

PROPUESTA BOLSA OFERTA DE VIVIENDA

MOTIVACIÓN

RESUMEN PROGRAMA CAPTACIÓN VIVIENDA VACIA EN VILLASUR DE HERREROS

En Villasur de Herreros existen algunas viviendas e inmuebles de uso vividero vacíos, mientras que existe una población flotante que demanda este recurso escaso. En muchos casos, los propietarios de estas viviendas desearían alquilarlas pero diferentes motivos, como pueden ser la falta de experiencia en la gestión de un alquiler, la posibilidad de sufrir desperfectos o el temor a no poder recuperarla cuando lo deseen, se lo impiden.

Ahora el Ayuntamiento de Villasur de Herreros, a través de la *Concejalía delegada de Cultura, Yacimientos de Empleo, Desarrollo Local, Económico y Cultural, Educación, Festejos, Bienestar Social, Mayores, Telecomunicaciones y Nuevas Tecnologías*, pone en marcha un Programa para facilitar que el mayor número posible de estas viviendas se conviertan en el hogar de quienes las puedan solicitar, cumpliendo un fin social y reportando un beneficio económico a sus propietarios.

¿Qué características debe tener mi vivienda para participar en este Programa?

La vivienda, con un mínimo de **50 m² y 1 dormitorio**, debe estar ubicada en el término municipal de Villasur de Herreros, no estar alquilada ni ocupada, contar con las **condiciones básicas de habitabilidad** (suministros de agua y electricidad, calentador de agua) y tener un **seguro multirriesgo** contratado.

¿Qué requisitos debo cumplir como propietario o propietarios?

Debe ser el **dueño de la vivienda** y contar en su caso con la autorización del resto de propietarios de la vivienda y encontrarse al **corriente en el pago de los tributos locales, autonómicos y estatales** a fecha de solicitud, que se manifestará mediante Declaración Responsable, la cual capacitará y autorizará en su caso, para que el Ayuntamiento de Villasur de Herreros pueda recabar tal información de los organismos competentes en la materia.

La titularidad del inmueble a título individual o a título colectivo (herederos) a incorporar al Programa debe tener una antigüedad mínima de **2 años** con el fin de evitar la especulación y a su vez evitar el uso indebido del Programa.

¿Cuánto tiempo dura el contrato?

La cesión de uso de la vivienda o inmueble vividero al Ayuntamiento se realizará por un periodo de **tres años**, transcurridos los cuales se revocará el acuerdo entre propietario con el Ayuntamiento de Villasur de Herreros y se vinculará el mismo entre el propietario y el arrendatario existente, que atenderá según la normativa vigente a la siguiente situación:

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 de formalización y firma del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario con entrega de llaves si esta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

A tal fin se efectuará documento expedido por duplicado por parte del Ayuntamiento de Villasur de Herreros con la afirmación de la puesta a disposición del arrendatario previamente a la entrega de llaves del inmueble del banco de viviendas vacías adjudicado.

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 de año en año 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.

¿Quién selecciona al inquilino?

Existirá una **Comisión de Bienestar Social** que se ocupará de la selección de los inquilinos 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*, o concejal en quien delegue dicha competencia la Alcaldía.

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.

¿Quién paga las cuotas de la electricidad o el agua?

El inquilino abonará los consumos propios de suministros de **electricidad, agua y recogida de residuos sólidos urbanos locales y de reciclaje del Consorcio Provincial de Residuos**. **Al propietario** de la vivienda le corresponden el **impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y el seguro multirriesgo**. Caso de incorporarse al Programa el primer año de IBI será devuelto al propietario.

¿Qué ocurre si mi vivienda no cumple algún requisito?

Una vez que ha solicitado formar parte del Programa, el **técnico asesor Arquitecto del Ayuntamiento** concertará una cita con usted y se desplazará a la vivienda para comprobar que cumple con todos los requisitos especificados en las Bases del Programa. Si existe alguna deficiencia, deberá subsanarla para poder formar parte del Programa.

¿Y si no dispongo de dinero para subsanar las deficiencias que tiene la vivienda que deseo alquilar?

