

NORMAS REGULADORAS DE LAS CONDICIONES DE ACCESO, PROCEDIMIENTO Y RÉGIMEN DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO PROMOVIDAS POR EL AYUNTAMIENTO DE MÓSTOLES A TRAVÉS DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE SUELO MÓSTOLES, S.A.

INDICE

SECCIÓN 1ª.- DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 1.- Objeto.
- Artículo 2.- Procedimiento de adjudicación.
- Artículo 3.- Régimen jurídico y destino de las viviendas.

SECCIÓN 2ª.- DEL REGISTRO DE SOLICITANTES DE VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO.

- Artículo 4.- Concepto.
- Artículo 5.- Alta, modificaciones y baja en el Registro de solicitantes de viviendas en arrendamiento.
- Artículo 6.- Duración de la inscripción y renovación
- Artículo 7.- Extinción de las inscripciones.
- Artículo 8.- Requisitos de inscripción.
- Artículo 9.- Documentación acreditativa.
- Artículo 10.- Obligaciones y derechos de los solicitantes inscritos

SECCIÓN 3ª.- PROCEDIMIENTO DE PRIMERA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS

- Artículo 11.- Convocatoria y bases del sorteo de primera adjudicación de las viviendas en arrendamiento promovidas por el Instituto Municipal de Suelo Móstoles, S.A..
- Artículo 12.- Participantes en los sorteos de primera adjudicación de las viviendas en arrendamiento promovidas por el Instituto Municipal de Suelo Móstoles, S.A.
- Artículo 13.- Celebración del sorteo de adjudicación de las viviendas en arrendamiento.
- Artículo 14.- Aceptación de la adjudicación provisional y formalización del contrato de arrendamiento.
- Artículo 15.- Requisitos para la firma del contrato de arrendamiento.
- Artículo 16.- Causas de resolución de los contratos de arrendamiento.

SECCIÓN 4ª.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS VACANTES.

- Artículo 17.- Viviendas vacantes del Instituto Municipal de Suelo Móstoles, S.A.
- Artículo 18.- Procedimiento de adjudicación de las viviendas vacantes del Instituto Municipal de Suelo Móstoles, S.A.
- Artículo 19.- Verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Las presentes normas tienen por objeto establecer una nueva regulación tanto del registro permanente de solicitantes de viviendas con protección pública destinadas a arrendamiento promovidas por el Ayuntamiento de Móstoles, a través del Instituto Municipal de Suelo Móstoles, S.A., como del procedimiento de adjudicación de las mismas, los requisitos de acceso para ser arrendatario de una vivienda de protección pública y el régimen de uso.

Estas nuevas normas vienen a sustituir a las anteriores normas aprobadas por la Corporación en Pleno del Ayuntamiento de Móstoles con fecha 13 de diciembre de 2007. Principalmente son

dos hechos los que fundamentan la necesidad de una adaptación y desarrollo de las hasta ahora vigentes normas.

Por un lado, ha habido un significativo cambio normativo en el sector de la vivienda pública. Con fecha 30 de julio de 2009, la Comunidad de Madrid mediante el Decreto 74/2009 aprobó su nuevo Reglamento de Viviendas con Protección Pública que ha establecido nuevas directrices en el régimen legal de la vivienda con protección pública. Y en el ámbito estatal, el nuevo Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, que fue aprobado por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, también ha introducido relevantes cambios en dicha materia, como la nueva consideración de las unidades familiares como las entidades beneficiarias de las viviendas con protección pública con diversas consecuencias respecto de los requisitos de acceso, cambios que afectan a los procedimientos actualmente implantados conforme a la anterior normativa.

Por otra parte, el Ayuntamiento de Móstoles a través del Instituto Municipal de Suelo Móstoles, S.A. ha culminado el desarrollo del Plan Vivienda Móstoles 2004-2008 generándose un gran parque municipal de viviendas con protección pública destinadas al arrendamiento.

