

PROGRAMA ALVA

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.

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 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 contemplados en el Programa, se cuenta con un presupuesto de 230.000,00 euros, con la siguiente previsión:

PRESUPUESTO MÁXIMO DEL PROGRAMA	230.000,00 €
GASTO FINANCIACIÓN OBRAS ADECUACIÓN VIVIENDAS	42.000,00 €
GASTO DISEÑO, PUBLICIDAD, WEB	11.000,00 €
MANTENIMIENTO	14.100,00 €
REMANENTE (a)	162.900,00 €
GASTO ANUAL VIVIENDA :	
IBI (50%)	150,00 €
SEGURO MULTIRRIESGO	250,00 €
SEGURO IMPAGOS	128,00 €
TOTAL GASTO ANUAL VIVIENDA (b)	578,00 €
DURACIÓN MÁXIMA CONTRATO CESIÓN (c)	3 años
NÚMERO ESTIMADO DE VIVIENDAS (a/b)/c	94

Las cantidades anteriormente contempladas son estimativas, debiéndose tener presente que se reajustarán en función de las incorporaciones de vivienda; 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, por lo que ese importe se podrá destinar, a medida que se vaya recuperando, a formalizar más contratos de cesión, con lo que el número de viviendas estimado aumentaría.

El presente programa compromete el gasto por el periodo de tres años desde la firma de cada contrato de arrendamiento.

3. PLAZO DE VIGENCIA.

La presente convocatoria tendrá una vigencia de tres años desde la firma del primer contrato de arrendamiento en cada caso, hasta el límite presupuestario establecido en la cláusula anterior.

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.
- Las viviendas deberán estar dadas de alta y al corriente de pago, en los suministros de agua, luz y gas si lo 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.
- Anular todos los empadronamientos de la vivienda.
- Estar al corriente en el pago de la cuota de la comunidad y de las obligaciones tributarias municipales.

No obstante, las viviendas deberán obtener informe del cumplimiento de los requisitos mencionados por parte de los técnicos de VIVA.

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.

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 y electricidad.

Serán asumidos por la propiedad las cuotas de la comunidad y en su caso cuotas extraordinarias, el Impuesto de Bienes Inmuebles y demás tributos que graven la vivienda.

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 titulares cedentes de las viviendas:

- 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.
- Transferir mensualmente al titular de la vivienda en concepto de renta el importe pactado en la tasación, en el que se incluirá la parte proporcional correspondiente al 50 % del IBI, desde que se suscriba el contrato de arrendamiento con el inquilino, incluidos los periodos en que la vivienda permanezca vacía, hasta un máximo de tres meses.
- Asumir el pago del coste de la contratación del seguro de hogar multirriesgo que dé cobertura a la vivienda objeto de cesión hasta que finalice el periodo de cesión.
- Tramitar y costear el Certificado de Eficiencia Energética de la vivienda obligatorio para su puesta en alquiler.
- Tramitar la fianza y depositarla en una cuenta de la Sociedad Municipal creada al efecto.
- 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 se compensará, en su caso, con los ingresos del arrendamiento.
- Formalizar con el titular de la vivienda el documento de cesión.
- Formalizar el contrato de arrendamiento con el arrendatario, actuando como mandante del titular de la vivienda.
- 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.

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.
- Certificado de empadronamiento expedido por el Ayuntamiento que acredite que nadie se encuentra empadronado en la vivienda.
- Fotocopia de las 6 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.

La presentación de la solicitud, implica la aceptación plena de las bases reguladoras del presente programa, así como 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. 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.

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 emitirá informe técnico del estado de la vivienda así como 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 extraídos de portales de venta de inmuebles del municipio de Valladolid, y la situación de antigüedad y conservación de la vivienda en concreto.

En el supuesto de que el informe técnico fuera desfavorable, porque se encontraran deficiencias o la vivienda necesitara de algún tipo de adecuación o reformas necesarias para su habitabilidad requeridas en aquél, 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, en los términos y condiciones de la cláusula 4.6.

Una vez subsanadas las deficiencias detectadas, o, en todo caso, de resultar el informe técnico favorable, la aceptación expresa, dentro de los quince días siguientes al de su notificación, por parte de la propiedad del citado informe y tasación, junto con la comprobación, igualmente favorable, de la documentación aportada en la solicitud, conllevará la incorporación efectiva de la vivienda al programa.

En todo caso, la propuesta de aceptación para la incorporación al Programa ALVA deberá encontrarse motivada y resolverse, en un plazo máximo de tres meses, entendiéndose desestimada en caso contrario.

Una vez aprobada la incorporación de una vivienda al programa ALVA, se procederá a la firma del contrato de cesión de uso 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 de las bases reguladoras.

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 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.

Una vez aprobada la incorporación de una vivienda al programa ALVA, se procederá a la firma del contrato de cesión de uso 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 siguientes condiciones:

- La duración de la cesión de uso será por un plazo máximo de tres años, si bien puede prorrogarse por mutuo acuerdo entre ambas partes, y en todo caso deberá respetar el contrato de arrendamiento vigente en cada momento, en los términos establecidos en las presentes bases.
- 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, incluidos los periodos en que la vivienda permanezca vacía, hasta un máximo de tres meses. 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.
- El pago de la comunidad corresponde al propietario, así como las derramas extraordinarias y demás tributos que graven la vivienda o el inmueble.
- VIVA transferirá al titular de la vivienda el 50% del importe anual del Impuesto de Bienes Inmuebles prorrateado mensualmente.
- 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 deberá aceptar en el contrato de cesión 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.

