

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**:*

- a) *Encontrarse ubicadas en el término municipal de Villasur de Herreros.*
- b) *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.

- c) Las viviendas han de encontrarse vacías, no arrendadas ni ocupadas.*
- d) No han de haber causado baja en este programa con anterioridad por causa imputable a su propietario.*
- e) 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.*
- f) 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.*
- g) La cocina y el baño de la vivienda han de estar dotados como mínimo con el equipamiento básico para su uso como tales.*
- h) La vivienda deberá tener contratado un seguro multirriesgo.*

Las viviendas podrán ser de las llamadas 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 ofrecida 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 el 30% del Salario Mínimo Interprofesional vigente en cada momento incrementado con 2 pagas extras por el carácter social del Programa de captación.***

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 a fecha de aprobación del mismo por el Ayuntamiento, 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 caso de herederos copropietarios la solicitud deberá estar ratificada por todos ellos o por el que actúe en nombre de todos ostentando la representación legal de los mismos.

En el supuesto de inmuebles con 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. Además deberán encontrarse al corriente en el pago de los tributos provinciales, autonómicos y estatales así como en el resto de obligaciones

fiscales que gravan la titularidad de la vivienda ofrecida, de cuyos impagos en estos casos serán los únicos responsables. Podrá demostrarse “iuris tantum” mediante Declaración Responsable. La solicitud de incorporación de determinado inmueble al Programa de captación de vivienda vacía para el alquiler a gestionar por el Ayuntamiento de Villasur de Herreros, autorizará y facultará al Ayuntamiento de Villasur de Herreros para comprobar tales extremos.

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 desde que se formalice el contrato de arrendamiento**. Se excluye de este período el tiempo previo que en su caso pueda necesitarse para la habilitación de la vivienda como uso vividero caso de solicitarlo el propietario o propietarios al Ayuntamiento con aprobación de la Comisión Municipal de Bienestar Social que a tales efectos se cree. **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 delegada de Cultura, Yacimientos de Empleo, Desarrollo Local, Económico y Cultural, Educación, Festejos, Bienestar Social, Mayores, Telecomunicaciones y Nuevas Tecnologías, o persona en quien la Alcaldía delegue en caso de ausencia del anterior y un segundo que será conformado por quien ostente la Concejalía delegada de Infraestructuras, Bienes Inmuebles, Obras, Urbanismo e Industria, o persona en quien la Alcaldía delegue en caso de ausencia del anterior. En dicha Comisión se podrá invitar para asistencia técnica al Arquitecto asesor municipal y resto de concejalías que tendrán voz pero sin voto en la misma.*

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 delegada de Cultura, Yacimientos de Empleo, Desarrollo Local, Económico y Cultural, Educación, Festejos, Bienestar Social, Mayores, Telecomunicaciones y Nuevas Tecnologías, tendrá una duración según el Real- Decreto Ley 7/2019 de 1 de marzo, publicado en BOE del 5 de marzo de 2019 que libremente pacten las partes. Según el **artículo 9.1** de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), tras la citada reforma ha quedado redactado de la siguiente manera:

“La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a CINCO AÑOS si el arrendador es persona física, o inferior a SIETE AÑOS si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este SE PRORROGARÁ OBLIGATORIAMENTE por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo”.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si esta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

A su vez, el **artículo 10 de la LAU** ha quedado redactado de la siguiente manera:

“Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato SE PRORROGARÁ OBLIGATORIAMENTE por plazos anuales hasta un MÁXIMO DE TRES AÑOS más, salvo que el arrendatario manifieste al

arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

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.**

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 delegada de Cultura, Yacimientos de Empleo, Desarrollo Local, Económico y Cultural, Educación, Festejos, Bienestar Social, Mayores, Telecomunicaciones y Nuevas Tecnologías.

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) e) y f) del apartado SEGUNDO, presunción que se considera “iuris tantum” y que faculta y autoriza al Ayuntamiento de

Villasur de Herreros a recabar la información que precise al respecto para corroborar el cumplimiento de los referidos requisitos.