El Ayuntamiento de Villasur de Herreros se encargará de subsanar las deficiencias hasta 6.000 € y le **descontará el importe** de las reparaciones de los recibos de alquiler enviados al inquilino.

¿Cuánto dinero puedo obtener por el alquiler de mi vivienda vacía y quién me lo abonaría?

El alquiler, en una cuantía **máxima del 30% del Salario Mínimo Interprofesional vigente en cada momento incrementado con dos pagas extras, (332,50 euros en el año en curso)**, le será abonado **directamente por el Ayuntamiento de Villasur de Herreros**, de manera **mensual** y será **revisable anualmente**. La cantidad será establecida por consenso entre el propietario y el técnico asesor Arquitecto del Ayuntamiento de Villasur de Herreros, atendiendo al tamaño, estado y situación de la vivienda. El contrato de cesión con el Ayuntamiento tendrá una duración de tres años, y según la normativa vigente, a partir del cuarto año, según lo estipulado en la Ley de Arrendamientos Urbanos, si así lo considera el inquilino de 2 años más prorrogables de año en año, o de mutuo acuerdo, lo que estipulen entre el propietario y el arrendatario previo seleccionado por la Comisión de Bienestar Social.

También obtendría el informe técnico suficiente para obtener la Certificación de Eficiencia Energética de forma gratuita por parte de los servicios municipales y el pago del impuesto IBI durante el primer año, pudiendo ser prorrogable caso de cumplir resto de requisitos económicos estipulados por el Ayuntamiento.

¿Qué ocurre si los inquilinos provocan desperfectos en mi vivienda?

Los inquilinos seleccionados por la Comisión de Bienestar Social 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*, para ocupar alguna 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**. En el contrato que el inquilino oportuno firme con el Ayuntamiento de Villasur de Herreros, se fijarán los avales y seguros que respondan de desperfectos causados por los mismos. Además, la *Concejalía delegada de Infraestructuras, Bienes Inmuebles, Obras, Urbanismo e Industria* acompañado del Arquitecto asesor municipal podrán acceder a las viviendas objeto de alquiler para revisar periódicamente sus condiciones de conservación, habitabilidad y salubridad. El Ayuntamiento de Villasur de Herreros será el responsable de devolver a su propietario al cabo de tres años la **vivienda vacía** y en **adecuadas**

condiciones de habitabilidad una vez sea desalojada por el inquilino causante de baja domiciliaria. Caso de que el inquilino opte por continuar el arriendo, este se devengará directamente al propietario según la Ley de Arrendamientos Urbanos, prorrogándose anualmente durante dos años más, o en su caso lo que de mutuo acuerdo establezcan ambos.

¿Y si los inquilinos no abonan la renta o llegado el final del contrato no se marchan?

La renta será abonada a los propietarios directamente por el Ayuntamiento de Villasur de Herreros, que garantiza su pago y pone todas las medidas a su alcance para **evitar incumplimientos de contrato**. Además, si finalizado el contrato los inquilinos se negaran a abandonar la vivienda, el Ayuntamiento de Villasur de Herreros continuaría abonando al propietario el importe de la contraprestación y se encargaría de ejercer las acciones pertinentes para recuperar la posesión del inmueble y devolvérselo a su propietario.

Es decir, si procede el desalojo del arrendatario por impago, será el Ayuntamiento el que efectuará las acciones oportunas para la restitución del bien al propietario cedente y quien correrá con las mensualidades que se adeuden al mismo mientras no se devuelva el inmueble y mientras duren las actuaciones de devolución.

De ahí que la selección de inquilino, recabada la información pertinente y precisa de las necesidades y solvencia de los mismos propuesta por la *Concejalía delegada de Cultura, Yacimientos de Empleo, Desarrollo Local, Económico y Cultural, Educación, Festejos, Bienestar Social, Mayores, Telecomunicaciones y Nuevas Tecnologías* a la **Comisión de Bienestar Social** sea determinante para la adjudicación de vivienda en alquiler dentro del presente Programa.

¿Qué beneficios obtengo de la incorporación de una vivienda de mi propiedad al Programa de captación de vivienda vacía para alquiler en Villasur de Herreros?

