

PROPUESTA DE BORRADOR

Bases y solicitud del “Programa de captación de viviendas privadas VACIAS para el alquiler”.

“PROGRAMA DE CAPTACIÓN DE VIVIENDAS PRIVADAS VACIAS PARA EL ALQUILER. CREACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS PRIVADAS PARA ALQUILER DEL AYUNTAMIENTO DE VILLASUR DE HERREROS”

PRIMERO. OBJETO Y FINALIDAD DEL PROGRAMA

*El programa de captación de viviendas privadas VACIAS para el alquiler tiene como objeto la creación del parque público de viviendas gestionado por el Ayuntamiento de Villasur de Herreros mediante la creación de una **Bolsa de viviendas de propiedad privada, que se encuentren vacías**, con la finalidad de ser incorporadas al mercado de arrendamiento, mediante la gestión de éste arriendo por colaboración del Ayuntamiento de Villasur de Herreros. Estas viviendas irán destinadas a personas y colectivos que especialmente demuestren que tienen necesidad de vivienda, quienes a su vez, formarán parte de una Bolsa de demandantes de vivienda en la localidad debidamente acreditada.*

SEGUNDO. CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE ESTE PROGRAMA

*Las viviendas que se incorporen a este programa habrán de cumplir los siguientes **requisitos**:*

1. *Encontrarse ubicadas en el término municipal de Villasur de Herreros.*

2. *Que cumplan los requisitos necesarios de acuerdo con la normativa de arrendamientos urbanos para ser alquiladas como viviendas, y no exista impedimento para ello de conformidad con la normativa vigente, incluida la normativa de viviendas protegidas.*
3. *Las viviendas han de encontrarse vacías, no arrendadas ni ocupadas.*
4. *No han de haber causado baja en este programa con anterioridad por causa imputable a su propietario.*
5. *Encontrarse en condiciones de habitabilidad y reunir las condiciones generales de seguridad estructural señaladas en las Normas de Planeamiento Urbanístico Municipal de Villasur de Herreros y en las Ordenanzas Municipales correspondientes y en ningún caso pueden estar fuera de ordenación.*
6. *Tener legalizados los suministros de agua y electricidad, debiendo tener la instalación eléctrica conforme a la normativa vigente, los contadores de suministros deben cumplir con los requisitos establecidos por las compañías suministradoras y el calentador de agua, eléctrico o en su caso de gas, debe estar correctamente instalado y haber pasado las revisiones pertinentes.*
7. *La cocina y el baño de la vivienda han de estar dotados como mínimo con el equipamiento básico para su uso como tales.*
8. *La vivienda deberá tener contratado un seguro multirriesgo.*

Las viviendas podrán ser de “segunda mano” o en su caso de nueva construcción, de una planta o superior y deberán tener 1, 2, 3 o más dormitorios, una superficie útil mínima de 50 metros cuadrados para las de 1 y 2 dormitorios, 70 metros cuadrados para las de 3 dormitorios y 80 metros cuadrados para las de más de 3 dormitorios.

El Ayuntamiento de Villasur de Herreros podrá establecer por la situación determinada con informe del Arquitecto asesor municipal un listado de “inmuebles en ruina total o parcial”, de modo que no procederá la incorporación de viviendas de esas denominaciones a este programa, bien temporal o permanentemente caso de no proceder a su reconstrucción o

rehabilitación en caso de ruina económica o parcial y se proceda finalmente a su demolición.

Asimismo, por parte del Arquitecto asesor municipal como Técnico competente en la materia en nombre del Ayuntamiento de Villasur de Herreros, se realizará una baremación del término municipal de Villasur de Herreros a valor de mercado, estableciéndose para cada vivienda en base a las tablas de la Junta de Castilla y León y con criterio técnico de mercado un importe en euros de la contraprestación a abonar por la cesión por metro cuadrado de cada vivienda de forma singular, sin que **en ningún caso dicha contraprestación al tratarse de viviendas “vacías” no afectas a vivienda habitual pueda superar la cantidad de 350 euros mensuales totales por el carácter social del Programa.**

TERCERO. REQUISITOS QUE HAN DE CUMPLIR LOS PROPIETARIOS DE LAS VIVIENDAS INCLUIDAS EN EL PROGRAMA

Los titulares de las viviendas que se incorporen a este programa han de ostentar el pleno dominio sobre las fincas ofrecidas, sin ningún tipo de carga ni limitación ni restricción de derechos.