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 o Escrituras de Herencia tanto si pertenece a un único heredero como a más de un propietario. Se acompañará de certificado de titularidad del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria correspondiente que incluya la descripción gráfica de datos catastrales de la finca. En su defecto podrá autorizar al Ayuntamiento de Villasur de Herreros a que recabe la información precisa al respecto. El pleno dominio del inmueble que se desee incorporar debe existir previamente con antelación de 2 años y demostrarse que se goza del mismo consecuentemente desde hace más de 2 años desde la fecha de aprobación y publicación del Programa de captación de vivienda vacía para el alquiler en Villasur de Herreros, con el fin de evitar la especulación y el uso indebido de este Programa previsto.*
4. *Certificado de eficiencia energética si lo tuviere. En el supuesto de carecer de él, correrá a cargo en su caso como medida incentivadora por el Ayuntamiento de Villasur de Herreros y será emitido por el arquitecto asesor municipal del 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 principalmente, 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/propietarios 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/s hará/n constar un único importe mensual 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, sin que se puedan superar el 30% del Salario Mínimo Interprofesional vigente en cada momento incrementado con 2 pagas extras.

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, Bienes Inmuebles, Obras, Urbanismo e Industria 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, así como extensión del Certificado de Eficiencia Energética, valoración de restauración para su uso vividero, etc... que conlleve al Informe Técnico de Incorporación. Dicha visita técnica será efectuada con acompañamiento del 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 previo 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, hasta un máximo de 6.000 euros, descontándose el coste de las mismas en un futuro, del importe de la contraprestación a abonar al propietario por el arrendamiento, no pudiendo nunca superar el importe de tres anualidades de renta, sin perjuicio de que pueda incrementarse la compensación aludida si así se decide por el Pleno municipal a propuesta motivada de la Comisión de Bienestar Social previa petición del propietario afectado. Dentro del coste de las reparaciones se incluirán, en su caso, los proyectos técnicos y licencias necesarias para dichas reparaciones que el Ayuntamiento no pueda eximir al propietario o propietarios.

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 el informe del Servicio de Fomento de la Junta de Castilla y León en Burgos sobre el valor del inmueble en cuestión. Caso de necesitar rehabilitación precisada por el Arquitecto asesor municipal, a solicitud del propietario, podrá rehabilitarse la vivienda objeto de incorporación efectuándose entre propietario y Ayuntamiento el procedimiento plurianual de ayuda individualizada para la misma, considerándose que serán recuperados los costes con el contrato de arrendamiento que se puedan ocasionar en la bolsa de demandantes de alquiler prevista en el presente programa.

*Una vez recabada toda la información e informes correspondientes, 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 y en su caso con la previsión del aplazamiento que corresponda individualmente al procedimiento plurianual de recuperación de ayuda prestada por rehabilitación de la vivienda ofertada en su caso.*

*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 un 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 para su inclusión.*

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** (del propietario o propietarios al Ayuntamiento), si bien el arrendamiento puede prorrogarse por mutuo acuerdo a petición del inquilino con 2 meses de antelación entre propietario e inquilino una vez formalizado el contrato pertinente, de año en año mínimo hasta cinco años e incluso por un plazo superior de acuerdo al artículo 9.1 de la LAU.*
- b. *Se establecerá una contraprestación mensual a abonar por el Ayuntamiento de Villasur de Herreros al propietario, 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. Caso de obtenerse ayuda plurianual por rehabilitación de inmueble para uso vividero hasta el máximo de 6.000 €/inmueble, el abono mensual al propietario se compensará hasta alcanzar el montante de ayuda obtenido para tal financiación.*
- c. *Una vez incorporada la vivienda al presente programa, de acuerdo a la LAU 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 (será devuelto el primer año de incorporación) 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, incluso gastos ocasionados por negligencia o derivados del mal uso del inmueble por parte del inquilino. También abonarán al Ayuntamiento de Villasur de Herreros la renta pactada a través del presente Programa durante el período de tres años. Al cuarto año se devengará al propietario del inmueble. El propietario obtendrá el ingreso a partir del primer mes de arriendo salvo que en su caso sea cursada la compensación por rehabilitación de inmueble aprobada por el Ayuntamiento hasta un máximo de 6.000 euros.*
- 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 del propietario previa y consensuada con 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 la cesión de uso al Ayuntamiento de Villasur de Herreros con el oportuno propietario para la oferta y con el inquilino para la demanda para coordinar en su caso 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, donde constará el nombre del propietario y el inquilino seleccionado, teniendo una duración de mutuo acuerdo de tres años, renovable mínimo a petición del inquilino hasta dos anualidades más. En este caso a partir del cuarto año se realizará la novación del contrato del Ayuntamiento de Villasur de Herreros al propietario en cuestión, dejando el programa de alquiler de vivienda el inmueble referido salvo que vuelva a cumplir los requisitos exigidos para su nueva incorporación.

Para velar por los intereses del propietario, en dicho contrato se establecerá expresamente que la Concejalía de Infraestructuras, Bienes Inmuebles, Obras, Urbanismo e Industria 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 por causas debidamente motivadas 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. La negativa no justificada de acceso en tal caso, podrá dar lugar a la rescisión del contrato correspondiente.

