

ANEXO II

NORMATIVA DE CONVIVENCIA DE LAS VIVIENDAS ARRENDADAS DEL PARQUE MUNICIPAL DE VIVIENDAS EN ALQUILER

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La persona beneficiaria del acceso a una vivienda del Parque Público de Alquiler Municipal, deberá firmar un compromiso social común en el uso de una vivienda municipal en alquiler. Este compromiso común, es un documento que firmaran las partes contractuales, que pretende establecer de forma preventiva e informativa, diversas situaciones y circunstancias para la debida optimización del uso de la vivienda y la convivencia pacífica vecinal, conscientes de que la prevención y la información son la mejor alternativa para evitar situaciones futuras que pudieran perturbar la convivencia y el motivo o causa que originó la adjudicación de una vivienda social en alquiler.

Con ello se pretende contribuir al debido equilibrio de derechos y obligaciones entre los recursos que la administración pública pone al servicio de la ciudadanía y el correlativo compromiso que deben asumir los beneficiados por dicha actuación pública, a la vez que garantizar a los mismos el uso de una vivienda digna y el apoyo de la administración en la información, y prevención para la mejora de la convivencia y las condiciones de vida.

Por tanto, los documentos de aplicación en la normativa de convivencia en las viviendas de alquiler municipal son:

- Compromiso social común en el uso de una vivienda municipal en alquiler.
- Normas de convivencia y régimen interior para el uso de las viviendas de propiedad o gestionadas por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP.
- Protocolo de actuación para casos de incumplimiento de las normas de convivencia vecinal de las viviendas arrendadas propiedad de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP o gestionadas por esta, por parte de sus inquilinos legales

I.- “COMPROMISO SOCIAL COMÚN EN EL USO DE UNA VIVIENDA MUNICIPAL EN ALQUILER.

Este compromiso común, suscrito por las partes con la firma del contrato de arrendamiento, pretende establecer de forma preventiva e informativa, diversas situaciones y circunstancias para la debida optimización del uso de la vivienda y la convivencia pacífica vecinal, conscientes de que la prevención y la información son la mejor alternativa para evitar situaciones futuras que pudieran perturbar la convivencia y el motivo o causa que originó la adjudicación de una vivienda social en alquiler. Con ello se pretende contribuir al debido equilibrio de derechos y obligaciones entre los recursos que la administración pública pone al servicio de la ciudadanía y el correlativo compromiso

que deben asumir los beneficiados por dicha actuación pública, a la vez que garantizar a los mismos el uso de una vivienda digna y el apoyo de la administración en la información, y prevención para la mejora de la convivencia y las condiciones de vida.

D/D^a / VIVIENDA

Declaro expresamente haber leído y haber sido informado/a de todos cuantos aspectos recogen el presente compromiso social común, comprendiéndolos y asumiendo sus consecuencias, que quedan ratificadas por la firma conjunta del mismo, y a tal respecto,

RECONOZCO Y/O ME AVENGO A:

1.- Que la vivienda que se le adjudica lo es para el uso exclusivo como residencia habitual y permanente del inquilino/a y su unidad convivencial, no estando tolerada la falta de ocupación de la vivienda y el uso extraño al de vivienda, especialmente se encuentra prohibidos el ejercicio de actividades profesionales o de servicios.

2.-Que junto al presente documento se me entrega una guía práctica de derecho y obligaciones derivadas de la relación de arrendamiento, y la legalidad vigente.

3.- Que junto al presente documento se le entrega un manual de uso y mantenimiento de la vivienda, que se compromete a cumplir, en la idea de que la adjudicación de una vivienda pública municipal entraña la correlativa obligación de respetar el patrimonio público, además de procurar su ecosostenibilidad.

4.- Que cualquier incidencia derivada del uso de la vivienda, tales como la necesidad de ejecutar obras necesarias para devolver la vivienda a estado de habitabilidad, deberán ser comunicadas a la mayor brevedad a fin de que puedan ser subsanadas por la Sociedad Municipal de Vivienda y Suelo de Valladolid, SLMP.

5.- Que se compromete a acudir y cumplir cuantos requerimientos le sean por la Sociedad Municipal de Vivienda y Suelo de Valladolid, SLMP a fin de abordar, los problemas de impago de las rentas, conflictividad o cualesquiera otros que tengan incidencia en el uso racional de la vivienda asignada en alquiler.

