmente por cuenta del arrendatario, mediante su repercusión en los mismos términos descritos, cuantas cantidades pudieran establecerse en concepto de gastos de mantenimiento de zonas comunes.

El arrendatario deberá concertar un seguro de responsabilidad civil que responda de los daños sobre el continente de la vivienda y sobre los daños por averías que se causen a terceros

Tercera.- Duración del contrato

El alquiler tendrá una duración de CINCO AÑOS prorrogables por anualidades sucesivas a voluntad del arrendatario hasta una duración total entre duración inicial y prórrogas de DIEZ AÑOS, plazo durante el cual el arrendatario podrá acceder a la compra de la vivienda.

Durante dicho plazo, se mantendrán las condiciones contractuales previstas en el presente documento.

Transcurrido dicho plazo, y en atención a las circunstancias económico-sociales del arrendatario, el Excmo. Ayuntamiento de Huelva podrá otorgar un nuevo contrato o recuperar la vivienda sin derecho a indemnización alguna a favor del arrendatario.

Cuarta.- Subrogación

La subrogación del contrato sólo podrá producirse en caso de fallecimiento del arrendatario y conforme a los requisitos contemplados en la correspondiente ordenanza reguladora de viviendas municipales en régimen de alquiler.

En dicho caso, podrán subrogarse en el contrato, en las mismas condiciones del mismo y por el tiempo que reste de contrato, en orden de preferencia, los siguientes, siempre y cuando hayan permanecido residiendo en la vivienda de manera habitual y continuada tras el fallecimiento.

- El cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él.
- La persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.
- Los descendientes del arrendatario que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes.
- Los ascendientes del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes a su fallecimiento.
- Los hermanos del arrendatario en quienes concurra la circunstancia prevista en la letra anterior.
- Las personas distintas de las mencionadas en las letras anteriores que sufran una minusvalía igual o superior al 65 %, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el arrendatario y hayan convivido con éste durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Si al tiempo del fallecimiento del arrendatario no existiera ninguna de estas personas, el arrendamiento quedará extinguido.

La subrogación deberá solicitarse al Excmo. Ayuntamiento de Huelva por escrito y adjuntando los documentos que se soliciten por este Excmo. Ayuntamiento y acrediten el fallecimiento del titular y el derecho del subrogante en el plazo de seis meses desde producido el fallecimiento.

La subrogación conlleva la asunción de los derechos y obligaciones contenidos en el presente contrato y, en particular, el abono de las rentas y cantidades asimiladas pendientes de pago, tanto previas como posteriores al fallecimiento.

Quinta.- Separación, divorcio o nulidad matrimonial

En caso de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio, la titularidad del contrato de arrendamiento en las mismas condiciones y por el plazo que reste del mismo pasará al cónyuge no arrendatario cuando judicialmente se le atribuya a éste el uso de la vivienda.

Dicho cambio de titularidad deberá ser solicitada por el cónyuge interesado por escrito al que acompañará el pronunciamiento judicial.

Sexta.- Cesión y subarriendo

Quedan expresamente prohibidos el subarriendo de todo o parte de la vivienda, la venta de la posesión o la cesión del contrato de alquiler en terceras personas.

La producción de estos hechos, en tanto pasen a ser conocimiento del Excmo. Ayuntamiento de Huelva, dará lugar a la apertura de expediente de extinción del contrato de arrendamiento y el desalojo de las personas que hubieran pasado a ocupar la vivienda.

Séptima.- Mantenimiento de la vivienda y obras de mejora

Corresponde al arrendatario la realización de las obras tendentes al mantenimiento de la vivienda en condiciones de habitabilidad.

El arrendatario podrá realizar las obras de mejora que estime convenientes en la vivienda siempre que éstas no alteren los elementos esenciales de la vivienda.

Para ello, deberá solicitar autorización expresa del Excmo. Ayuntamiento de Huelva, y solicitar, si la naturaleza de las obras lo exigiera, la correspondiente licencia ante la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Las obras realizadas revertirán en la propiedad una vez extinguido el contrato, sin derecho a compensación alguna a favor del arrendatario.

Octava.- Adquisición de la vivienda

Conforme a lo dispuesto en el artículo 21 k) de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, según la redacción dada por la Disposición Final Primera de la Ley 5/2010, de 11 de junio de Ley de Autonomía Local, se establece un derecho de adquisición preferente a favor del titular del contrato de arrendamiento en el caso de que la vivienda sea puesta en venta por el Excmo. Ayuntamiento de Huelva.

Este derecho pertenece en exclusiva al titular del contrato de arrendamiento si bien en el momento de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, el titular podrá ceder el derecho a la adquisición a favor de su cónyuge o descendientes directos.

De no ejercerse este derecho de adquisición preferente, el contrato de alquiler continuará rigiéndose conforme a sus propios términos hasta la extinción del mismo.

Novena.- Incumplimientos y extinción del arrendamiento

El incumplimiento por el arrendatario de cualquiera de las obligaciones resultantes del contrato dará lugar a la apertura de expediente de extinción del contrato de alquiler por parte del Excmo. Ayuntamiento de Huelva, y en particular, por las siguientes causas:

- La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- El subarriendo o la cesión de todo o parte de la vivienda o la venta.
- La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el Excmo. Ayuntamiento de Huelva.
- Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

Igualmente, el Excmo. Ayuntamiento de Huelva podrá proceder a la extinción del contrato de alquiler en el momento en que el arrendatario pase a tener a su disposición para su uso otra vivienda, ya sea en propiedad, alquiler o mera posesión.