Esta nueva realidad implica la necesidad de acometer nuevas tareas para la gestión y mantenimiento de este nuevo patrimonio de vivienda de protección pública a disposición de los ciudadanos de Móstoles. Su mantenimiento, y principalmente la gestión de la rotación de las viviendas, impone la necesidad de establecer procedimientos ágiles de adjudicación de viviendas que garanticen la ocupación de este parque de viviendas por los ciudadanos de Móstoles que lo necesiten y por tanto se optimice el uso y rendimiento de este patrimonio municipal puesto a disposición de los mostoleños.

En estas normas se ha reflejado la experiencia acumulada por el IMS con las primeras promociones en arrendamiento que han sido adjudicadas y gestionadas conforme a las anteriores normas, experiencia que ha revelado aspectos mejorables que requieren una revisión y una adaptación en aras de una mayor agilidad y eficiencia en la gestión del patrimonio de viviendas en arrendamiento.

Tras la finalización del proceso de construcción de las promociones de viviendas destinadas a arrendamiento, resulta necesario pues, la aprobación de las presentes normas como instrumento de gestión idóneo para la adjudicación de las viviendas entre los ciudadanos del municipio en condiciones de igualdad y atendiendo a los principios de publicidad y transparencia que requiere la administración de las viviendas de protección pública y carácter municipal.

Las presentes Normas vienen a regular de conformidad con el ordenamiento jurídico en vigor, las normas de acceso al registro de solicitantes de viviendas en arrendamiento de este Instituto y su funcionamiento; los procedimientos de primera adjudicación de las viviendas promovidas por el IMS en arrendamiento y el de adjudicación de las viviendas vacantes y el destino y régimen jurídico.

El procedimiento de primera adjudicación de las viviendas en arrendamiento, descrito en la sección tercera de las presentes normas, será por el sistema de sorteo en el marco de una convocatoria. Las viviendas en arrendamiento se sortearán agrupadas por cupos. En cada convocatoria se regularán detalladamente las condiciones de acceso, pudiendo establecerse cupos específicos que faciliten el acceso a la vivienda a aquellos colectivos que más dificultades soportan para acceder a una vivienda como los jóvenes, discapacitados, personas mayores de

65 años, familias monoparentales, familias numerosas, víctimas de la violencia de género y cualquiera otros que eventualmente puedan considerarse de especial atención.

Para la adjudicación de las viviendas que queden libres o vacantes después de su primera adjudicación, se ha establecido un procedimiento ágil y transparente, descrito en la sección cuarta, que garantice una óptima rotación del parque de viviendas minimizando el tiempo y el trabajo necesario para la nueva ocupación de las mismas.

SECCIÓN 1ª.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.

El objeto de regulación de las presentes normas es:

1º.- La regulación del registro permanente de solicitantes de viviendas en arrendamiento del Ayuntamiento de Móstoles gestionado por el Instituto Municipal de Suelo Móstoles, S.A., este registro en adelante se denominará RESVA.

2º.- Las normas que regulan el procedimiento de adjudicación en arrendamiento de las viviendas con cualquier clase de protección pública promovidas por el Instituto Municipal de Suelo Móstoles, S.A., tanto en primera como en posteriores adjudicaciones.

3º.- El régimen de adjudicación y uso de las viviendas.

Artículo 2.- Procedimiento de adjudicación.

El procedimiento de adjudicación de las viviendas en arrendamiento promovidas por el Instituto Municipal de Suelo Móstoles, S.A. será por el sistema de sorteo con publicidad y garantía de imparcialidad.

Artículo 3.- Régimen jurídico y destino de las viviendas.

3.1) Régimen Jurídico. Los contratos de arrendamiento se celebrarán al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos y se somete al régimen jurídico previsto en la misma, con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda.

3.2) Destino. Las viviendas habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de sus ocupantes, sin que en ningún caso pueda dedicarse a segunda residencia o cualquier otro uso. Se considera domicilio habitual y permanente siempre que la vivienda no permanezca desocupada más de tres meses seguidos al año, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en materia de vivienda.