6.- Que queda informado de la necesidad de mantener una relación de convivencia con respeto a los derechos de los demás y especialmente a favorecer el uso sin ruido, y sin daño para la propia vivienda, y para el entorno.

7.- Que existen unas normas de convivencia en la Comunidad de Vecinos que se compromete a respetar, favoreciendo especialmente el respeto por el uso de los elementos comunes del inmueble, así como las relaciones con los demás vecinos.

8.- Que se compromete a favorecer y permitir cuantas visitas de inspección se realicen por los empleados de la Sociedad Municipal de Vivienda y Suelo de Valladolid, SLMP, a fin de comprobar el uso adecuado de la vivienda, e informar de la identidad de cuantos ocupantes se encuentren en la misma, así como de cualquier otra incidencia en su ocupación.

9.- Que reconoce que la omisión del deber de colaboración con la Sociedad Municipal de Vivienda y Suelo de Valladolid, SLMP para el debido control de la ocupación de la vivienda, así como su mantenimiento y conservación, sin perjuicio de las consecuencias jurídicas que puedan acarrear, pueden ser tenidas en cuenta al momento de la renovación del contrato, originando su no renovación.

10.- Que el uso de animales domésticos lo será con respeto al resto de vecinos del inmueble, el propio inmueble y en condiciones de legalidad y previa autorización expresa de la sociedad municipal.

11.-Que el deber de pagar la renta y los gastos generales asignados por la vivienda es indispensable, y que además en todo caso, cualquier impago debe ponerse en conocimiento inmediato de la Sociedad Municipal de Vivienda y Suelo de Valladolid, SLMP, a fin de que puedan establecer las medidas preventivas que correspondan.

12.- Que cualquier circunstancia personal que afecte a la normal inclusión social del inquilino/a puede ser puesto en conocimiento de la Sociedad Municipal de Vivienda y Suelo de Valladolid, SLMP, para que sea abordado e integrado desde aquélla o en colaboración con cualquier servicio público municipal.

13.- Que el uso de la vivienda es intransferible y personal, por ello en ningún caso está tolerada y consentida, la ocupación temporal o permanente de la vivienda, por cualquier persona ajena a la unidad convivencial fijada al momento de la adjudicación.

14.- Que cualquier circunstancia que pueda afectar al normal desenvolvimiento de la relación de arrendamiento, deberá ponerla en conocimiento de la Sociedad Municipal de Vivienda y Suelo de Valladolid, SLMP, por escrito, debidamente registrado, a fin de que sea atendido oportunamente por su personal.

15.- Que en el supuesto del programa Viviendas Blancas o cualquier otro de componente social municipal se es consciente de la vulnerabilidad de los posibles beneficiarios, y que pueden llevar aparejadas obligaciones y compromisos especiales impuestos por los servicios sociales municipales, de obligado cumplimiento; caso contrario, puede derivar en la no prórroga del contrato o su resolución.

16.- Que el empadronamiento de los arrendatarios y su unidad familiar y/o convivencial en la vivienda se realizará en los términos y condiciones del Protocolo de Acceso a la vivienda en alquiler municipal gestionado por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, en función de cada programa.

17.- Que la apertura de un expediente de incumplimiento de compromiso social originará el deber de cumplimiento de los requerimientos que se le cursen.

18.- Que facilita a los empleados debidamente acreditados por la Sociedad Municipal de Vivienda y Suelo de Valladolid, SLM, para que, en cualquier momento, previo aviso, puedan acceder a la vivienda.

19.- Que se compromete a facilitar cuanta documentación le sea requerida para verificar el cumplimiento de las condiciones que originaron la adjudicación de la vivienda, así como sus modificaciones.

20.- Que la convivencia vecinal es un pilar fundamental que justifica el mantenimiento en régimen de arrendamiento de una vivienda municipal y que por tanto cualquier quebranto de dicha convivencia, originará el correspondiente expediente de conflictividad, comprometiéndose el inquilino/inquilina a la mediación interna o externa de la Sociedad Municipal de Vivienda y Suelo de Valladolid, SLMP, para procurar su solución.

21.- Que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en este compromiso social de uso de las viviendas de alquiler, puede originar la apertura de expediente que concluya con la no renovación del contrato de arrendamiento a su vencimiento, sin perjuicio de que si se hubiera incurrido en causa de resolución del contrato se procederá de inmediato, y sin previo aviso, a cursar la correspondiente acción judicial para solicitar la devolución de la posesión de la vivienda.