En el supuesto de existir copropiedad, habrán de solicitar la incorporación al programa todos los propietarios.

En el supuesto de inmuebles titularidad de personas jurídicas, habrá de acreditarse el acuerdo de ofrecimiento de la vivienda al programa por el órgano gestor que corresponda.

Los propietarios habrán de encontrarse al corriente en el pago de los tributos locales, provinciales, autonómicos y estatales así como en el resto de obligaciones fiscales que gravan la titularidad de la vivienda en cuestión.

CUARTO. CONDICIONES DE LA INCORPORACION AL PROGRAMA

La incorporación de la vivienda al presente programa mediante la cesión por parte del propietario del uso de la misma al Ayuntamiento de Villasur de Herreros se realizará por un periodo de **tres años**. No obstante, el contrato de alquiler con el inquilino designado por la Comisión Municipal de Bienestar Social en base a criterios de solvencia económica y en su caso sociales de forma informada y debidamente motivada por la Concejalía de Cultura, Nuevas Tecnologías y Bienestar Social, tendrá una duración de un año, prorrogable hasta dos años más.

No se podrán cobrar sobrepagos u otras cantidades por servicios por parte de la propiedad.

Serán de **cuenta del inquilino** el importe de los consumos de suministros de **agua, electricidad y gas en su caso, así como la tasa por recogida de residuos sólidos urbanos locales y de reciclaje del Consorcio Provincial de Residuos**. Serán **asumidos por la propiedad, el impuesto sobre Bienes Inmuebles y el seguro multirriesgo**.

La Comisión Municipal de Bienestar Social estará compuesta por un Presidente, que será la Alcaldía o persona en quien delegue y 2 vocales, siendo uno de ellos quien ostente la Concejalía de Cultura, Nuevas Tecnologías y Bienestar Social o persona en quien la Alcaldía delegue y un segundo que será conformado por quien ostente la Concejalía de Infraestructuras, Obras y Urbanismo. En dicha Comisión se podrán invitar al Arquitecto asesor municipal y resto de concejalías que tendrán voz pero sin voto en la misma.

Será la Comisión Municipal de Bienestar Social quien designe para la vivienda objeto de cesión para alquiler al inquilino demandante que cumpla los requisitos exigidos en el Programa a propuesta de la Concejalía de Cultura, Nuevas Tecnologías y Bienestar Social.

QUINTO. PROCEDIMIENTO PARA LA INCORPORACION DE VIVIENDAS AL PROGRAMA

A. SOLICITUD DE INCORPORACIÓN

*Las personas interesadas en la incorporación de una o varias viviendas de su titularidad presentarán en la sede del Ayuntamiento de Villasur de Herreros la correspondiente solicitud en el impreso normalizado que se incluye como Anexo número 1, firmada por todos los propietarios o en su caso por el representante legal si es persona jurídica, **acompañada de la siguiente documentación:***

1. *Declaración responsable de que la vivienda cumple los requisitos establecidos en las letras b), c), d) y e) del apartado SEGUNDO.*
2. *Fotocopia del DNI de todos los propietarios o del representante legal en caso de ser persona jurídica.*
3. *Nota simple actualizada del Registro de la Propiedad, correspondiente a la finca, así como certificado de titularidad del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria correspondiente que incluya la descripción gráfica de datos catastrales de la finca.*
4. *Certificado de eficiencia energética si lo tuviere. En el supuesto de carecer de él, será emitido por el Ayuntamiento de Villasur de Herreros si la vivienda se incorpora al programa.*
5. *Certificado de empadronamiento expedido por el Ayuntamiento, que acredite que nadie se encuentra empadronado en la vivienda.*
6. *Fotocopia de la última factura de los suministros de electricidad, agua y gas en su caso, o en su defecto certificado de la Compañía suministradora de tener legalizados dichos suministros.*
7. *Certificado de estar al corriente con las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social por parte del propietario de la vivienda objeto de inclusión en el Programa.*
8. *En el supuesto de ser titular una persona jurídica, certificado del órgano rector que aprobó el ofrecimiento de la vivienda al programa, y copia de los poderes del representante legal.*