- VIVA tramitará y costeará el Certificado de Eficiencia Energética de la vivienda obligatorio para su puesta en alquiler.
- VIVA tramitará la fianza y la depositará en una cuenta de la Sociedad Municipal creada al efecto.
- En el caso de que durante el espacio de tiempo que va desde el momento de la entrega de llaves a la entrada del inquilino en la vivienda, se produjera algún tipo de ocupación ilegal, VIVA responde ante la propiedad exclusivamente de la recuperación de la misma en el estado en el que se recibió, sin que tenga obligación de abonar las ayudas contempladas en este programa.

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 uso, puede producirse por cualquiera de las siguientes causas:

- a) Cuando la vivienda no haya sido alquilada en un plazo superior a 6 meses desde que se formalizó el contrato de cesión y a petición del propietario, previa devolución, en su caso, del anticipo para la realización de las obras, si se han producido.
- b) Transcurridos tres años o más sin manifestar la voluntad de prórroga.
- c) Solicitud de baja formulada por el propietario anterior a los tres años de la cesión o de sus posibles prórrogas. En este caso, la baja tendrá efecto desde el fin del contrato de arrendamiento que estuviera vigente, en su caso, de acuerdo con el mismo y con la normativa de arrendamientos urbanos.
- d) El incumplimiento de las condiciones establecidas en el programa ALVA y contrato de cesión de uso 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 anteriormente descritas en los apartados c) al g) no conllevarán indemnización alguna a la propiedad, debiendo ésta devolver todas las ayudas económicas que se hubieran producido, con los intereses legales a contar desde el momento de su concesión, pudiendo utilizar la sociedad concedente la vía de apremio municipal, salvo que la baja comprendida en el apartado c) se produzca en el último año de vigencia del contrato cesión, en cuyo caso no deberá devolver las ayudas económicas.

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.

No obstante, 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.
- No ser socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador.
- Poseer ingresos suficientes para el pago de la renta, de tal manera que el importe del alquiler no supere el 30% de los ingresos netos mensuales*, debiendo ser inferiores a 1.500 €/mes.
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 anuales al alquiler que convoquen otras administraciones públicas.

*Se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por el solicitante y/o por cada uno de los miembros de la unidad de convivencia, relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la presentación de la solicitud de la ayuda. Si el solicitante o cualquiera de los integrantes de la unidad de convivencia no hubieran presentado declaración por no estar obligados legalmente a ello, deberán aportar una declaración responsable que incluya sus ingresos, acompañada de la documentación justificativa correspondiente, a efectos de determinar los ingresos reales del solicitante o de la unidad de convivencia.

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:

- Obtener una vivienda digna a un precio de alquiler que no superará el 30% de sus ingresos.
- Estabilidad en el importe de la renta durante la duración del contrato.
- Asesoramiento de las condiciones del contrato de alquiler, que será suscrito entre VIVA y el arrendatario.
- 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.
- Las ayudas contempladas en este programa son compatibles con otras ayudas que el beneficiario pueda obtener de cualquier Administración.

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 con una antigüedad máxima de 1 año 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.
- Abonar a VIVA el importe de la renta pactada 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 debido al desgaste y uso ordinario de la vivienda.
- 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.

VIVA, estudiada la solicitud y documentación aportada, o cualquier otra requerida, aprobará, en su caso, la incorporación al demandante en el Programa ALVA en una lista por orden de registro. Dicho orden se reflejará en listado de acceso público.

En el supuesto de no aprobarse su solicitud, no se incorporará al programa, debiendo motivar la resolución, previa audiencia del interesado. En todo caso, la propuesta de aceptación para la incorporación al Programa ALVA deberá encontrarse motivada y resolverse, en un plazo máximo de tres meses, entendiéndose desestimada en caso contrario.

VIVA ofrecerá al demandante incorporado al programa las viviendas disponibles ajustadas a su preferencia manifestada en la solicitud, aquellas 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.

Las visitas a las viviendas que se ajusten al perfil y preferencias del demandante se realizarán por orden de registro de entrada de la solicitud en VIVA. El número máximo de visitas para cada demandante será de 4.

En el supuesto de que una vivienda se ajuste de manera similar a las preferencias señaladas por varios demandantes, se le adjudicará a aquel que primero manifieste su interés en alquilarla debiendo presentar por escrito dicho interés 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 visitadas por VIVA.

En el supuesto de aceptar la vivienda inicialmente propuesta, deberá firmar el contrato de arrendamiento dentro de los quince días naturales siguientes a dicha aceptación.

5.6. ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA.

El contrato de arrendamiento de cada vivienda incorporada al programa ALVA, será firmado directamente por VIVA y el adjudicatario seleccionado, teniendo una duración de un año, renovable hasta dos anualidades más.

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 enviadas 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 desista de la misma, y se produjera la entrega de la vivienda y las llaves a VIVA, esta informará al propietario, procediéndose a una nueva adjudicación de la vivienda por el periodo mínimo establecido, salvo que el propietario manifieste su intención de recuperar la vivienda produciéndose en ese caso la resolución del contrato de cesión de uso. En el supuesto de que aceptase la nueva adjudicación, 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 de conformidad con la Ley de Arrendamientos Urbanos. En todo caso, las ayudas contempladas en el presente programa tendrán una

duración máxima de 3 años desde la firma del primer contrato de arrendamiento, independientemente de las prórrogas que se pudieran producir.

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.