22.- Que tiene derecho a una atención personalizada por escrito y oralmente, sobre cuantas demandas sean cursadas con motivo de la vida de un contrato de arrendamiento.

23.- Que tiene derecho al mantenimiento de la vivienda en uso, con la máxima diligencia, con el fin de preservar el estado de uso y conservación de la misma.

22.- Que tiene derecho a que se le facilite información legal sobre los derechos y obligaciones de las partes contratantes.

24.- Que como usuario/a de viviendas gestionadas por la Sociedad Municipal de Vivienda y Suelo de Valladolid, SLMP, tiene derecho a obtener de los Servicios Sociales Municipales, la ayuda o derivación que se corresponda con su situación personal.

25.- Que tiene derecho a que previamente a cualquier actuación sea comunicado y apercibido mediante actos de notificación expresos, facilitando la adopción de las medidas correctoras adecuadas.

26.- Que tiene derecho a acceder a mecanismos de intermediación y conciliación expresos en la resolución de conflictos y problemas.

II.- NORMAS DE CONVIVENCIA Y RÉGIMEN INTERIOR PARA EL USO DE LAS VIVIENDAS DE PROPIEDAD O GESTIONADAS POR LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, SL.

Con estas normas, que se adjuntarán como anexo al contrato de arrendamiento de una vivienda en alquiler municipal, se pretende regular, sin carácter exhaustivo, los detalles de convivencia y la adecuada utilización de los servicios y zonas comunes, siendo de obligado cumplimiento; son por tanto, unas normas de convivencia de carácter no limitativo y que no excluyen las lógicas normas de urbanidad, ni las legales o contractuales, en garantía de una adecuada convivencia con el resto de los vecinos en viviendas de propiedad o gestionadas por la Sociedad Municipal de Vivienda de Valladolid, SLMP, formando parte del presente protocolo como guía de actuación, de obligado cumplimiento.

Su incumplimiento reiterado pudiera derivar, tras su apercibimiento, y audiencia a las partes interesadas, en causa de resolución del contrato de arrendamiento al que va unido como adenda formando parte del mismo, como se describe en el Protocolo de actuación para casos de incumplimiento de las normas de convivencia vecinal de las viviendas arrendadas propiedad de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP o gestionadas por esta, por parte de sus inquilinos legales.

NORMATIVAS REGULADORAS

Artículo 1º La Comunidad de Vecinos del Edificio de viviendas de Valladolid donde radica la vivienda alquilada propiedad o gestionada por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, se rige para su funcionamiento por las disposiciones contenidas en la vigente Ley de Propiedad Horizontal. A su vez al inquilino le vincula junto a ella, la Ley de Arrendamientos Urbanos, el Protocolo de Acceso a la vivienda en alquiler municipal gestionado por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, en función de cada programa, que proceda para cada supuesto, las propias normas de convivencia del propio edificio donde radica la vivienda, el contrato de alquiler firmado por los inquilinos y por lo establecido en las presentes normas de régimen interior, y en su defecto por los acuerdos de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.

CONVIVENCIA

Artículo 2º Los ocupantes de las edificaciones procurarán que no se altere la vida tranquila de las mismas con voces, cantares o ruidos molestos. Las máquinas, aparatos de radio y televisión, los de limpieza, etc., deberán regularse en su intensidad a fin de que el ruido no trascienda del ámbito del piso o local que se utilice, y si ello resultare imposible por sus características, se utilizarán en horas que no sean las habitualmente dedicadas al descanso. Se prohíbe desarrollar actividades que produzcan ruidos y molestias a los vecinos desde las 12 de la noche hasta las 8 de la mañana, por cuanto que dicho horario se destina al descanso de los habitantes de la Comunidad. En todo caso primará la Ordenanza de Ruidos del Ayuntamiento de Valladolid vigente en cada momento.

ANIMALES DOMÉSTICOS

Artículo 3º Se prohíbe la estancia de animales en las viviendas y elementos comunes, salvo autorización expresa de la sociedad municipal.

ASPECTO EXTERIOR

Artículo 4º No se permite colocar en los balcones o ventanas, objetos que puedan poner en peligro la integridad y seguridad, así como, los que modifiquen la configuración o estado exterior del edificio.

