

PROGRAMA ALVA 2019
PROGRAMA DE FOMENTO AL ALQUILER DE VIVIENDAS VACÍAS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El presente Programa se encuentra amparado por el Plan Municipal de Vivienda 2017-2020, y responde a la necesidad social de acceso a una vivienda digna. En el mismo se señala la moción presentada en el Pleno del Ayuntamiento de Valladolid de abril de 2016, en el que se evidenciaba la problemática de la vivienda vacía. En este sentido, el Instituto Nacional de Estadística establece varias clases de viviendas, y entre ellas la Vivienda desocupada o vacía que la define como una “vivienda familiar que no es la residencia habitual de ninguna persona ni es utilizada de forma estacional, periódica o esporádica por nadie; y, en consecuencia, se refiere a viviendas deshabitadas, disponibles para venta o alquiler o, simplemente, abandonadas.”

Se trata de una situación que, en principio, solo cabe imaginar cargada de consecuencias negativas: desde el punto de vista económico, porque hay un gran patrimonio de un elevado valor sin aprovechamiento; desde una perspectiva social, porque podría estar produciéndose un uso inadecuado de la propiedad, al no respetarse el principio de su función social, especialmente cuando las viviendas no utilizadas están ubicadas en zonas donde la necesidad no satisfecha es mayor. A su vez, el exceso de viviendas vacías da lugar a un funcionamiento ineficiente, cuando menos, del espacio urbano. Desde criterios de sostenibilidad hay que subrayar que el territorio es un bien básico y limitado y que los desarrollos residenciales por encima de las necesidades de alojamiento pueden estar suponiendo consumos excesivos de territorio, en detrimento del paisaje y de otros posibles usos no residenciales.

Una de las motivaciones estudiadas que da lugar a esta situación es, en muchos casos, la decisión de los propietarios de renunciar a obtener una renta por temor a los posibles riesgos del arrendamiento. Teniendo presente estas cuestiones, y a la vista de esta necesidad de poner en el mercado de alquiler viviendas desocupadas, la Sociedad Municipal de Suelo y vivienda de Valladolid, SL, busca con este programa de carácter social, que los propietarios de viviendas vacías cedan, de forma temporal, el uso de sus viviendas deshabitadas desde hace más de seis meses para que se destinen al alquiler con garantías suficientes para que su cesión sea fácil y segura, ofreciéndoles la gestión integral del alquiler; el pago garantizado de la renta; la contratación de un seguro por impagos y otros beneficios económicos.

Con ello se propone optimizar el uso del parque de viviendas existente, y poner en valor los parques residenciales, a la vez que facilitar el acceso a una vivienda digna a través del régimen de alquiler, intentado establecer un precio justo de alquiler que influya en el mercado.

Si bien el anterior programa que inició la andadura para el fomento del alquiler de viviendas vacías contó con presupuesto íntegramente de la sociedad municipal, el presente tiene vocación municipal, por lo que su eficacia se condiciona a la aprobación de los presupuestos y a la firma del correspondiente Contrato Programa para el año 2019, complementándose el mismo mediante un anexo que regula la convocatoria de dos líneas de subvención.

1. OBJETO.

La finalidad del programa ALVA es la de facilitar que viviendas vacías de titularidad privada, en el municipio de Valladolid, se incorporen al mercado del alquiler a un precio asequible para el inquilino y con garantías para el propietario con la intermediación de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, VIVA.

La vigencia del presente programa se extenderá durante el ejercicio presupuestario 2019 hasta agotar el límite presupuestario aprobado al efecto, sin que la solicitud al mismo genere ningún derecho ni reclamación alguna de no materializarse el contrato de cesión o de arrendamiento.

2. PRESUPUESTO

Para las actuaciones contempladas inicialmente en el Programa para el año 2019, condicionadas a la aprobación de los presupuestos municipales, se cuenta con un presupuesto de 230.000,00 euros, con la siguiente previsión:

Datos de partida:

Alquiler máximo	5 €/ m2 útil
Superficie útil media	70 m2
Alquiler mensual medio (5€/m2 x 70 m2)	350 €/ mes
IBI (50%)	150 €/ año
Seguro multirriesgo	250 €/ año
Seguro pago alquiler	128 €/ año
Certificado Eficiencia Energética + tasas	77,50 €/ vivienda
Financiación máx. por vivienda	4.200 €
(máximo una anualidad: 350 €/ mes X 12 meses)	
Diseño, publicidad y página web	4.235 €
Limpieza y mantenimiento viviendas	150 €/ vivienda
Duración máxima del contrato	3 años