SECCIÓN 2ª.- DEL REGISTRO DE SOLICITANTES DE VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO.

Artículo 4.- Concepto.

El registro de solicitantes de viviendas en arrendamiento del Ayuntamiento de Móstoles, constituye una relación abierta y permanente de solicitantes de vivienda en arrendamiento, que será gestionado por el Instituto Municipal de Suelo Móstoles, S.A.

La inclusión en este registro no supondrá, en ningún caso, aceptación alguna de que el solicitante cumple los requisitos necesarios para acceder en arrendamiento a una vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

La finalidad de este registro es proporcionar los listados de solicitantes que en cada ocasión participarán en el sorteo de adjudicación de las viviendas en arrendamiento disponibles.

Artículo 5.- Alta, modificaciones y baja en el Registro de solicitantes de viviendas en arrendamiento.

1. Las solicitudes se presentarán en el formulario facilitado por el IMS que deberá presentarse en el registro del IMS, debidamente cumplimentado junto con la documentación solicitada. A su presentación y previa comprobación del cumplimiento de los requisitos de acceso, se le asignará un número de inscripción en el RESVA con el que el solicitante concurrirá a los sorteos de las sucesivas convocatorias siempre que su solicitud continúe en vigor y cumpla los requisitos específicos que para cada convocatoria se establezcan.

2. Cada solicitante y su unidad familiar/convivencial podrá presentar una única solicitud de vivienda de modo que las personas que consten en la misma, independientemente de su condición de solicitante o miembro de la unidad familiar/convivencial no figuren en ninguna otra solicitud. En caso de incumplimiento de este requisito o de duplicidad la solicitud/solicitudes de mayor número o fecha posterior serán excluidas del RESVA.

No obstante, y como los datos se pueden modificar, en caso de que un miembro de la unidad familiar/convivencial desee convertirse en solicitante sólo tendrá que darse de baja en esa unidad familiar y cursar su solicitud como demandante.

3. La solicitud de inscripción será desestimada en caso de que el solicitante, no cumpla con los requisitos exigidos para su acceso, no acredite los datos o no aporte la documentación que el Instituto Municipal de Suelo Móstoles, S.A. le requiera.

4. La modificación o actualización de datos se podrá realizar de forma permanente, en el formulario de modificación o actualización que determine el IMS, teniendo validez únicamente la última comunicada.

5. Los solicitantes inscritos tendrán la obligación de comunicar al IMS cualquier modificación de los requisitos o circunstancias que consten en la solicitud, en un plazo máximo de un mes desde que se produzca la modificación. La falta de comunicación dará lugar a la extinción de la solicitud inscrita.

6. La inscripción en el RESVA da derecho a formar parte del listado de solicitantes de vivienda en arrendamiento del IMS y, por tanto, a participar en los procedimientos de sorteo para la adjudicación de las viviendas en arrendamiento que oferte el Ayuntamiento de Móstoles a través del IMS, siempre que no concurra ninguna circunstancia de la que se derive la extinción de la inscripción.

7. El orden de inclusión en el Registro no supone prioridad alguna en los procedimientos selectivos para la adjudicación de las viviendas.

8. El acceso al RESVA implica la autorización del tratamiento automatizado de los datos contenidos en el mismo y, en su caso, a su cruce con otras Administraciones Públicas, privadas o institucionales, de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal.

Artículo 6.- Duración de la inscripción y renovación.

La permanencia en este registro será de dos años desde la fecha de inscripción en el mismo o desde la fecha de la última modificación o variación de datos presentada en el correspondiente formulario. No obstante, en el supuesto de que el interesado no hubiera realizado ninguna modificación de datos, deberá manifestar antes de finalizar el referido plazo su voluntad de continuar inscrito.

La falta de comunicación en este sentido dará lugar a la baja de la solicitud por el transcurso de los dos años, lo que se comunicará al interesado al último domicilio que conste en el registro por correo ordinario.

Artículo 7.- Extinción de las inscripciones en el Registro de Solicitantes de Viviendas en Arrendamiento.