Artículo 5º Se prohíbe tender ropa en los balcones, o ventanas, de las edificaciones que den a la calle. El tendedo de prendas deberá efectuarse en los tendederos, debiendo hacerse debidamente escurridas para evitar molestos goteos a los vecinos de los pisos bajos.

Artículo 6º Para la colocación de rejas, persianas, antenas parabólicas y otros elementos de ornato exterior, así como para variar la pintura, alicatar o modificar el aspecto externo de las viviendas, será preciso contar con la aprobación de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.LMP.

Artículo 7º Los anuncios, carteles, rótulos e inscripciones indicadoras de los nombres de los vecinos se colocarán en el lugar y forma que se determine por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.LMP.

Artículo 8º Todos los vecinos están obligados a depositar sus bolsas de basura de forma selectiva, en los contenedores habilitados al efecto, atendido el horario establecido al efecto por el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid, evitando depositarlas a la intemperie o de cualquier otra forma que pudiera originar su dispersión.

Artículo 9º El uso de los pisos no será otro que el destinado a vivienda. No se permitirá la instalación en viviendas, de otras máquinas o motores que los usuales y corrientes para el exclusivo servicio del hogar.

RECOMENDACIONES

Artículo 10º Se recomienda al inquilino de una vivienda, que se ausente durante algún tiempo que entregue la llave de la misma a persona de su confianza y lo comunique a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.LMP, a fin de que pueda tenerse acceso a aquella en eventuales casos de urgencia, como rotura de cañerías, incendio, etc.

ZONAS COMUNES

Artículo 11º Podrán utilizar las instalaciones y espacios comunes todos los propietarios o inquilinos de las viviendas y los familiares que convivan con ellos. Cualquier desperfecto producido por el uso

indebido en los elementos comunes por parte de los usuarios de las viviendas deberá ser reparado por el causante de los mismos.

UTILIZACIONES

Artículo 12º No se podrán realizar en el inmueble actividades que resulten molestas, insalubres, nocivas o peligrosas y se deberá hacer en todo momento buen uso de las viviendas e instalaciones comunes.

Artículo 13º.- No se permite dejar bicicletas, motos ni carros de la compra dentro del portal o zonas comunes.

Artículo 14º.- No se podrá usar el ascensor, en su caso, por mayor número de personas autorizadas, ni por menores de 14 años sin acompañamiento de un adulto y, en todo caso, respetando las normas de adecuado uso del mismo. En ningún caso se podrá sobrepasar la capacidad indicada en cada uno de ellos, ni en peso total ni en número de personas, exigiéndose las responsabilidades correspondientes a que hubiera lugar en caso de uso abusivo de estos ascensores.

Artículo 15º.- No se podrá almacenar sustancias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas en los trasteros ni plazas de garaje.

Artículo 16º.- En el supuesto de que el alquiler de la vivienda conlleve el de la plaza de garaje, no se podrá realizar lavados, cambios de aceite o cualquier otra actividad que afecte a los vehículos ubicados en las plazas de garaje y que puedan dañar el estado del mismo. Se destinará para el aparcamiento del vehículo sin que la sociedad arrendadora sea responsable de daños, robos, etc. que pudieran ocasionarse en el vehículo o de propiedades que se depositen dentro del mismo. Se prohíbe el cerramiento, mediante cualquier sistema constructivo, fijo o provisional, de las plazas de aparcamiento.

OBSERVACIONES

Artículo 17º.- Los inquilinos de viviendas propiedad de la sociedad municipal se deberán dirigir por escrito, teléfono o correo electrónico a los Gestores de Comunidad, de existir, universitarios encargados en su caso, o en su defecto, a la sociedad con las quejas y observaciones que estimen oportunas en orden a los servicios comunes, necesidad de reparaciones, alteración de la normal convivencia, etc. y también para comunicar deficiencias en el interior de su vivienda. En caso de urgencia pueden dirigirse directamente al Presidente de la Comunidad quien les facilitará las empresas que tienen contrato de mantenimiento de cada edificio.

Artículo 18º.- Queda terminantemente prohibido utilizar los servicios y elementos comunes de forma contraria a su destino.