		PRIMER AÑO	SEGUNDO AÑO	TERCER AÑO	CUARTO AÑO	TOTAL PROGRAMA	
		102 viviendas	102 viviendas	102 viviendas		102 viviendas en 3 años	
INGRESOS	ALQUILERES	428.400,00 €	428.400,00 €	428.400,00 €	0,00 €	1.285.200,00 €	
	FINANCIACIÓN OBRAS (10 viv total)	42.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	42.000,00 €	
	TOTALES	470.400,00 €	428.400,00 €	428.400,00 €	0,00 €	1.327.200,00 €	
GASTOS	ALQUILERES	428.400,00 €	428.400,00 €	428.400,00 €	0,00 €	1.285.200,00 €	
	FINANCIACIÓN OBRAS	42.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	42.000,00 €	
	SEGUROS	38.556,00 €	38.556,00 €	38.556,00 €	0,00 €	115.668,00 €	
	CEE	7.905,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	7.905,00 €	
	IBI	15.300,00 €	15.300,00 €	15.300,00 €	0,00 €	45.900,00 €	
	LIMPIEZA -MANTENIMIENTO (102 viv)				15.300,00 €	15.300,00 €	
	GESTIÓN (7% alquiler 1º año, 2% ss)	21.420,00 €	8.568,00 €	8.568,00 €	0,00 €	38.556,00 €	
	DISEÑO-PUBLICIDAD-WEB	4.235,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.235,00 €	
TOTALES	557.816,00 €	490.824,00 €	490.824,00 €	15.300,00 €	1.554.764,00 €		
BALANCE (I-G)	-87.416,00 €	-62.424,00 €	-62.424,00 €	-15.300,00 €	-227.564,00 €		
						gasto total por viv	2.231,02 €
						gasto anual por viv	743,67 €
						gasto mensual por viv	61,97 €

De los conceptos anteriores, los correspondientes a las cantidades equiparables al cincuenta por ciento del IBI y los gastos derivados de la obtención del certificado de eficiencia energética de la vivienda se consideran

subvención, siendo gestionados a través de la oportuna convocatoria que se regula como anexo al presente documento.

Las cantidades anteriormente contempladas son estimativas, debiéndose tener presente que se reajustarán en función de las incorporaciones de viviendas. Igualmente el gasto en financiación de obras de adecuación de viviendas a las condiciones de salubridad y habitabilidad se recupera con las mensualidades en concepto de renta que VIVA dejaría de ingresar al propietario hasta satisfacer la deuda acordada.

El número de viviendas podría aumentar o disminuir en función de los costes reales que obtendremos a medida que se vayan alquilando las viviendas.

El presente programa compromete el gasto por el periodo de duración del contrato de cesión y arrendamiento, de conformidad con la LAU, desde la firma de cada contrato, estimando inicialmente los costes por un periodo de tres años.

3. PLAZO DE VIGENCIA.

El presente programa estará vigente durante el año 2019, hasta agotar el presupuesto establecido en la cláusula anterior, teniendo presente la vinculación a los compromisos adquiridos por el plazo de tres años desde la firma del contrato de arrendamiento en cada caso.

Transcurrido el periodo de vigencia del contrato, se extingue el contrato de cesión y arrendamiento y, en todo caso, las ayudas y/o ventajas a las que se acoge en el Programa ALVA, sin que las partes acogidas al mismo tengan nada que oponer ni reclamar a la sociedad municipal.

4. EN RELACIÓN CON LA PROPIEDAD Y LA VIVIENDA

4.1. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE ESTE PROGRAMA.

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

- Estar ubicada en el término municipal de Valladolid.
- Ser vivienda de tipología libre desocupada, o protegida con autorización administrativa para el alquiler.
- Haber estado vacías en los últimos 6 meses o haber causado baja por extinción del contrato de arrendamiento durante la vigencia de un programa anterior en los términos establecidos en la cláusula 4.9 del presente programa.
- Las viviendas deberán estar dadas de alta y al corriente de pago, en los suministros de agua, luz y gas, si los tuviera.
- La cocina deberá tener equipamiento básico exigido: placa de cocinar, fregadero y campana extractora. Respecto al resto de mobiliario y/o electrodomésticos, si el propietario desea mantenerlo en el interior de la vivienda será bajo su responsabilidad.
- Estar provistas de baño con inodoro, lavabo y ducha o bañera.
- Tener unas condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad además de presentar un buen aspecto en cuanto a limpieza y pulcritud.
- No tener dado de alta ninguna persona en dicha vivienda en el Padrón Municipal.
- Estar al corriente en el pago de la cuota de la comunidad y de las obligaciones tributarias municipales.