1.- Se producirá la baja en el RESVA con extinción de cuantos derechos pudieran corresponder:

- Por el transcurso del plazo fijado en el artículo 6.
- Por solicitud expresa de baja del solicitante.
- Por el incumplimiento de las obligaciones del solicitante o de cualquier miembro de su unidad familiar/convivencial.
- Por incumplimiento sobrevenido por el solicitante o cualquier miembro de su unidad familiar/convivencial de los requisitos establecidos para acceder al RESVA.
- Por resultar adjudicatario de vivienda en arrendamiento del IMS u otro organismo público en la Comunidad de Madrid.
- Por fallecimiento del solicitante titular.
- Serán dadas de baja las solicitudes que habiendo resultado adjudicatarias de una vivienda hayan renunciado a la misma.
- Por cualquier otra de las señaladas en las presentes normas.

Artículo 8.- Requisitos de inscripción.

Podrán acceder las personas físicas que cumplan los siguientes requisitos en el momento de inscribirse en el registro de solicitantes de vivienda en arrendamiento:

- Ser mayor de edad o menor emancipado, con plena capacidad jurídica para contratar de acuerdo con lo establecido en el Código Civil. En caso de ser extranjero estar en posesión de la residencia legal en España.
- Estar empadronado de forma ininterrumpida en el municipio de Móstoles durante los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda o desempeñar su actividad laboral e forma ininterrumpida en un centro de trabajo ubicado en el municipio de Móstoles durante los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda, y en ambos casos al menos hasta la fecha de celebración del sorteo de la vivienda a adjudicar.
- No ser el solicitante ni ningún otro miembro de su unidad familiar/convivencial, titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda, libre o con cualquier clase de protección, en todo el territorio nacional. A estos efectos, no se considerará que se es titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute cuando:

- El derecho recaiga únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda no superior al 50 por 100 y se haya adquirido la misma por título de herencia.

- En los casos de sentencia judicial de separación o divorcio cuando, como consecuencia de esta, no se le haya adjudicado el uso de la vivienda que constituía la residencia familiar.

- Requisitos económicos. Que el solicitante y los miembros de su unidad familiar/convivencial acrediten unos ingresos familiares mínimos de 1 vez y máximos de 5,5 veces el indicador público de renta a efectos múltiples (IPREM) u otro indicador que pudiera sustituirle.

Artículo 9.- Documentación a aportar.

El cumplimiento de los requisitos de acceso al Registro, señalados en el artículo 8º de las presentes Normas, se acreditará mediante la presentación de la siguiente documentación:

1.- Fotocopia del DNI o del permiso de residencia y/o trabajo en vigor en el caso de personas extranjeras del solicitante y de todos los miembros de su unidad familiar/convivencial mayores de catorce años.

2.- Volante de empadronamiento expedido por el Ayuntamiento de Móstoles, o en caso de trabajar en el municipio de Móstoles certificado de altas y bajas de la Seguridad Social, junto con la fotocopia del contrato de trabajo sellado por el INEM, y en su caso, certificado de la empresa que acredite que el solicitante presta sus servicios en establecimiento situado en el término municipal de Móstoles.

3.- Declaración responsable sobre la no titularidad de ningún derecho del pleno dominio o derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda, libre o con cualquier clase de protección, en cualquier parte del territorio nacional. En caso de separación o divorcio, fotocopia de la sentencia y en su caso del convenio regulador que acredite la no adjudicación del uso de la vivienda familiar al solicitante. En caso de alguna titularidad por herencia, se presentará nota simple del Registro de la Propiedad sobre la misma.

4.- Declaración responsable sobre los ingresos familiares obtenidos en el ejercicio fiscal vencido en el formulario correspondiente.

5.- Cuando se solicite una vivienda adaptada para personas con movilidad reducida, se presentará Certificado emitido por el Centro Base del Instituto Nacional de la Seguridad Social que acredite la necesidad de vivienda adaptada.

