

**BASES REGULADORAS DEL FUNCIONAMIENTO DE LA BOLSA DE VIVIENDA "TU CIUDAD ALQUILA"**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Una de las consecuencias o secuelas dimanantes de la actual crisis económica es la aparición de una gran bolsa de viviendas construidas y vacías por la caída de la demanda, fruto del "pinchazo" de la burbuja inmobiliaria, creada al calor de la bonanza económica y del crédito fácil, lo cual no ha repercutido necesariamente en el aumento del alquiler como alternativa a la compra. En este sentido la Exposición de motivos de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas es muy ilustrativa de esta situación:

*"El mercado inmobiliario español se caracteriza por una alta tasa de propiedad y un débil mercado del alquiler. En España, el porcentaje de población que habita en una vivienda en alquiler se encuentra apenas en el 17 por ciento, frente a la media de la Unión Europea que está muy próxima al 30 por ciento. Esto le sitúa como el país europeo con mayor índice de vivienda por cada 1.000 habitantes y también como uno de los que posee menor parque de viviendas en alquiler.*

*En el marco económico actual, las implicaciones negativas que tiene esta característica del mercado de la vivienda sobre la economía y la sociedad españolas son patentes y afectan, tanto a la movilidad de los trabajadores como a la existencia de un elevado número de viviendas en propiedad, vacías y sin ningún uso.*

*La realidad, por tanto, es que el mercado de alquiler no es una alternativa eficaz al mercado de la propiedad en España, puesto que, o bien la oferta de viviendas en alquiler es insuficiente, o bien no es competitiva por estar sujeta a rentas muy elevadas. Además, nuestro mercado arrendaticio se caracteriza fundamentalmente por las relaciones personales entre arrendador y arrendatario, situándonos aún lejos de un verdadero mercado profesionalizado de alquiler*

*De ahí que la búsqueda de mecanismos de flexibilización y dinamización de este mercado deba moverse en un marco que consiga atraer al mismo, al mayor número posible de las viviendas actualmente vacías y sin ningún uso, en manos de propietarios privados".*

El Pleno del Ayuntamiento de Albacete en sesión celebrada el día 26 de noviembre de 2015 acordó por unanimidad aprobar la propuesta para que el Ayuntamiento se convierta en promotor y gestor de alquileres sociales a través de URVIAL, SLU.

Al objeto de dar cumplimiento a esta finalidad y se proponen las siguientes Bases que van a regular la bolsa de viviendas:

**Base 1ª.-OBJETO Y FINALIDAD**

Las presentes bases tienen por finalidad definir las reglas propias de funcionamiento de la bolsa de vivienda de Alquiler Social del Ayuntamiento de Albacete con el objeto intermediar en el mercado de alquiler privado impulsando su desarrollo en nuestro

municipio y de ese modo facilitar el acceso temporal de los ciudadanos del municipio que cumplan los requisitos exigidos a viviendas de alquiler de titularidad privada, desocupadas y en buenas condiciones de habitabilidad.

El acceso temporal a estas viviendas se concreta en la firma de un contrato de un año de duración, que será prorrogable expresamente por periodos anuales, hasta un máximo total de tres años.

### **Base 2ª.-PERSONAS DESTINATARIAS**

Podrán acceder a la bolsa todas aquellas personas físicas o jurídicas que cumplan y acepten los requisitos establecidos en estas bases. En concreto la bolsa va dirigida a los siguientes colectivos:

**1.-Personas demandantes de vivienda.** Unidades familiares que carecen de recurso de alojamiento propio y encuentran dificultades de acceso al mismo por sus propios medios.

**2.- Personas oferentes de viviendas.** Aquellas personas físicas o jurídicas que posean la propiedad o disposición de uso mediante apoderamiento tanto público como privado sobre una vivienda ubicada en Albacete. La vivienda deber reunir los requisitos de habitabilidad y de precio máximo establecida en estas bases.

### **Base 3ª.- REQUISITOS DE ACCESO**

#### **1.- Personas demandantes de vivienda**

Con carácter general, las personas solicitantes y los miembros de la unidad familiar deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) La persona solicitante deberá ser mayor de 18 años o menor legalmente emancipado.
- b) Que el precio del alquiler no supere el 45% de los ingresos netos de la unidad familiar.
- c) Que los ingresos de la U.F. sean como máximo 4,5 veces el IPREM
- d) Deberá existir idoneidad entre la composición familiar y los m<sup>2</sup> de la vivienda según legislación vigente.
- e) No haber incumplido la obligación de pago de renta ni haber causado graves desperfectos en alguna vivienda arrendada al amparo del Plan de arrendamiento del Patrimonio Público Local.