4.2. REQUISITOS QUE HAN DE CUMPLIR LOS PROPIETARIOS DE LAS VIVIENDAS.

Los titulares de las viviendas que se incorporen a este programa han de ser personas físicas y ostentar el pleno dominio sobre las fincas ofrecidas, sin ningún tipo de carga ni limitación ni restricción de derechos para el alquiler. No podrán suscribirse más de dos contratos de cesión de vivienda del presente Programa por propietario.

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

Los propietarios habrán de encontrarse al corriente en el pago de las cuotas a la Comunidad de Propietarios y no tener deudas con el Ayuntamiento de Valladolid ni con VIVA.

Los propietarios que opten por cualquiera de las líneas de subvención establecidas en la convocatoria anexa al programa deberán además cumplir los requisitos establecidos en la misma.

4.3. CONDICIONES DE LA INCORPORACIÓN DE LAS VIVIENDAS AL PROGRAMA.

La incorporación de la vivienda al programa ALVA mediante la cesión de uso de la misma a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, VIVA, se realizará por un periodo de tres años. No obstante, el contrato de alquiler con el inquilino designado por VIVA, tendrá una duración de un año prorrogable hasta dos años más.

La selección del inquilino la hará VIVA, sin que el propietario de la vivienda se pueda oponer a la misma.

VIVA no se hará responsable de los daños que pudieran ocasionarse en la vivienda por causas extraordinarias o de fuerza mayor.

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

Serán por cuenta del inquilino los consumos de agua, gas, electricidad, así como las cuotas ordinarias de gastos generales de la comunidad en los términos establecidos en el presente programa.

Serán asumidas por la propiedad las cuotas extraordinarias o derramas, el Impuesto de Bienes Inmuebles y demás tributos que graven la vivienda.

En el supuesto de vivienda con algún régimen de protección pública deberá obtenerse la correspondiente autorización por parte del Servicio Territorial de la Junta de Castilla y León, respetando, en todo caso, tanto los precios máximos de alquiler de vivienda, como los establecidos en este Programa.

4.4. BENEFICIOS PARA LOS PROPIETARIOS DE LAS VIVIENDAS.

La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid se compromete a prestar los siguientes servicios a los propietarios de las viviendas incorporadas al programa:

- Gestionar el Programa ALVA
- Analizar el estado de la vivienda y facilitar una tasación del precio del alquiler mensual que no podrá ser superior a 5,00 €/m² útil, con un límite máximo de 450 €/al mes independientemente de la superficie de la vivienda.
- En el supuesto de vivienda libre con posibilidad de alquiler una plaza de garaje y/o trastero, los alquileres de estos anejos se encuentran fuera de este programa, no acogándose al mismo.

- En el supuesto de que la vivienda estuviera acogida a algún régimen de protección pública y la plaza de garaje y/o trastero estuvieran vinculados a la misma, el alquiler de estos anejos se contemplará junto con el de la vivienda limitándose la renta de los mismos a un máximo de 2 €/m² útil.
- Actualización de la renta de conformidad con el Índice de Precios al Consumo.
- Transferir mensualmente al titular de la vivienda en concepto de renta el importe pactado en la tasación, así como el importe de los gastos ordinarios mensuales de la comunidad de propietarios, con un límite de 100 €/mes.
- Posibilitar el acceso a las líneas de subvención contempladas en la convocatoria anexa al presente documento.
 - o Línea 1: Subvención equivalente a la cantidad resultante de aplicar el 50% del importe del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) para cada vivienda.
 - o Línea 2: Subvención en especie correspondiente a los gastos soportados por la sociedad municipal para la obtención del certificado de eficiencia energética de la vivienda, obligatorio para el alquiler de la misma.
- Asumir el pago del coste de la contratación del seguro de hogar multirriesgo y actos vandálicos de hasta 3.000€ que dé cobertura a la vivienda objeto de cesión hasta que finalice el periodo de cesión.
- Asumir el pago del coste de la contratación del seguro de impagos de alquiler.
- Tramitar el Certificado de Eficiencia Energética de la vivienda obligatorio para su puesta en alquiler.
- Tramitar la fianza y garantías complementarias y depositarlas en una cuenta ante organismo competente autorizando a la sociedad municipal para su disponibilidad en caso de ejecución de garantías.
- Financiar al propietario de la vivienda con un máximo de 5.000 € sin intereses para sufragar los gastos necesarios para adecuar la vivienda a las condiciones mínimas para su puesta en alquiler, previo informe de los técnicos de VIVA. El importe de la financiación no podrá ser superior al importe de una anualidad en concepto de alquiler. Dicha cantidad, que deberá ser avalada, se compensará, en su caso, con los ingresos del arrendamiento del primer año.
- Formalizar con el titular de la vivienda el documento de cesión de la misma.
- Formalizar el contrato de arrendamiento con el arrendatario.
- Informar a los propietarios cedentes de las posibles líneas de ayudas que se puedan convocar por las distintas administraciones públicas para la rehabilitación de la vivienda.
- Devolver la vivienda en el mismo estado de conservación, salvo el desgaste normal generado por el uso.
- Gestionar los cambios de cuenta y/o de titularidad de los suministros de agua, luz y gas de la vivienda.