III.- PROTOCOLO DE ACTUACIÓN PARA CASOS DE INCUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE CONVIVENCIA VECINAL DE LAS VIVIENDAS ARRENDADAS PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, SLMP O GESTIONADAS POR ESTA, POR PARTE DE SUS INQUILINOS LEGALES

1. OBJETO DEL PROTOCOLO

El objeto de este protocolo es el establecimiento de un procedimiento a seguir en relación a las actuaciones ante incumplimientos de las normas de convivencia o del compromiso social común de uso, o no ocupación de las viviendas por sus inquilinos legales en tiempo y plazo, de las viviendas reguladas en el Protocolo de acceso a la vivienda en alquiler municipal gestionado por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP.

Las actuaciones objeto de este protocolo pueden iniciarse por denuncia de interesado, de las Comunidades de Arrendatarios o por actuaciones propias de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP.

Los hechos que dan lugar a la aplicación de este protocolo han de quedar suficientemente documentados y demostrados, bien por inspecciones de técnicos de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, o municipales, denuncias ante los cuerpos de seguridad del Estado, informes de las Comunidades de Arrendatarios, o cualquier otro medio probatorio que se considere suficiente.

No son necesarios acuerdos del Consejo de Administración para adoptar las medidas que sean admisibles en derecho con objeto de recuperar la posesión del inmueble, al encontrarse facultada la Gerencia de la sociedad.

2. SUPUESTOS

Los hechos que pueden dar lugar a la aplicación de este protocolo son los siguientes, sin que esta relación pueda considerarse a título limitativo:

1. Leves:

- a) Ocupación de elementos comunes con enseres, mobiliario, etc., cuando impida la utilización normal de dichos espacios o provoque molestias al resto de los vecinos.
- b) Utilización de zonas comunes para usos que no le son propios, uso por personas ajenas a la promoción, uso de zonas no transitables, abandono de basuras.
- c) Destrozos leves en zonas comunes

- d) Actividades que supongan una molestia puntual para los vecinos, tales como música alta, ruidos a horas intempestivas o actividades no permitidas por las reglas de convivencia.
- e) En general cualquier incumplimiento de carácter puntual de las normas de convivencia y régimen interior.

2. Graves:

- a) Utilización de zonas comunes para usos que no le son propios cuando supongan un perjuicio grave para el resto de los vecinos, tales como uso continuado de zonas no transitables, uso de zonas comunes para consumo de drogas o alcohol, orinar o defecar en zonas comunes.
- b) Tenencia de animales no domésticos no autorizados expresamente por la sociedad municipal o molestias graves ocasionadas por animales.
- c) Insalubridad en viviendas, plagas, acumulación de basuras.
- d) Enganche ilegal de suministros, si además se dan otras de las situaciones leves antes citadas.
- e) Utilización de trasteros y garajes para otros usos diferentes al suyo propio.
- f) Cualquier uso que conlleve situaciones de hacinamiento en la vivienda.
- g) Clausura de puertas cortafuegos o cualquier actuación que afecte al sistema de extinción de incendios del edificio.
- h) Manipulación de las puertas de acceso al garaje o al edificio.
- i) Incumplimiento del compromiso social común.
- j) Reiteración en tres o más casos leves o acumulación en una misma familia de tres o más casos graves leves diferentes.
- k) En general cualquier incumplimiento reiterado de las normas de convivencia y régimen interior

3. Muy graves:

- a) Subarriendo o cesión de la vivienda o de habitaciones de la vivienda o utilización para negocio que conlleve alteraciones de la convivencia.
- b) Destrozos graves o reiterados de elementos de las zonas comunes.
- c) Utilización de zonas comunes para usos que no le son propios cuando supongan un peligro para la integridad del resto de los vecinos, como acumulación de sustancias inflamables o peligrosas, realización de fogatas, venta de sustancias estupefacientes.

- d) Destrozos en vehículos y propiedades de los otros inquilinos.
- e) Conductas delictivas o que hayan dado lugar a denuncias ante la Policía o con actuaciones penales, tales como robos en viviendas, agresiones o amenazas a vecinos, peleas graves, uso o exhibición de armas, robo de elementos comunes como cableado.
- f) Comportamientos que atenten contra la libertad e indemnidad sexual (exhibicionismo, prostitución, agresiones, acoso sexual), los que puedan ser calificados como de violencia de género, o que afecten psicológicamente de forma grave a cualquier inquilino.
- g) La comisión de delitos de odio y discriminación, que sean dirigidos contra una persona motivados por un prejuicio basado en la discapacidad, la raza, origen étnico o país de procedencia, la religión o las creencias, la orientación e identidad sexual, la situación de exclusión social o cualquier otra circunstancia o condición social o personal.
- h) Incumplimiento reiterado o grave del compromiso social común.
- i) Reiteración en dos o más casos graves o acumulación en una misma familia de dos o más casos graves diferentes.
- j) En general cualquier incumplimiento de carácter reiterado e intencional, sin atender a apercibimientos realizados por la sociedad municipal, de las normas de convivencia y régimen interior