6.- En los supuestos de cupos especiales, como el de víctimas de violencia de género y cualquier otro que pueda considerarse de especial atención, se requerirán aquellos documentos que acrediten dichas situaciones de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

Artículo 10.- Obligaciones y derechos de los solicitantes inscritos.

1. - Son obligaciones de los solicitantes inscritos y de los miembros de su unidad familiar/convivencial:

- Proporcionar información veraz sobre los datos y documentos aportados en la solicitud y mantenerlos actualizados. La falta de veracidad relativa a requisitos o circunstancias determinantes para su inclusión en el

Registro podrá dar lugar a la desestimación de la solicitud de vivienda.

- Acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos mediante la documentación requerida y en su caso declaración responsable y veraz del solicitante. El IMS podrá solicitar la aportación de cualquier documentación que estime necesaria para tramitar un alta, modificación o baja en el Registro pudiendo ser desestimada la solicitud en caso de no acreditar lo solicitado.

2.- Son derechos de los solicitantes inscritos y de los miembros de su unidad familiar/convivencial:

- Los derechos de acceso, rectificación, cancelación de datos y oposición previstos en la L.O 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.
- Acceder al estado de tramitación de su solicitud.
- Participar en todos los sorteos que se celebren para la adjudicación en régimen de arrendamiento de las viviendas, para las que cumpla los requisitos generales y específicos siempre que la solicitud se encuentre en vigor.

SECCIÓN 3ª.- PROCEDIMIENTO DE PRIMERA ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA

Artículo 11.- Convocatoria y bases del sorteo de primera adjudicación de las viviendas en arrendamiento promovidas por el Instituto Municipal de Suelo Móstoles, S.A.

1.- El Consejo de Administración del Instituto Municipal de Suelo Móstoles, S.A. acordará el inicio del procedimiento de adjudicación de las promociones de viviendas en arrendamiento que hayan obtenido calificación provisional. El acuerdo de convocatoria especificará al menos:

- a) Condiciones específicas de acceso.
- b) Cupos para determinados colectivos merecedores de especial protección.
- c) Fecha de celebración de los sorteos.
- d) Plazo de duración del contrato de arrendamiento.
- e) La renta inicial a pagar que estará limitada por la renta anual máxima inicial por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda y en su caso anejo.

2.- La convocatoria será anunciada al menos:

- En el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.
- En un periódico local.
- En las páginas webs del Ayuntamiento de Móstoles y del IMS, SA.
- En el tablón de anuncios del IMS, S.A.

3. El procedimiento de adjudicación es el de sorteo público. Se celebrarán tantos sorteos como cupos se hayan contemplado en el acuerdo de convocatoria.

Artículo 12.- Participantes en los sorteos de primera adjudicación de las viviendas en arrendamiento promovidas por el Instituto Municipal de Suelo Móstoles, S.A.

1.- En cada sorteo participarán todas las solicitudes en vigor inscritas en el Registro de Solicitantes de Vivienda en Arrendamiento del IMS hasta el último día del mes anterior a la

fecha del acuerdo de convocatoria de los sorteos del Consejo de Administración del IMS, S.A. que cumplan los requisitos específicos de la convocatoria. Las solicitudes participarán en el sorteo del cupo designado por el solicitante en el formulario de la solicitud y en caso de que en la convocatoria no existan viviendas destinadas al cupo elegido el Instituto Municipal de Suelo Móstoles reasignará esa solicitud al cupo que corresponda por edad si existiese para favorecer la participación del mayor número de solicitudes en el correspondiente sorteo.

2.- Al día siguiente de la publicación del anuncio de convocatoria de celebración de los sorteos en el BOCM, el IMS expondrá en su tablón de anuncios y publicará en su página Web el listado de solicitudes admitidas y no admitidas provisionalmente. En dicho listado se contendrán al menos los siguientes datos: número de solicitud de inscripción en el RESVA, cupo y en su caso causa de no admisión en el sorteo.