4.5. PROCEDIMIENTO PARA LA INCORPORACIÓN DE VIVIENDAS AL PROGRAMA ALVA.

Los propietarios interesados en la incorporación de hasta un máximo de dos viviendas de su titularidad al programa ALVA presentarán en la sede de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., VIVA, sita en la Plaza de La Rinconada nº 5 de Valladolid, la correspondiente solicitud en el impreso normalizado que se incluye como Anexo I, firmada por todos los propietarios, acompañando la siguiente documentación:

- Documento de identificación de todos los propietarios (DNI, NIF, NIE, CIF).
- Nota simple actualizada del Registro de la Propiedad correspondiente a la finca.
- Copia del último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles.
- Certificado de eficiencia energética si lo tuviere. En el supuesto de carecer de él, será tramitado por VIVA, si la vivienda se incorpora al programa ALVA.
- Fotocopia de las seis últimas facturas de los suministros de electricidad, gas y agua.

- Certificado del presidente de la comunidad de propietarios o del administrador de la misma, de encontrarse al corriente en los pagos de cuotas a la comunidad.

Los propietarios que opten por cualquiera de las líneas de subvención establecidas en la convocatoria anexa al programa deberán además cumplir los siguientes requisitos:

- No estar sometido/a a ninguno de los supuestos de prohibición para ser persona beneficiaria de subvenciones en conformidad con el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones.
- Estar al corriente de las obligaciones tributarias y con la seguridad social.

La presentación de la solicitud, implica la aceptación plena de las bases reguladoras del presente programa, así como, en su caso, de la convocatoria de subvenciones, y la autorización para que los técnicos de VIVA puedan proceder a realizar visita técnica a la vivienda para comprobar las características y estado de la misma, así como el cumplimiento de los requisitos exigidos para su incorporación al programa. Dicha visita será efectuada con el propietario o persona que él autorice.

Igualmente dicha solicitud, implica la autorización para el uso por VIVA y/o Ayuntamiento de Valladolid, de los datos de carácter personal con destino a la finalidad del mismo.

Una vez recepcionada la solicitud y documentación que le acompaña, el personal técnico de VIVA procederá, tanto a la comprobación de la misma, pudiendo requerir cualquier otro documento que estime necesario, como a girar visita de inspección a la vivienda. El orden de preferencia se establecerá con la acreditación de la documentación completa en VIVA, primando, en caso de empate, el orden de la solicitud. Dicho orden se reflejará en listado de acceso público. Verificada esta circunstancia, se citará a la propiedad para la visita a la vivienda. El mismo orden indicado regirá como criterio de valoración en la convocatoria de subvenciones.

A partir de ese momento, se citará a la propiedad para la visita a la vivienda. Esta se desarrollará el día y hora señalado por la sociedad municipal, pudiendo realizar fotografías o croquis, y se aportarán cuantos documentos puedan facilitar la labor técnica.

Tras la inspección se establecerá el importe de la tasación del precio del alquiler mensual que no podrá ser superior a 5,00 €/m² útil, con un límite máximo de 450 € al mes independientemente de la superficie de la vivienda.

La tasación de la vivienda se realizará atendiendo a la superficie útil de la misma, teniendo como referencia varios testigos de la zona en la que se encuentra la vivienda de portales de alquiler de inmuebles del municipio de Valladolid, y la situación de antigüedad y conservación de la vivienda en concreto.

En aras a establecer criterios objetivos que establezcan claramente las rentas a percibir, se podrá corregir el límite del importe de 5 €/m² útil, disminuyendo diez décimas de punto por cada factor que a continuación se expresa:

- No existencia o uso de ascensor.
- Estado de conservación del baño.
- Estado de conservación de la cocina.
- No tener calefacción.
- Vivienda interior.
- Mala ubicación en el barrio.
- Estado general del edificio/vivienda deficiente.