3.- SANCIONES

Las infracciones leves se sancionarán con:

- Apercibimiento por escrito
- Retirada de oficio de los enseres, basuras, o elementos acumulados en las zonas comunes, con cargo del coste de la retirada de los mismos al infractor.
- Cargo al infractor del coste de reparación de los desperfectos causados en las zonas comunes.
- Denegación de acuerdos de fraccionamiento y aplazamiento de pagos de rentas impagadas o ayudas.

Al coste de la ejecución de los trabajos referidos en los párrafos anteriores se les aplicará una sanción económica de un 20% del importe de aquel.

Las infracciones graves se sancionarán con:

- Cargo al infractor del coste de reparación de los desperfectos causados en las zonas comunes, de la retirada de basuras, saneamiento de la vivienda o zonas comunes en caso de insalubridad o plagas, o de reposición de los elementos del sistema contra incendios.

- Reposición a su estado original en caso de obras no autorizadas, con cargo al infractor.
- Denegación de acuerdos de fraccionamiento y aplazamiento de pagos de rentas impagadas.
- Obligación de abandono de la vivienda en caso de que los hechos hayan sido cometidos por algún miembro de la unidad familiar o de convivencia del arrendatario legal. En el supuesto de que no se produzca dicho abandono, la infracción alcanzaría el grado de muy grave y serían sancionados todos los miembros de dicha unidad familiar o de convivencia.

Al coste de la ejecución de los trabajos referidos en los párrafos anteriores se les aplicará una sanción económica de un 30% del importe de aquel.

Las infracciones muy graves se sancionarán con:

- No renovación del contrato de arrendamiento.
- Resolución del contrato de arrendamiento, con la obligación de entrega de las llaves y la posesión de la vivienda, libre de enseres y ocupantes a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP.
- En caso de actuaciones realizadas por personas ocupantes de viviendas sin título para ello, ejecución de las actuaciones judiciales pertinentes para el desalojo y recuperación de la posesión de la vivienda por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP

Todo ello con independencia de la posibilidad de la incautación de las garantías obrantes en poder de la sociedad municipal, así como del ejercicio de las acciones que en derecho correspondan para la exigencia de responsabilidad por daños y perjuicios.

La resolución del contrato implica la imposibilidad del acceso a los programas de viviendas municipales en alquiler del Ayuntamiento de Valladolid por un periodo de cinco años.

4.- PROCEDIMIENTO:

4.1.- INICIO

La apertura del expediente se iniciará:

- De oficio, cuando por cualquier medio la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP tenga conocimiento de alguna de las situaciones indicadas en el número 2 de este protocolo.
- Por denuncia de cualquier persona, debiendo identificarse en la misma al infractor.
- Por denuncia del Presidente de la Comunidad de Arrendatarios/Propietarios, o del Administrador de la misma, debiendo identificarse en la misma al infractor.

Cada expediente tendrá una numeración correlativa, indicándose el año al que corresponde, y reiniciándose la numeración de los mismos anualmente.

La documentación correspondiente a cada expediente habrá de archivarse en carpetas individualizadas y en soporte informático. Asimismo, se hará referencia al mismo en el expediente particular del inquilino infractor, así como en la base de datos informática de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP a efectos de posibles reincidencias.

4.2.- COMPROBACION Y DOCUMENTACION

Una vez abierto un expediente, se procederá a realizar las siguientes actuaciones para la comprobación y documentación de los hechos:

- a) Inspección por técnicos municipales o de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, o personal a su cargo, para la verificación de los hechos denunciados y emisión de informe de inspección documentado con fotografías en su caso.
- b) Solicitud de informe a la Comunidad de Arrendatarios/Propietarios acerca de los hechos que dan lugar a la apertura del expediente.
- c) Solicitud, en su caso, de información y documentación a los vecinos afectados directamente por los comportamientos o hechos. Habrán de documentarse en acta.
- d) Solicitud, en su caso, de información a los Servicios de Intervención Social del Ayuntamiento de Valladolid, de la situación personal de los infractores.
- e) Solicitud de cualquier otra documentación a Entidades, Organismos o personas que pudieran ser de interés para la documentación y acreditación de los hechos denunciados.