Décima.- Régimen jurídico

El presente contrato se regulará en su ejecución por las siguientes normas:

- Por el propio clausulado del contrato.
- Por la ordenanza municipal reguladora de viviendas municipales en régimen de alquiler vigente.

- Por el Decreto 2114/1968, de 24 julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre, el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial y el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda, así como la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y el Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo, ambas de la Junta de Andalucía.

- Por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

- Por la Ley 7/1999, de 29 de septiembre de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, en el Decreto 18/2006, de 24 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y, supletoriamente, lo dispuesto en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas”.

Contra el presente acuerdo que es definitivo en vía administrativa, sólo se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Sevilla, en el plazo de DOS MESES, a partir del día siguiente a la publicación de este Anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

Huelva, a 2 de mayo de 2012. EL TTE. ALCALDE, Fdo.: Saúl Fernández Beviá

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE HUELVA

ANUNCIO-NOTIFICACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el art. 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se notifica a:

ENTIDAD POLÍGONO POLIRROSA (POLÍGONO INDUSTRIAL ROMERALEJO, S.A.)

Por no haberse podido llevar a cabo la notificación, Resolución dictada en fecha 20 de abril de 2012, del siguiente tenor literal:

“RESOLUCIÓN: En Huelva, a veinte de abril de 2012. AUTORIDAD: Sr. Vicepresidente Ejecutivo, D. Francisco Moro Borrero. DEPARTAMENTO: Planeamiento y Gestión Urbanística.

ASUNTO: Ejecución de aval relativo a las obras pendientes de ejecutar correspondientes a las deficiencias detectadas en el acta de Recepción de las obras de urbanización del Polígono Industrial Polirrosa (Polígono Industrial Romeralejo, S.A.) de Huelva.

A la vista de la constancia de la falta de ejecución por parte de la entidad Polirrosa, S.A. de las obras pendientes de ejecutar que se relacionan a continuación, las cuales se incluyeron tanto en el acta de Recepción de las obras de urbanización del indicado polígono como en la resolución dictada por el Vicepresidente Ejecutivo de la G.M.U. el 20 de febrero de 2008, sobre las cuales existe aval (nº 4.362.755-60) formalizado por la entidad Caja de Madrid por importe 14.692.639 pesetas (equivalente a 88.304,54 €), presentado con motivo de la tramitación del referido proyecto de urbanización, ante la Gerencia Municipal de Urbanismo, por la referida entidad para garantizar la ejecución de las obras de urbanización del Polígono Industrial Polirrosa (Polígono Industrial Romeralejo, S.A.) de Huelva:

- Existen losas de hormigón de pavimento de calzadas, con deformaciones que están produciendo elevaciones verticales de las mismas, que pueden poner en peligro la circulación de vehículos.

- Existen hundimientos en algunas calles, tanto en calzadas como en acerados, motivados por asentamientos en la implantación de servicios.

- Existen zonas libres y solares, con abundante maleza, escombros y basuras, habiéndose perdido parte de la jardinería existente.

- Faltan tapas de arquetas de registro de diversas instalaciones.

- CONSIDERANDO Que el 16 de julio de 2007 se remitió requerimiento a la entidad Polígono Polirrosa (Polígono Industrial Romeralejo, S.A.) de Huelva para la firma del correspondiente Acta de Recepción las obras de urbanización del referido Polígono, y para que en el plazo de 60 días desde la fecha de notificación del escrito procediera a la ejecución de las obras pendientes de ejecutar correspondientes a dichas obras. Contemplándose en dicho requerimiento, que en caso de no ejecutarse las deficiencias detectadas, se iniciaría el procedimiento para la ejecución del aval depositado en su día para responder de la ejecución de dichas obras. Dicha notificación fue devuelta por la empresa notificadora alegando desconocimiento del domicilio de la referida entidad. En consecuencia se publicó el correspondiente anuncio-notificación de la Resolución del Vicepresidente Ejecutivo de la G.M.U. de fecha 20 de febrero de 2008 en el Boletín Oficial de la Provincia nº 63 de fecha 3 de abril de 2008. Durante el tiempo transcurrido no se han ejecutado por la empresa responsable las deficiencias relacionadas en dicha resolución.

RESULTANDO a la vista de lo expuesto que existe base legal para proceder a la ejecución del referido aval.

Visto lo anterior, y en uso de la facultad que me ha sido conferida en virtud de lo establecido en el artículo 18 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Huelva

HE RESUELTO:

Ejecutar el aval nº 4.362.755-60 depositado por la entidad Polirrosa, S.A. para garantizar la ejecución de las obras pendientes de ejecutar correspondientes a la urbanización del Polígono Industrial Polirrosa (Polígono Industrial Romeralejo, S.A.) de Huelva.”

Lo que se publica para su conocimiento y efectos, significándose que contra el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse potestativamente recurso de reposición ante el órgano que lo dictó en el