En el supuesto de que se encontraran deficiencias o la vivienda necesitara de algún tipo de adecuación o reformas necesarias para su habitabilidad, se emitirá un informe técnico en el que se solicitará la realización de

las mismas, para poder incluir la vivienda en este programa. VIVA podrá financiar dichas obras, hasta un máximo de 5.000 € sin intereses, en los términos y condiciones de la cláusula 4.6.

Una vez subsanadas las deficiencias detectadas, o, en todo caso, de no resultar informe técnico desfavorable, la vivienda se incorporará al programa, para iniciar la selección de posibles inquilinos para la misma.

Una vez seleccionado el inquilino interesado, se procederá a la firma del contrato de cesión de uso de la vivienda entre VIVA y el propietario de la misma, en el que se establecerán los derechos y obligaciones de ambas partes, así como las condiciones generales de la incorporación de la vivienda al programa, procediéndose a la entrega de las llaves en dicho acto. Dicha cesión tendrá las condiciones reguladas en el punto 4.7 del presente programa.

4.6. OBRAS DE ADECUACIÓN DE LAS VIVIENDAS PARA SU INCORPORACIÓN AL PROGRAMA ALVA.

En el supuesto de que el informe técnico, resultado de girar visita a la vivienda, fuera desfavorable, y la propiedad tuviera interés en incluir la vivienda en este programa y así lo manifestara, VIVA podrá financiar dichas obras, hasta un máximo de 5.000 € sin intereses, descontándose el coste de las obras del importe del alquiler del primer año a abonar al propietario. En todo caso, el importe de la financiación no podrá ser superior al importe de una anualidad en concepto de alquiler.

El límite máximo presupuestario que VIVA podrá destinar a financiar dichas actuaciones es de 42.000 € anuales, por lo que el compromiso de este apartado se ciñe a la existencia de crédito presupuestario a tal fin.

Las actuaciones a financiar se valorarán por riguroso orden de solicitud hasta agotar el presupuesto señalado en el párrafo anterior.

Los criterios para la asignación de la financiación de las obras de adecuación de las viviendas serán los que se encuentren descritos en el informe técnico de VIVA para adecuar la vivienda a las condiciones mínimas de habitabilidad, funcionalidad, y salubridad. Las características de las obras, su importe, la obtención de los preceptivos permisos administrativos y su plazo de ejecución se reflejarán en el documento por el que se concede el préstamo al propietario y serán de obligado cumplimiento.

VIVA exigirá a la propiedad aval bancario solidario en los términos de la Ley de Contratos del Sector Público por el importe concedido para garantizar la ejecución de las obras mencionadas, así como la devolución del anticipo.

4.7. FORMALIZACIÓN DE LA INCORPORACIÓN AL PROGRAMA ALVA.

El contrato de cesión de uso de la vivienda al programa ALVA tiene las siguientes condiciones:

- La duración de la cesión de uso será por un plazo máximo de tres años.
- VIVA transferirá mensualmente al titular de la vivienda en concepto de renta, dentro de los 7 primeros días del mes, el importe pactado en la tasación, desde que se suscriba el contrato de arrendamiento. Igualmente lo hará con los gastos ordinarios de comunidad a cargo del arrendatario. Para ello es obligación de la propiedad facilitar la cuenta bancaria al efecto. En el supuesto contemplado en la cláusula 4.6, VIVA detraerá íntegramente los importes correspondientes a las rentas mensuales generadas durante el primer año hasta la total devolución del anticipo concedido.
- VIVA, en el supuesto de conceder la subvención solicitada para la Línea 1, transferirá al titular de la vivienda el 50% del importe anual del Impuesto de Bienes Inmuebles junto con la primera mensualidad, siendo necesario el cumplimiento de los requisitos establecidos en la convocatoria para el abono de dicha subvención en los años sucesivos.

- VIVA asumirá el pago del coste de la contratación de un seguro de hogar multirriesgo que dé cobertura a la vivienda objeto de cesión hasta que finalice el periodo de cesión, que incluya cualquier daño que se pueda producir en la vivienda, bien por el arrendatario o bien por terceros, incluidos daños vandálicos con límite de 3.000 €. La propiedad acepta al asumir este programa dicho seguro, sin perjuicio de poder tener otros seguros particulares sobre dicha vivienda que puedan cubrir los excesos de dicha cuantía u otros posibles daños, exonerando en cuanto a los mismos, de responsabilidad a VIVA.
- Igualmente, VIVA asumirá el pago del coste de la contratación de un seguro que garantice el cobro de la renta de alquiler y defensa jurídica.
- Para el supuesto de solicitar subvención para la Línea 2, VIVA tramitará y costeará el Certificado de Eficiencia Energética de la vivienda obligatorio para su puesta en alquiler.
- VIVA tramitará la fianza y garantías complementarias y las depositará en una cuenta de la sociedad municipal creada al efecto.