Los hechos calificados como muy graves indicados en las letras e) y f) en el capítulo de supuestos, habrán de ser documentados mediante copia de denuncia efectuada ante la Policía Nacional o de los autos judiciales seguidos por dichos hechos.

Se considerarán documentados aquellos hechos que hayan sido denunciados por las Comunidades de Arrendatarios/Propietarios reunidos en Junta constituida legalmente y consignados en la correspondiente acta, así como aquellos que hayan sido denunciados por una mayoría de vecinos del edificio al que se refieran. Se consignará en acta el número de denunciantes y la proporción que supone de la totalidad de vecinos del inmueble conservando la confidencialidad de los denunciantes salvo orden judicial expresa.

Si de la práctica de las actuaciones antes citadas no resultaran acreditados los hechos denunciados, se procederá al cierre y archivo del expediente, mediante resolución la Gerencia de la sociedad.

Si de la práctica de las actuaciones antes citadas resultaran acreditados los hechos denunciados, se procederá a la tramitación del expediente.

4.3.- TRAMITACION

4.3.1.- Requerimiento

Una vez verificados los hechos se contactará con el denunciado de forma presencial en su vivienda, se le informará de los hechos denunciados, solicitándole que cese en las actuaciones o comportamientos denunciados, en un plazo máximo de quince días, o acredite la inexistencia de las irregularidades denunciadas, en su caso. Dicha actuación se documentará en un acta de comparecencia donde el denunciado podrá hacer las alegaciones que estime convenientes en su defensa. Asimismo, se le citará para que acuda a las oficinas de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP a fin de lograr una solución amistosa a través de los servicios de intervención social de esta empresa o del Ayuntamiento de Valladolid, con la intermediación, si ello fuera necesario, de los Servicios de Intervención Social del Ayuntamiento de Valladolid.

Asimismo, se comunicará a la Comunidad de Arrendatarios/Propietarios para que insten al vecino al cese de las actuaciones.

Una vez transcurrido el plazo de quince días antes indicado, se procederá a realizar nueva inspección para verificar dicho cese, o se requerirá información al respecto a la Comunidad de Arrendatarios o a los vecinos afectados o denunciantes.

El cese de las actuaciones denunciadas o regularización de las irregularidades detectadas dará lugar al cierre y archivo del expediente, mediante resolución de la Gerencia de la sociedad.

4.3.2.- Propuesta y aprobación de actuaciones a realizar

En el supuesto de que de la inspección posterior o de las manifestaciones de la Comunidad o vecinos afectados resulte que los hechos denunciados no han cesado, continúan las irregularidades detectadas, o se vuelven a recibir denuncias de los mismos hechos o de otros incluidos en este protocolo realizados por las mismas personas o por otros miembros de su unidad de convivencia, se procederá de conformidad con la presente cláusula.

Los técnicos municipales o de la sociedad, emitirán informe, en el que deberán acreditarse documentalmente de forma suficiente los hechos denunciados, y en el que se propondrán las medidas y sanciones correspondientes. Se podrá adjuntar, en los supuestos que así se consideren necesario, informes sociales de trabajadores de la sociedad o del Ayuntamiento de Valladolid. Dicha propuesta de actuación deberá ser suscrita por la Gerencia de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP.

En el caso de infracciones muy graves dicho informe deberá elaborarse directamente por la Gerencia de la sociedad, en el que deberán acreditarse documentalmente de forma suficiente los hechos denunciados, y en el que se propondrán las medidas y sanciones correspondientes, incluyendo, en su caso, la resolución del contrato de arrendamiento por la vía jurídico-procesal

que se considere oportuna. Asimismo, podrán proponerse otras medidas para la protección de los inquilinos especialmente afectados por los comportamientos o hechos que dan lugar al expediente.

Atendiendo a la gravedad de las circunstancias del expediente y de los hechos denunciados, podrá proponerse la comparecencia ante dicha Gerencia de los inquilinos especialmente afectados, representantes de la Comunidad de arrendatarios o Administradores de la misma, o cualquier otra persona o Asociación de Vecinos que conozca los hechos o se encuentre afectado por los mismos, para que informen personalmente a la misma.

