**Emuvijesa se dota de un protocolo de actuación contra el incumplimiento de normas de convivencia e impagos**

Los casos graves en los que no exista voluntad de colaboración podrán solventarse con la resolución del contrato y pérdida de la vivienda

**19 de diciembre de 2021.** El Consejo de Administración de Emuvijesa ha aprobado por unanimidad un Protocolo de Actuación e Intervención en los casos de incumplimiento de las normas de convivencia vecinal, obligaciones y compromisos contractuales por parte de las personas inquilinas de su parque público de viviendas o gestionado por la empresa municipal.

Con estas medidas, se pretende garantizar el buen clima vecinal de estas comunidades, erradicar incidentes que aun siendo aislados, perjudican al bienestar de las familias residentes, y garantizar por tanto el respeto tanto de los derechos como de las obligaciones de las personas residentes en estas viviendas.

La delegada de Vivienda, Ana Hérica Ramos, destaca que “el objetivo no es otro que una convivencia adecuada y digna en las comunidades, garantizando tanto derechos como deberes. Emuvijesa trabaja diariamente desde el diálogo, asesorando, buscando soluciones individuales a la dificultad económica a la que se pueda enfrentar una familia, y acabamos de presentar por parte del Ayuntamiento cómo vamos a trabajar para reducir la deuda de los inquilinos en un momento de mayor vulnerabilidad a consecuencia de la crisis sanitaria”.

La delegada señala que “a partir de ahora contamos con un procedimiento con el que clasificamos de forma clara qué conductas no podemos permitir en las comunidades, y qué sanciones lleva cada una de ellas. Tenemos que involucrarnos todos y todas en mantener las promociones limpias, cuidadas, a colaborar para disfrutar de un clima de vecindad agradable, y por supuesto tener muy claro que en un caso de no poder pagar, podemos buscar soluciones, desde el respeto a todas las personas que sí abonan sus rentas, y a todas las personas que desearían poder llegar a contar con una de estas viviendas”.

El documento cuenta con dos procedimientos, en referencia por un lado a incumplimiento de normas de convivencia y obligaciones contractuales, y otro en relación a impagos. El protocolo define la metodología a desarrollar para la resolución y prevención de incidencias que puedan afectar a la convivencia, así como consensuar intervenciones y sanciones, que pueden derivar en los casos graves en resolución del contrato y pérdida de la vivienda.

En el primer caso, el procedimiento especifica diferentes categorías de incumplimientos, con casos leves (utilización de zonas comunes para usos que no le son propios; realización de obras menores no autorizadas en la vivienda, incumplimiento de las normas de la comunidad); casos graves (subarriendo o cesión parcial de la vivienda, tenencia de animales no domésticos o molestias graves ocasionadas por animales domésticos; daños en vehículos y propiedades del resto de la vecindad; realización de obras sin autorización previa que supongan modificación en la distribución interior de la vivienda, insalubridad en viviendas, reiteración de faltas leves); y casos muy graves (subarriendo o cesión de la vivienda o anejos; no ocupación por parte de las personas inquilinas legales; obras que afecten a la estructura de la vivienda o de los elementos comunes del edificio; o conductas delictivas, reiteración de faltas graves).

En las infracciones muy graves, se podrá sancionar con 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 Emuvijesa.

En el caso del procedimiento por impagos de alquiler o alquiler con opción a compra, cabe recordar que Emuvijesa gestiona de forma integral el control de rentas de alquiler, pudiendo toda persona inquilina con problemas de pago, dirigirse a la empresa de forma que se puedan solventar los problemas que emanen de falta de capacidad para hacer frente temporalmente a las rentas o facilitar el pago de deudas.

**Actuación en tres fases**

En este sentido, se prevé una actuación en tres fases. En la primera, se prevé la revisión periódica de impagos, a fin de comunicar dichos impagos a las personas afectadas. En caso de que el impago ascienda a más de tres recibos se les instará a contactar con la empresa a fin de estudiar personalmente su situación, solventar la deuda, o estudiar un reconocimiento de deuda, aplazamiento de pago, o fórmula alternativa.

Si la parte arrendataria no acudiera a la cita, en una fase dos se le reiterará el ofrecimiento en los mismos términos anteriormente reseñados. De no obtener respuesta, en una tercera fase Emuvijesa, en cumplimiento del deber de hacer cumplir las obligaciones contractuales y en defensa de su patrimonio, podrá ejercitar las acciones legales y judiciales pertinentes encaminadas a hacer cumplir dichas obligaciones, pudiendo llevar aparejada las resoluciones de contratos y recuperaciones de las viviendas.

|  |
| --- |
| [*Se adjunta fotografía*](../../../../fileadmin/Documentos/Participacion_Ciudadana/Cooperacion/ComercioJusto/solicitud_establecimientos_01.pdf) |