4.8. BAJA DE UNA VIVIENDA EN EL PROGRAMA.

La baja de una vivienda en el programa ALVA y por tanto la resolución del contrato de cesión de la misma, puede producirse por cualquiera de las siguientes causas:

- a) Transcurridos los años de vigencia estipulados en el contrato de cesión de la vivienda.
- b) Cuando se haya resuelto el contrato de arrendamiento anterior al plazo inicial de vigencia del contrato.
- c) No aceptar al arrendatario seleccionado por la sociedad municipal.
- d) El incumplimiento de las condiciones establecidas en el programa ALVA y contrato de cesión firmado con VIVA.
- e) La aparición en la vivienda de defectos ocultos que impidan el uso adecuado de la misma, en cuyo caso el propietario recuperará el uso de la vivienda y no tendrá derecho a indemnización.
- f) La negativa reiterada no justificada por parte del propietario cedente de no acometer las reparaciones necesarias en la vivienda para su puesta en uso.
- g) No comunicar a VIVA cualquier modificación o variación física o legal que pueda producirse en relación con la vivienda y pueda afectar a la gestión de la misma.

La baja de una vivienda por las causas imputables al propietario deberá producir la devolución de todas las ayudas económicas que se hubieran satisfecho, con los intereses legales a contar desde el momento de su concesión, pudiendo la sociedad concedente ejecutar los avales o garantías a su favor o utilizar la vía de apremio municipal.

Para el caso de que el cedente retire la vivienda antes de la finalización del contrato y dentro del periodo de cobertura de la póliza, reintegrará a VIVA la parte proporcional de la prima del seguro que corresponda según la fecha de finalización de la relación contractual.

4.9. FINALIZACIÓN DE LA INCORPORACIÓN DE UNA VIVIENDA AL PROGRAMA ALVA.

Una vez finalizado el contrato de cesión de uso, VIVA devolverá al propietario la vivienda en el mismo estado de conservación en que fue cedida, salvo el desgaste normal generado por el uso. Igualmente el propietario dejará de percibir las líneas de ayuda concedidas hasta ese momento.

Si la baja se produce durante el primer año de incorporación al programa, el propietario podrá volver a incorporarse al Programa ALVA 2019 firmando un nuevo contrato de cesión de uso. Si la baja se produce transcurrido el primer año, el propietario podrá incorporarse al siguiente Programa ALVA. No obstante,

transcurridos dos años o más de la duración del contrato de arrendamiento, si resultase extinguido el mismo, el propietario beneficiario del presente programa no podrá incorporarse en el futuro a otro programa municipal de estas características.

En todo caso, si la vivienda continuase ocupada, VIVA deberá seguir abonando al propietario el importe de la contraprestación hasta que se pudiera recuperar la posesión del inmueble para su entrega al propietario.

5. EN RELACIÓN CON LOS DEMANDANTES DE VIVIENDA EN ALQUILER

5.1. REQUISITOS DE LOS DEMANDANTES PARA ACCEDER A UNA VIVIENDA DEL PROGRAMA ALVA.

Para acceder a una de las viviendas incluidas en el programa ALVA, los demandantes de estas viviendas deberán cumplir los siguientes requisitos y/u obligaciones:

- No tener vivienda en propiedad o teniéndola, no poder hacer uso y disfrute de la misma, bien por su estado o condiciones o por motivos legalmente establecidos.
- No tener parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con el arrendador de la vivienda.
- Poseer ingresos máximos anuales de la unidad familiar y/o convivencial de 22.000 euros/año, y mínimos de 12.000 euros/año. Deberá acreditar la suficiencia y estabilidad de sus ingresos al menos aportando las tres últimas nóminas y el contrato de trabajo en vigor. En caso de no disponer de contrato laboral (pensionistas, autónomos, etc.), deberá justificar ingresos suficientes estables en el tiempo.
- Para poder acceder al programa como posible arrendatario deberá, en todo caso, obtener informe favorable de la compañía de seguros contratada con VIVA, bien del arrendatario o, en su caso, del avalista que sí cumpla estos requisitos de ingresos y estabilidad laboral, que actuará en garantía del cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.
- Destinar la vivienda que alquile a domicilio habitual y permanente.
- Estar al corriente de pago con sus obligaciones tributarias con el Ayuntamiento de Valladolid y VIVA.
- Obligación de empadronamiento en el domicilio de la vivienda arrendada en el plazo de 7 días desde la firma del contrato de arrendamiento.
- No haber incumplido las obligaciones derivadas de un contrato de arrendamiento que hubiera suscrito anteriormente con el Ayuntamiento de Valladolid y/o VIVA.
- Aportar datos relativos a la situación familiar, personal y socio-económica o cualquier otro que estime necesario VIVA.