3.- Los solicitantes podrán presentar alegaciones por escrito a estos listados en el plazo máximo de diez días hábiles a contar desde el siguiente al de su publicación en la página Web del IMS. Una vez publicado dicho listado, podrán ser subsanados los datos que constan en el mismo, mediante alegación fundada, sin que pueda efectuarse variación alguna respecto de datos esenciales de la inscripción, no pudiendo ser añadidos conceptos nuevos, ni cambios de cupo. Una vez resueltas las alegaciones presentadas, el IMS hará públicos los listados definitivos de solicitantes admitidos y excluidos en el sorteo.

Artículo 13.- Celebración del sorteo de primera adjudicación de las viviendas en arrendamiento.

1.- El sorteo se celebrará en la fecha y lugar fijados en el anuncio de la convocatoria, mediante acto público celebrado ante fedatario o funcionario titular de la fe pública, este levantará Acta del sorteo en el que quedará establecido el orden de extracción del número de solicitudes y viviendas asignadas.

2.- Se celebrará un sorteo por cada cupo establecido en la convocatoria. Simultáneamente a la extracción o determinación por procedimiento aleatorio del número de solicitud se determinará por el mismo procedimiento y separadamente la vivienda que quedará asignada provisionalmente.

3.- Al final de cada sorteo se formará una lista de reservas, mediante la extracción de un número de solicitudes igual al doble del número de viviendas sorteadas. A continuación, se extraerá un único número de solicitud a partir del cual se configurará el orden de prelación de reservas adicionales que se seguirá para las viviendas pendientes de adjudicar tras su ofrecimiento a los titulares y primeros reservas seleccionados en el sorteo. Este orden de prelación de reservas estará vigente hasta el arrendamiento de todas las viviendas objeto del sorteo en primera adjudicación.

4.- Los solicitantes seleccionados como reserva de cada sorteo, en tanto no resulten adjudicatarios de una vivienda, participarán en los siguientes sorteos que se convoquen siempre que su solicitud se encuentre en vigor y cumplan los requisitos exigidos en cada convocatoria.

Artículo 14.- Aceptación de la adjudicación provisional y formalización del contrato de arrendamiento.

1º.- Los solicitantes que resulten beneficiarios de una vivienda en el sorteo, en su condición de adjudicatarios provisionales de vivienda deberán acreditar a requerimiento del IMS el cumplimiento de los requisitos generales para acceder a una vivienda de protección pública en arrendamiento y específicos de

la convocatoria con carácter previo a la firma del contrato. La no presentación de la documentación requerida en el plazo máximo de 10 días hábiles contados desde la recepción del requerimiento de documentación será causa de baja de la solicitud con pérdida de los derechos adquiridos.

2º.- A los beneficiarios de vivienda resultantes del sorteo una vez que hayan acreditado el cumplimiento de todos los requisitos exigidos, se les notificará por escrito la vivienda adjudicada provisionalmente, la superficie de la misma, el importe de la fianza y de la renta de la primera anualidad y la fecha de la firma del contrato de arrendamiento y entrega de llaves. No se permitirá cambio ni permuta alguna sobre la vivienda adjudicada.

3º.- El adjudicatario deberá comunicar al IMS por escrito la aceptación o renuncia de la vivienda adjudicada provisionalmente en el plazo máximo de 10 días hábiles a partir del siguiente a la fecha de recepción de la comunicación de la adjudicación provisional de la vivienda. Transcurrido dicho plazo sin que en la oficina del IMS se haya recibido el escrito de aceptación, se tendrá al adjudicatario provisional por renunciado a su condición de adjudicatario provisional de vivienda y se procederá a dar de baja la solicitud del RESVA, procediéndose a adjudicar la vivienda al reserva que corresponda según el orden resultante del sorteo.