En dicha solicitud el propietario hará constar el importe de la contraprestación que solicita por la cesión de uso de la vivienda, sin que dicho

importe sea vinculante para el Ayuntamiento de Villasur de Herreros dado que podrá variar en función del consenso con el propietario en base a fundamentos técnicos y de mercado.

La mera presentación de la solicitud implicará la autorización al Ayuntamiento de Villasur de Herreros para que directa o indirectamente pueda proceder a la realización de las actuaciones que sean necesarias para la comprobación y acreditación del cumplimiento de los requisitos exigidos.

Asimismo, supondrá autorización para que la Concejalía de Infraestructuras, Obras y Urbanismo o persona en quien delegue la Alcaldía, acompañada del Arquitecto asesor municipal como técnico competente en la materia, puedan proceder a realizar visita técnica a la vivienda para comprobar el cumplimiento de los requisitos exigidos para su incorporación al programa, características y estado de la misma, etc. Dicha visita técnica será efectuada con el propietario o con quien él autorice.

B. ACTUACIONES DE COMPROBACION

Una vez recepcionada la solicitud y documentación que la acompaña, el Arquitecto asesor técnico municipal del Ayuntamiento de Villasur de Herreros procederá a girar visita de inspección a la vivienda para comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos para la incorporación de la vivienda al programa. Tras la inspección emitirá informe favorable o desfavorable.

En el supuesto de que el informe fuera desfavorable porque se encontraran deficiencias que pudieran ser subsanadas, podrá indicar al propietario tales circunstancias para que proceda a su subsanación, indicándose las medidas que han de adoptarse para su inclusión en el programa, volviéndose a girar posteriormente visita de inspección para verificar el cumplimiento de las mismas caso de comunicación de subsanación. En caso de que no se proceda a subsanar lo señalado, se entenderá que los propietarios desisten, y el

Ayuntamiento de Villasur de Herreros podrá archivar dicha solicitud de incorporación a la bolsa de viviendas sin más trámite.

No obstante lo anterior, en el supuesto de que se encontraran deficiencias o la vivienda necesitara de algún tipo de adecuación o reformas necesarias para su habitabilidad requeridas en el informe técnico, y la propiedad tuviera interés en incluir la vivienda en este programa y así lo manifestara, podrán ser realizadas por el Ayuntamiento de Villasur de Herreros, descontándose el coste de las mismas del importe de la contraprestación a abonar al propietario, no pudiendo nunca superar el importe de una anualidad de renta que podrá incrementarse si así se decide de forma motivada por el Pleno municipal a propuesta de la Comisión de Bienestar Social previa petición del propietario afectado. Dentro del coste de las reparaciones se incluirá, en su caso, el de los proyectos técnicos y licencias necesarias para dichas reparaciones.

C. RESOLUCIÓN DE INCORPORACIÓN

Una vez informada una solicitud por el Arquitecto asesor municipal a la Comisión Municipal de Bienestar Social del Ayuntamiento de Villasur de Herreros, se procederá a emitir propuesta de resolución, que será positiva si reúne los requisitos exigidos en el Programa o negativa en caso contrario, debiendo en este último caso estar suficientemente motivada la mencionada resolución. Dicha propuesta de resolución deberá tener el Visto Bueno de la Alcaldía y la firma de proposición conjunta de los vocales que conformen la Comisión de Bienestar Social del Ayuntamiento de Villasur de Herreros o concejalías en quien delegue dichas competencias la Alcaldía en su defecto por resolución de ésta.

En dicho expediente, aparte de los datos de la vivienda, deberá constar expresamente la contraprestación propuesta al propietario según la valoración efectuada de forma técnica por el Arquitecto asesor municipal y los servicios de fomento de la Junta de Castilla y León en Burgos.