Los arrendatarios podrán optar a las ayudas al alquiler que convoquen otras administraciones públicas.

5.2. BENEFICIOS PARA LOS INQUILINOS DE UNA VIVIENDA DEL PROGRAMA ALVA.

Los inquilinos que accedan a una vivienda incluida en el programa ALVA disfrutarán de los siguientes beneficios:

- Gestionar el Programa ALVA
- Disponer de una oferta variada de vivienda en alquiler a un precio asequible.
- Obtener una vivienda digna a un precio de alquiler, cuya renta no superará aproximadamente el 30% de sus ingresos.

- Asesoramiento gratuito de las condiciones tanto del programa, como del contrato de alquiler, durante su periodo de vigencia.
- Facilitar copia del certificado de eficiencia energética de la vivienda objeto del contrato.
- Información de las posibles líneas de ayuda que se puedan convocar por las distintas administraciones públicas para el fomento del alquiler.
- Gestionar los cambios de cuenta y/o de titularidad de los suministros de agua, luz y gas de la vivienda.

5.3. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR LAS PERSONAS ARRENDATARIAS.

Las personas arrendatarias que deseen incorporarse al programa ALVA, deberán aportar la siguiente documentación:

- Solicitud según impreso normalizado en VIVA.
- Copia del documento de identificación de todos los miembros de la unidad familiar y/o convivencial, con aportación, en su caso, del libro de familia.
- Informe de vida laboral inmediatamente anterior a la fecha de presentación de la solicitud en VIVA.
- De todos los miembros de la unidad de convivencia que perciban ingresos económicos, las tres últimas nóminas, o en su defecto, certificado de la empresa acreditativo del salario mensual a percibir.
- En su caso, documento acreditativo de ser perceptor de pensión, prestación por desempleo, cualquier otra percepción pública u otro tipo de ingresos económicos estables, donde se indique el período de duración y el importe a percibir de todos los miembros de la unidad de convivencia que tengan ingresos económicos.

5.4. COMPROMISOS DE LOS INQUILINOS DE UNA VIVIENDA DEL PROGRAMA ALVA.

Los arrendatarios de las viviendas incluidas en el programa ALVA deberán comprometerse a:

- Destinar la vivienda alquilada a domicilio habitual y permanente durante la vigencia del contrato.
- Ocupar la vivienda en el plazo de un mes desde la firma del contrato.
- Entregar a VIVA la cantidad que corresponda en concepto de fianza y/o garantías complementarias.
- Abonar a VIVA el importe de la renta pactada y gastos generales ordinarios de la comunidad, con un máximo de cien euros al mes, dentro de los 5 primeros días de cada mes mediante domiciliación bancaria.
- Abonar los gastos por servicios y suministros de la vivienda arrendada.
- Permitir la realización de visitas periódicas a la vivienda con objeto de comprobar el uso y mantenimiento de la vivienda y asumir el importe de las reparaciones que le sean imputables.
- No realizar obras en la vivienda sin el consentimiento expreso y autorización por escrito de VIVA.
- No subarrendar la vivienda total o parcial.
- Devolver la vivienda en el mismo estado de conservación, salvo el desgaste normal generado por el uso.
- Asumir todas las obligaciones establecidas en el contrato de arrendamiento.

5.5. PROCEDIMIENTO PARA LA INCORPORACIÓN DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS AL PROGRAMA.

Cualquier persona interesada en su incorporación al programa ALVA como demandante de vivienda en alquiler, deberá cumplimentar la solicitud normalizada que se adjunta como Anexo II, aportando la documentación señalada tanto en la solicitud como en el apartado 5.3. La lista de demandantes de vivienda a este programa se

ordenará conforme a la entrega de solicitud con documentación completa en la sociedad, numerándose conforme a la misma; en caso de empate prevalece el orden de registro.

VIVA ofrecerá al demandante incorporado al programa, aquellas viviendas disponibles en cada momento, ajustadas a su preferencia manifestada en la solicitud, y que mejor se adecúen a sus condiciones personales y/o familiares, así como económicas, teniendo en cuenta por regla general que el alquiler no podrá ser superior al 30% de sus ingresos, de conformidad con lo establecido en el programa.