*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. Se establece como garantía un montante de fianza de 3 mensualidades de renta. Una mensualidad se depositará por parte del Ayuntamiento en la Comunidad Autónoma (obligatorio) y las otras 2 mensualidades las retendrá hasta la finalización del contrato o se darán traslado al propietario arrendador a partir del cuarto año caso de optar por la prórroga del contrato por parte del inquilino según la LAU. Las 3 mensualidades responderán finalmente de los incumplimientos del inquilino (impago de rentas o desperfectos), debiéndole ser restituidas a la finalización del contrato si todo está correcto.

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 siempre que en su caso se haya compensado el valor de rehabilitación obtenido del Ayuntamiento, pudiendo liberar la cesión satisfaciendo la compensación procedente. 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 hasta el período de tres años inicialmente ofrecidos para la incorporación al presente programa.

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. En todo caso, deberá estar compensado el adelanto plurianual que pudiera haber existido para el acondicionamiento vividero del inmueble cedido al programa o compensado al Ayuntamiento y demostrado en el acto de solicitud de baja.

-El arrendamiento de la vivienda paralelo por parte del arrendatario 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.

- Al vencimiento de la cesión de tres años al Ayuntamiento, aunque no eximirá el cumplimiento de prórrogas por parte del inquilino con el propietario cedente según la normativa vigente estipulada en este caso en el artículo 9.1 de la LAU.

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

Una vez llegado el vencimiento del contrato de cesión, **el Ayuntamiento de Villasur de Herreros resolverá con el propietario el contrato de cesión del inmueble como vivienda y con una anticipación de 2 meses, efectuará inspección de la misma para recabar que sigue vigente y en adecuadas condiciones de habitabilidad según informe técnico de cesión.** Así mismo, en este caso,

se obtendrá del inquilino en cuestión la intención o no de prorrogar el contrato de arrendamiento en las mismas condiciones, que en caso afirmativo recabará según la LAU de prorrogar su estancia bajo contrato en este caso directo con el propietario hasta el período que estimen legalmente u otro por mutuo acuerdo que puedan pactar, exonerando al Ayuntamiento de Villasur de Herreros de cualquier responsabilidad a partir del cuarto año de incorporación al programa. En este caso el Ayuntamiento de Villasur de Herreros facilitará al propietario la fianza depositada de 2 meses y efectuará informe para que la unidad correspondiente autonómica continúe con 1 mes depositado según la LAU sobre su vivienda. En caso de que el inquilino no tenga la intención de prorrogar el contrato según normativa vigente, redactará tal circunstancia y le será devuelta la fianza procedente salvo que deba hacerse uso de la misma para satisfacer y responder de las obligaciones del arrendatario como del **cuidado y conservación** del inmueble, de la restitución de la posesión a su propietario, del pago del precio, es decir de la **renta y demás cantidades** que correspondan al arrendatario.

Se recuerda que la exigencia de la fianza viene impuesta con carácter obligatorio por la ley (artículo 36 Ley Arrendamientos Urbanos), así como que la fianza deberá ser en **metálico** y que la exigencia y prestación debe hacerse en el **momento de la celebración del contrato (art. 36.1 LAU)**.

No obstante, **si la vivienda continuara ocupada sin el correspondiente respaldo legal, aún 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**, siendo de la exclusiva competencia del Ayuntamiento la recuperación de las cantidades resultantes en tal caso haciendo uso del Seguro de Impago que el arrendatario estará obligado a obtener para la incorporación al programa. En una situación como ésta el Ayuntamiento debe, primero, llamar la atención del inquilino, ya sea por **teléfono o por escrito**. Si el inquilino no responde, tendrá que volver a

*reclamarle el pago, pero ya por vía fehaciente, es decir, por medios que supongan una prueba legal: **burofax, conducto notarial, o acto de conciliación judicial**. Si aún así el inquilino no paga, no quedará más remedio que ir a **juicio, pero el propietario seguirá percibiendo su renta** hasta la restitución total del inmueble.*

Además de tales garantías de intermediación del Ayuntamiento de Villasur de Herreros para con el propietario cedente, cabe recordar que la mera incorporación al Programa de alquiler de viviendas vacías en Villasur de Herreros de una vivienda por parte del propietario obtendrá además de la mensualidad acordada, la Certificación de Eficiencia Energética de forma gratuita, así como la devolución del IBI de la misma del primer año de su incorporación.

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”