*El plazo para dictar la resolución por parte del Ayuntamiento de Villasur de Herreros y notificarla al interesado será como **máximo de tres meses** y se computará desde el día siguiente a aquel en que se presentó la solicitud con la documentación completa.*

*De la propuesta de resolución se dará traslado de forma fehaciente al propietario, que dispondrá de un plazo de **quince días para aceptarla o rechazarla**. En el supuesto de resolución desestimatoria, deberá acompañarse a esta comunicación al interesado de informe motivado, disponiendo en dicho caso el propietario de un plazo de diez días para formular las **alegaciones** que estime convenientes o presentar cuantos documentos considere procedentes.*

Las incorporaciones de viviendas al programa, una vez aceptadas las contraprestaciones por sus propietarios, deberán aprobarse en Pleno del Ayuntamiento de Villasur de Herreros.

D. FORMALIZACION DE LA INCORPORACION AL PROGRAMA

*Una vez aprobada la incorporación de una vivienda al programa, se procederá a la firma del contrato de cesión de uso entre el Ayuntamiento de Villasur de Herreros y el propietario de la misma, en el que se establecerán los derechos y obligaciones de ambas partes, y las condiciones generales de la incorporación al programa de la vivienda, procediéndose a la entrega de las llaves en dicho acto. Dicha cesión tendrá las siguientes **condiciones**:*

- a. *La duración de la cesión de uso será por un plazo de **tres años**, si bien puede prorrogarse por mutuo acuerdo entre las partes.*
- b. *Se establecerá una contraprestación mensual a abonar por el Ayuntamiento de Villasur de Herreros, cuyo pago se realizará también **mensualmente**, y será **revisable anualmente** por referencia a la variación anual del índice de garantía de competitividad a fecha de cada revisión.*

- c. *Corresponderá al propietario el pago de las reparaciones extraordinarias que puedan surgir de obligado cumplimiento para mantener la habitabilidad de la misma, el seguro de la vivienda, IBI y demás tributos que la graven.*
- d. *Los gastos ordinarios derivados del uso de la vivienda serán de cuenta del inquilino, y en general cualquiera que pueda derivar de la posterior formalización del contrato de arrendamiento con los inquilinos finales de la misma. También abonarán al Ayuntamiento de Villasur de Herreros la renta pactada a través del presente Programa.*
- e. *El propietario ha de aceptar expresamente al inquilino determinado por la Comisión de Bienestar Social que se cree al efecto.*

E. ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA

*Una vez incorporada una vivienda al programa, se procederá a su **adjudicación en régimen de alquiler** por parte de la Comisión de Bienestar Social, atendiendo a los criterios y procedimientos legalmente establecidos y garantizando el cumplimiento de los fines del mismo.*

El precio del alquiler será determinado por el Ayuntamiento de Villasur de Herreros de acuerdo con los gastos asociados a dicha vivienda a propuesta técnica individualizada del inmueble objeto de arrendamiento por parte del Arquitecto asesor municipal.

Dado el carácter social del Programa, la Concejalía de Cultura, Nuevas Tecnologías y Bienestar Social determinará y propondrá en su caso, la parte total o parcial de la renta de arrendamiento a abonar por los inquilinos de la vivienda. El resto, en su caso, podrá ser abonado por el Ayuntamiento de Villasur de Herreros a través de las ayudas municipales establecidas a este fin. El pago de las rentas de arrendamiento será efectuado de conformidad con lo establecido en el Contrato firmado al respecto entre el Ayuntamiento de Villasur de Herreros con el oportuno propietario para la oferta y con el inquilino para la demanda

para coordinar el pago de las ayudas sociales municipales en concepto de rentas de alquiler.

El contrato de arrendamiento de cada vivienda incorporada a este programa será firmado directamente entre el Ayuntamiento de Villasur de Herreros y el adjudicatario seleccionado por la Comisión citada, teniendo una duración de un año, renovable hasta dos anualidades más.