Dicho ofrecimiento se llevará, en un primer momento, sobre la base de datos que posea la sociedad, informando de las características de la vivienda, de su distribución mediante croquis y fotografías del estado y características de la vivienda. En el supuesto de que el solicitante se encuentre interesado en alguna de ellas lo manifestará por escrito para proceder a la realización de la visita in situ. El número máximo de visitas para cada demandante será de cuatro, entiendo desestimada su solicitud de no elegir ninguna de las visitadas.

A partir de ese momento, la sociedad municipal periódicamente publicará lista actualizada y localización de las viviendas disponibles dentro del programa, para que los demandantes de viviendas que ya han sido informados primeramente y no hayan arrendado ninguna vivienda, puedan consultar y demandar la vivienda de su interés en igualdad de condiciones y oportunidades.

En el supuesto de que varios posibles arrendatarios manifiestan su interés por una misma vivienda, se le adjudicará a aquel que primero lo haga mediante escrito en el registro de VIVA.

No obstante, para poder llevar a cabo el arrendamiento, deberá constar en VIVA, informe favorable de la sección de riesgos de la compañía de seguros contratada por ésta, bien del arrendatario o bien de un avalista al efecto.

Se entenderá que el demandante de vivienda decae de su interés, y por tanto, será excluido del presente programa, si no acepta el alquiler de una vivienda de entre las cuatro visitadas.

En el supuesto de aceptar la vivienda inicialmente propuesta se firmará el correspondiente contrato de arrendamiento.

5.6. ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA.

El contrato de arrendamiento de cada vivienda incorporada al programa ALVA, será firmado por las partes, teniendo una duración de un año, renovable hasta dos anualidades más.

Igualmente en dicho acto de formalización del contrato, el arrendatario acreditará el depósito de las fianzas y/o garantías complementarias, que podrán ser ejecutadas, en su caso, por la sociedad municipal, así como la autorización para la domiciliación, facilitando número de su cuenta corriente, de los consumos de los suministros individualizados.

Los técnicos de VIVA o quien ella delegue, 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, debiendo éstos permitir el acceso a las personas acreditadas por VIVA.

Los inquilinos de las viviendas incorporadas al programa ALVA, se comprometen a hacer un buen uso de la vivienda y zonas comunes y mantener una convivencia normalizada, con sujeción a lo establecido en las normas de régimen interno o de la comunidad, y a las de convivencia de viviendas arrendadas por VIVA.

En el supuesto de que el arrendatario de la vivienda resuelva el contrato de la misma, la vivienda causará baja del programa, pudiendo el propietario incorporar la vivienda al siguiente programa, según las condiciones establecidas en la cláusula 4.9 de este programa.

Los técnicos de VIVA realizarán un seguimiento periódico de los arrendamientos de las viviendas incorporadas a este programa, debiendo comunicar a los propietarios cualquier incidencia que consideren importante.

5.7. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON EL INQUILINO.

Serán causas de resolución del contrato de arrendamiento y exclusión del presente programa, el incumplimiento por el arrendatario de las siguientes obligaciones:

- Falsedad de los datos aportados por el inquilino que dieron lugar a la adjudicación de la vivienda.
- Impago de la renta o cantidades asimiladas.
- El subarriendo, total o parcial, y la cesión in consentidos.
- La posesión de cualquier otra vivienda por parte del titular o de algún otro miembro de la unidad convivencial.
- No destinar la vivienda al uso convenido por las partes, así como el mal uso de la misma.
- Cuando la vivienda permanezca desalojada más de tres meses al año, salvo causa de enfermedad.
- Incumplir reiteradamente las indicaciones de mantenimiento y normas de funcionamiento de la vivienda, anejos y zonas comunes, de las que ha sido informado.
- No facilitar a VIVA los datos socioeconómicos de la unidad familiar y su seguimiento no aportando la documentación que le sea requerida.
- Los demás casos previstos en la Ley de Arrendamientos Urbanos, en el propio programa ALVA, en el contrato de cesión o el contrato de arrendamiento.

6.- TRANSITORIA.

Las solicitudes presentadas al Programa ALVA 2018 se incorporaran al presente Programa, de no manifestar sentido contrario, en los términos y condiciones del Programa ALVA 2019.

7.- ENTRADA EN VIGOR.

El programa ALVA 2019 entrará en vigor con la aprobación del mismo por el Consejo de Administración de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., derogando el anterior Programa. Se publicará en la página web de la sociedad (www.smviva.com) y en el siguiente enlace (www.programa-alva.com)