4º.- En caso de aceptación se procederá a la formalización del contrato de arrendamiento de la vivienda con el IMS, previo ingreso en cuenta bancaria de la cantidad correspondiente a la fianza y primera mensualidad de renta. La no comparecencia sin causa justificada al acto de la firma del contrato de arrendamiento cuando el adjudicatario hubiere sido requerido para ello mediante notificación por correo certificado o el no ingreso previo de las cantidades señaladas anteriormente o la no presentación de la documentación exigida por la normativa de la Comunidad de Madrid, implicará la pérdida de la condición de adjudicatario de la vivienda asignada y la baja en el RESVA.

5º.- A partir de la fecha de celebración del contrato de arrendamiento el adjudicatario dispondrá de un mes para la ocupación efectiva y real de la vivienda salvo causa justificada y debidamente acreditada ante el Instituto Municipal de Suelo Móstoles, S. A.

6º.- Los contratos de arrendamiento se registrarán por la Ley de Arrendamientos Urbanos en vigor y por la normativa sobre viviendas protegidas que les sea de aplicación.

7º.- El Instituto Municipal de Suelo Móstoles, S.A. se reservará el derecho de constituir garantías adicionales para el buen fin del cumplimiento de los contratos de arrendamiento.

Artículo 15.- Requisitos para la firma del contrato de arrendamiento.

a) Los solicitantes que resulten beneficiarios de una vivienda en el sorteo deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Estar empadronado o trabajando en el municipio de Móstoles de forma ininterrumpida hasta la fecha de celebración del sorteo desde que presentaron la solicitud de vivienda en el RESVA.
- Ser mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente de acuerdo con lo establecido en el Código Civil.
- No ser titular, ni el adjudicatario provisional ni ningún otro miembro de su unidad familiar/convivencial, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute

sobre otra vivienda en todo el territorio nacional. Con las excepciones establecidas en el artículo 8.3 de las presentes normas.

- Cumplir los requisitos económicos exigidos en la convocatoria atendiendo al régimen jurídico correspondiente a la calificación de la vivienda en cada caso.
- No ser ni haber sido ni el solicitante ni ningún otro miembro de su unidad familiar/convivencial, durante los cinco años inmediatamente anteriores a la fecha de celebración del sorteo, titular de un contrato de arrendamiento de vivienda propiedad del Instituto Municipal de Suelo Móstoles, S.A.
- Cumplir las condiciones específicas del cupo en el que ha resultado adjudicatario de la vivienda.

b) La documentación a aportar para acreditar el cumplimiento de los requisitos y firmar el contrato de arrendamiento será la siguiente:

- Fotocopia cotejada del DNI o del permiso de trabajo y residencia en vigor en el caso de personas extranjeras del solicitante y de todos los miembros de su unidad familiar/convivencial mayores de catorce años.
- Fotocopia cotejada del Libro de Familia en su caso.
- Volante de empadronamiento expedido por el Ayuntamiento de Móstoles, o en caso de trabajar en el municipio de Móstoles certificado de altas y bajas de la Seguridad Social, junto con la fotocopia del contrato de trabajo sellado por el INEM, y en su caso, certificado de la empresa que acredite que el solicitante presta sus servicios en establecimiento situado en el término municipal de Móstoles.
- Certificado emitido por el Servicio de Índices del Registro de la Propiedad, de titularidades inscritas a favor del adquirente y de todos los miembros de su unidad familiar o convivencial mayores de dieciocho años.
- En caso de separación o divorcio, copia de la sentencia judicial en la que se le privó del uso de la vivienda que constituía la residencia familiar y sobre la que ostenta el pleno dominio o un derecho real de uso o disfrute.
- En caso de herencia, Nota Simple del Registro de la Propiedad referente a la finca heredada.
- Fotocopia cotejada completa, incluyendo hoja de liquidación sellada por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, o Certificado emitido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de la declaración o declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de cada uno de los miembros de la unidad familiar, del periodo impositivo vencido inmediatamente anterior a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento.
- Cualquier otro que resulte necesario para acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos.

c) El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos impedirá la formalización del contrato de arrendamiento y dará lugar a la baja de la solicitud en el RESVA con la pérdida de los derechos adquiridos en el sorteo de adjudicación.