En dicho contrato se establecerá expresamente que la Concejalía de Infraestructuras, Obras y Urbanismo del Ayuntamiento de Villasur de Herreros o persona en quien la Alcaldía delegue acompañado del o de los técnicos que designe el Ayuntamiento de Villasur de Herreros, siempre siendo personal adscrito o asesor del Ayuntamiento de Villasur de Herreros o empresa subcontratada para estas labores, tendrán derecho a acceder a las viviendas para revisar periódicamente sus condiciones de conservación, habitabilidad y salubridad, avisando con suficiente antelación a los inquilinos de las mismas, permitiendo estos el acceso a las personas enviadas por el Ayuntamiento de Villasur de Herreros.

*Asimismo, los inquilinos de las viviendas incorporadas a este programa habrán de firmar un documento por el que se comprometen a hacer **buen uso de la vivienda y zonas comunes en su caso y mantener una convivencia normalizada**, con sujeción al pago mensual adelantado en los primeros 5 días de cada mes que se establezca y con el conocimiento expreso de que caso de impago se podrá proceder al desalojo de la misma de forma inmediata. Deberán avalar una cantidad a modo de fianza el importe ascendiente a una renta anual por los medios legalmente existentes.*

En el supuesto de que el arrendatario de la vivienda desista de la misma o en cualquier caso se produjera la entrega de la posesión efectiva y las llaves al Ayuntamiento de Villasur de Herreros, éste lo pondrá en conocimiento del propietario, procediéndose inmediatamente a la adjudicación nuevamente de la misma, por el periodo mínimo legalmente establecido, salvo que el

propietario manifieste su interés en recuperar la vivienda, produciéndose en ese caso la resolución de la cesión de uso. En el supuesto de que aceptara la nueva adjudicación, ello supondrá la prórroga de la cesión de uso, por la diferencia entre el periodo que reste entre la vigencia del mismo y la duración del nuevo contrato de arrendamiento.

La Comisión de Bienestar Social realizará un seguimiento periódico de los arrendamientos de viviendas incorporadas a este programa, debiendo comunicar a los propietarios de las mismas cualquier incidencia que consideren importante, en el menor plazo posible.

QUINTO.- BAJA DE UNA VIVIENDA EN EL PROGRAMA

La baja de una vivienda de este programa, y por tanto resolución del contrato de cesión de uso puede producirse por cualquiera de estas **causas**:

-**Solicitud de baja formulada por el propietario.** En este caso, la baja tendrá efectos desde el fin del vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento que estuviera vigente, en su caso, de acuerdo con el mismo y la normativa de arrendamientos urbanos.

-El arrendamiento de la vivienda paralelo sin cumplir las condiciones establecidas en el programa y contrato de cesión de uso firmado con el Ayuntamiento de Villasur de Herreros.

-El incumplimiento sobrevenido de los requisitos exigidos para la incorporación de la vivienda al programa, especialmente los señalados en las letras b) e) y f) del apartado Segundo de este programa.

SEXTO.- FINALIZACION DE LA INCORPORACION DE UNA VIVIENDA AL PROGRAMA

Una vez llegado el vencimiento del contrato de cesión, el Ayuntamiento de Villasur de Herreros devolverá al propietario la vivienda vacía y en adecuadas condiciones de habitabilidad según informe técnico de cesión. No obstante, si la vivienda continuara ocupada por causas ajenas al Ayuntamiento de Villasur de Herreros, éste deberá seguir abonando al propietario el importe de la contraprestación hasta que pudiera recuperarse la posesión del inmueble para su entrega al propietario del mismo.

ANEXO I.-OFERTA: SOLICITUD DE INCORPORACIÓN AL “PROGRAMA DE CAPTACIÓN DE VIVIENDAS PRIVADAS VACÍAS PARA EL ALQUILER. CREACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS PRIVADAS VACIAS EN CESIÓN PARA ALQUILER DEL AYUNTAMIENTO DE VILLASUR DE HERREROS”

ANEXO II.-DEMANDA: SOLICITUD DE VIVIENDA QUE HAYA SIDO INCORPORADA AL “PROGRAMA DE CAPTACIÓN DE VIVIENDAS PRIVADAS VACIAS EN CESIÓN PARA ALQUILER DEL AYUNTAMIENTO DE VILLASUR DE HERREROS”