Además de las garantías del respaldo e intermediación del Ayuntamiento de Villasur de Herreros en todo el proceso, obtendrá un rendimiento mensual por el arrendamiento, obtendrá la Certificación de Eficiencia Energética de forma gratuita, el estudio de habitabilidad gratuito y la devolución del IBI del primer año de incorporación al Programa.

¿A donde me dirijo si deseo aclarar alguna duda o estoy interesado en participar en el Programa de Captación de Viviendas Vacías?

Le recomendamos que se lea detenidamente las **Bases del Programa**. Si tiene alguna duda puede dirigirse al Ayuntamiento de Villasur de Herreros de forma escrita y con el planteamiento de la duda suscitada en relación al asunto de referencia. Si desea participar en el Programa, puede completar el formulario de solicitud y entregarlo en la sede del Ayuntamiento de Villasur de Herreros.



PROGRAMA DE CAPTACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS PARA EL ALQUILER

DATOS DEL PROPIETARIO SOLICITANTE Y LA VIVIENDA A INCORPORAR AL PROGRAMA DE CAPTACIÓN			
APELLIDO 1	APELLIDO 2	NOMBRE	Nº DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD
DIRECCIÓN DE CONTACTO			
TELÉFONO DE CONTACTO	CORREO ELECTRÓNICO		
DIRECCIÓN DE LA VIVIENDA QUE SE OFERTA EN LA LOCALIDAD DE VILLASUR DE HERREROS			
CANTIDAD EN EUROS QUE SOLICITO COMO CONTRAPRESTACIÓN POR EL USO DE LA VIVIENDA (NO VINCULANTE)			

Por la presente, solicita la incorporación de la vivienda arriba indicada en el Programa de captación de viviendas vacías para el alquiler y, a tal fin, aporta la siguiente documentación:

- Fotocopia del DNI, NIE, pasaporte o documento de identidad de su país si es ciudadano de la Unión Europea, de **todos los propietarios** de la vivienda.
- Nota simple actualizada del Registro de la Propiedad correspondiente a la finca.
- Certificado de titularidad del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria correspondiente, que incluye la descripción gráfica y datos catastrales de la finca
- Certificado de eficiencia energética (en caso de carecer de él, será emitido por el Ayuntamiento de Villasur de Herreros si la vivienda se incorpora al Programa).
- Certificado de empadronamiento expedido por el Ayuntamiento de Villasur de Herreros, que acredite que nadie se encuentra empadronado en la vivienda.
- Fotocopia de la última factura de los suministros de electricidad o en su defecto, certificado de la Compañía suministradora de tener legalizados dicho suministro.
- En el supuesto de personas jurídicas, certificado del órgano rector que aprobó el ofrecimiento de la vivienda al programa, y copia de los poderes del representante legal.

Asimismo declara de forma responsable que:

- La vivienda cumple con los requisitos necesarios de acuerdo con la normativa de arrendamientos urbanos para ser alquilada como vivienda, no existiendo impedimento para ello de conformidad con la normativa vigente, incluida la normativa de viviendas protegidas.
- La vivienda se encuentra vacía, no arrendada ni ocupada., y no ha causado baja en este Programa con anterioridad por culpa imputable a su persona como propietario de la misma
- La vivienda se encuentra en condiciones de habitabilidad y reúne las condiciones generales de seguridad estructural señaladas en las Normas de Planeamiento Municipal de Villasur de Herreros y en las ordenanzas Municipales correspondientes y no se encuentra fuera de ordenación.

Y manifiesta que conoce que la presentación de esta solicitud implica:

- La autorización para que el Ayuntamiento de Villasur de Herreros, 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 en el "Programa de captación de viviendas privadas vacías para el alquiler", así como la autorización para que personal del Ayuntamiento de Villasur de Herreros y en su caso la Concejalía delegada de Infraestructuras, Bienes Inmuebles, Obras, Urbanismo e Industria o concejal en quien delegue la Alcaldía, 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, siendo efectuada con el propietario o con quien este autorice.

En Villasur de Herreros, a _____ de _____ del año _____ Fdo.: _____