La aprobación de las medidas propuestas se realizará por la Gerencia quien podrá dar cuenta al Consejo de Administración, en los expedientes de faltas muy graves, del expediente y su resolución.

En todo caso, se intentará adoptar medidas conciliadoras y de mediación para resolver amistosamente la situación a que ha dado lugar el expediente. Los infractores estarán obligados a someterse a dichas actuaciones de mediación.

Una vez acordadas las medidas propuestas, en cualquiera de los tres tipos de casos, se procederá por parte de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP a realizar las actuaciones necesarias para su consecución, comunicándose oportunamente a las Comunidades de Arrendatarios y/o vecinos especialmente afectados la decisión adoptada en relación al expediente en concreto.

5. PROTECCION A INQUILINOS ESPECIALMENTE AFECTADOS

En el supuesto de las actuaciones que se indican a continuación, y cuando los perjudicados directos de estas sean inquilinos de la misma promoción, se establece un procedimiento de especial protección.

Las actuaciones que dan lugar a estas medidas especiales son:

- Conductas delictivas o que hayan dado lugar a denuncias ante la Policía o a actuaciones judiciales penales, tales como robos en viviendas, agresiones o amenazas, peleas graves, uso o exhibición de armas, etc, aunque no hayan finalizado.
- Comportamientos que atenten contra la libertad e indemnidad sexual (exhibicionismo, prostitución, agresiones, acoso sexual), los que puedan ser calificados como de violencia de género, que afecten psicológicamente de forma grave al inquilino o cualquier miembro de su unidad familiar, o que puedan afectar a la integridad física del inquilino o de cualquier miembro de su unidad familiar.

Las medidas que se establecen son las siguientes:

- Cambio de la vivienda: Se les podrá ofrecer, el cambio a una vivienda, dentro de las disponibilidades de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, a otra zona, y con similares características en cuanto a tamaño, número de habitaciones y anejos vinculados, a la que ocupan, en alquiler. Dicho cambio podrá ser definitivo, o bien temporal mientras se soluciona la situación que ha generado conflicto.
- En caso de mantener impagos de rentas, si aceptan el cambio de vivienda, se les facilitará un fraccionamiento y aplazamiento del pago de las mismas, de acuerdo con su situación económico familiar.
- Para reducir el coste que supone la mudanza y cambio de domicilio, se establecen dos meses de carencia de pago de renta una vez entregadas las llaves de la nueva vivienda.

Las condiciones de aplicación de estas medidas son las siguientes:

- Que las actuaciones hayan provocado daños físicos o psíquicos o supongan un peligro directo para la integridad de alguno de los miembros de la unidad familiar afectada, acreditado mediante informe médico o psicológico.
- Que dichas actuaciones afecten directamente a estas familias, y no se trate de conductas que perjudiquen con carácter general al resto de los vecinos, aunque los acusantes generen otros problemas de convivencia.
- Que se haya presentado por los afectados una denuncia de los hechos ante la autoridad correspondiente, o se encuentren iniciadas actuaciones judiciales, aunque no hayan llegado a su término, contra los causantes de los hechos.
- Que la familia afectada firme un compromiso en los siguientes términos.
 - No retirar la denuncia ni solicitar el archivo de las actuaciones judiciales entabladas, en su caso.
 - Compromiso de colaboración con la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP en las medidas que esta adopte en relación al causante de los daños, entre las que se incluirá su colaboración en las actuaciones judiciales que se pudieran instar.
 - Compromiso de abono de las deudas de rentas que mantengan, en el supuesto de que existan.
 - Proceder a la entrega de la vivienda que ocupan según las instrucciones de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, comprometiéndose a no abandonarla antes del plazo que se les dé, ni de forma diferente.



La aprobación de estas medidas habrá de ser acordada por la Gerencia de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP., quien podrá dar cuenta al Consejo de Administración de la sociedad.

Todas estas actuaciones y medidas se podrán llevar a cabo sin perjuicio de la no renovación del contrato o, en su caso, resolución del mismo, por incumplimiento de las obligaciones reguladas en la ley, en el Protocolo de acceso a la vivienda de alquiler municipal gestionado por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP y en el contrato de arrendamiento, cuestiones ajenas al presente protocolo, así como con incidencia de la posible exigencia de responsabilidades y posible indemnización de daños y perjuicios, que se tramitarán por los cauces legales oportunos.