Artículo 16.- Causas de resolución de los contratos de arrendamiento.

Los contratos de arrendamiento se podrán extinguir:

- Por transcurso del plazo establecido en el contrato y cualquiera de las causas establecidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- Por no destinar la vivienda adjudicada a residencia habitual y permanente.
- Por incumplimiento sobrevenido con posterioridad a la firma del contrato de los requisitos de acceso a la vivienda.
- Por la no aportación de la documentación requerida por el Instituto Municipal de Suelo Móstoles, S.A. para acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos por este Reglamento y por la normativa estatal y autonómica aplicable.

SECCIÓN 4ª.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE ARRENDAMIENTO VACANTES.

Artículo 17.- Viviendas vacantes del Instituto Municipal de Suelo Móstoles, S.A.

Se consideran viviendas vacantes aquellas que habiendo sido arrendadas con el transcurso del tiempo queden disponibles para su nuevo arrendamiento por cualquier causa.

Artículo 18.- Procedimiento de adjudicación de las viviendas vacantes del Instituto Municipal de Suelo Móstoles, S.A.

En el primer trimestre de cada año y ante fedatario o funcionario titular de la fe pública, se obtendrá, mediante el procedimiento de sorteo, un número para cada cupo que determinará el orden de prelación de reservas para la adjudicación de las viviendas vacantes en cada cupo durante el año natural.

Se celebrará un sorteo para cada cupo partiendo del listado de solicitantes adscritos al mismo a 31 de diciembre del año anterior.

El acta levantada del sorteo incluirá tanto el número extraído para cada cupo, como la relación secuencial de todas las solicitudes participantes en cada sorteo y su orden en el turno de reserva que permanecerá cerrado durante todo el año natural.

Toda modificación de las condiciones de adscripción a un cupo o la modificación voluntaria en la elección del mismo, implicará la eliminación de dicha solicitud en el turno de reserva para el arrendamiento de viviendas vacantes para ese año.

Las nuevas solicitudes presentadas durante el año natural no formarán parte del turno de reserva para el arrendamiento de viviendas vacantes en el año de su solicitud. Exclusivamente podrán participar en los sorteos de nuevas convocatorias para viviendas de arrendamiento en primera adjudicación.

Una vez seleccionados los adjudicatarios provisionales el IMS se lo comunicará por escrito siguiendo el procedimiento establecido para la primera adjudicación de las viviendas.

Artículo 19.- Verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos.

En el momento de adjudicar una vivienda vacante el IMS requerirá al reserva la acreditación del cumplimiento de todos los requisitos exigidos para ser beneficiario de una vivienda de protección pública en arrendamiento en el momento de

celebración del contrato de arrendamiento en los términos establecidos en el artículo 15 de las presentes normas.

La aceptación de la adjudicación provisional y la formalización del contrato de arrendamiento se realizarán siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 14 y concordantes de las presentes normas.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.-

Quedan fuera del ámbito de las presentes Normas la adjudicación de las viviendas que el Ayuntamiento de Móstoles pueda establecer en convenio con la Comunidad de Madrid u otras entidades.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

Quedan derogadas las Normas del registro permanente de solicitantes de viviendas en arrendamiento promovidas por el Ayuntamiento de Móstoles, a través del Instituto Municipal de Suelo Móstoles, S.A., aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento de Móstoles en sesión ordinaria de 13 de diciembre de 2007.

NOTA:

Las disposiciones establecidas en las presentes Normas sobre el procedimiento de selección de arrendatarios de viviendas protegidas promovidas por el Instituto Municipal de Suelo Móstoles, S.A. serán de aplicación en todo cuanto no se opongan a lo establecido en la normativa tanto autonómica como estatal de rango superior en materia de Viviendas de Protección Pública vigentes, cuyas disposiciones serán de aplicación preferente.

Las presentes Normas fueron aprobadas por el Pleno de la Corporación del Ayuntamiento de Móstoles el día 8 de abril de 2010.