#### **2.- Personas oferentes de vivienda**

- a) Tener la posesión y libre disposición de una vivienda desocupada en el término municipal de Albacete.
- b) La vivienda que se oferte deberá cumplir con los requisitos de habitabilidad considerados por el servicio técnico de URVIAL, SLU.
- c) La vivienda que se oferte deberá estar desocupada en el momento de la solicitud.
- d) La vivienda que se oferte no superará el precio máximo de 400 € mensuales de alquiler (comunidad y garaje, si lo tuviera, incluidos).

- e) La propiedad del inmueble deberá estar al corriente en el pago de la comunidad de propietarios, tanto cuotas ordinarias como derramas.
- f) La persona solicitante deberá estar al corriente de impuestos, tasas, arbitrios y sanciones de cualquier administración pública.
- g) Estar en posesión del certificado de eficiencia energética, si no lo tuviera, desde URVIAL se le facilitaría el trámite gratuitamente.

#### **Base 4ª.- SOLICITUDES PARA DEMANDANTES DE VIVIENDA**

Las solicitudes cumplimentadas en todos sus apartados según modelo que figura como anexo I a estas bases y debidamente firmadas se dirigirán al Ilmo. Sr. Presidente del Excelentísimo Ayuntamiento de Albacete y se presentarán en la sede de URVIAL, SLU, sita en calle Cruz, nº 68 Bajo.

#### **Base 5. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA, PARA LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA.**

Para todos los casos:

Fotocopia del DNI del solicitante, cónyuge y demás miembros de la Unidad Familiar.

En caso de asalariados:

- Las dos últimas nóminas y acreditación de antigüedad en la empresa (Contrato laboral) y Vida laboral.

En caso de pensionistas:

- Certificado de pensiones emitido por la Seguridad Social.

En caso de autónomos:

- Última Declaración del Impuesto sobre la Renta.
- Dos últimas declaraciones trimestrales del pago fraccionado del IVA.

En caso de empleados/as del hogar:

- Certificado actualizado del empleador en el que se indique el importe mensual que percibe el/la empleado/a.
- Informe de la vida laboral actualizada o dos últimos recibos del pago de las cuotas de empleados/as del hogar.

En caso de desempleados/as:

- Certificado del Servicio Público de Empleo que acredite si los miembros de la unidad familiar que están en edad legal de trabajar son o no beneficiarios de prestación o subsidio por desempleo de este organismo, y, en su caso, cuantía de la misma)

En todos los supuestos se estará sujeto al estudio por parte de la Empresa Aseguradora para su aceptación final.

### **Base 6ª SOLICITUDES PARA OFERENTES DE VIVIENDA**

Las solicitudes cumplimentadas en todos sus apartados según modelo que figura como anexo II a estas bases y debidamente firmada se dirigirán al Ilmo. Sr. Presidente del Excelentísimo Ayuntamiento de Albacete y se presentarán en la sede de URVIAL, SLU, sita en calle Cruz, nº 68 Bajo.

### **Base 7ª. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA, PARA LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A OFERENTES DE VIVIENDA.**

- a) Copia del DNI, Tarjeta de Residencia o documento legal que identifique completamente a la persona que ostente la titularidad, posesión o disposición de la vivienda.
- b) Nota simple actualizada de la vivienda.
- c) Copia del último recibo de IBI de la vivienda.
- d) Documento que acredite hallarse al corriente en el pago de la comunidad de propietarios.
- e) Fotocopia del último recibo de cada suministro individualizable con los que cuente la vivienda.
- f) Inventario de muebles si los hubiere.

### **Base 8ª.- ADJUDICACIÓN, SEGUIMIENTO, MODIFICACIÓN Y GESTIÓN DE LA BOLSA.**

Corresponderá a URVIAL, SLU el impulso y seguimiento de las solicitudes presentadas tanto por propietarios como por posibles arrendatarios hasta la resolución de las mismas.

Cuando una persona con vivienda desocupada esté interesada en incluirla en la bolsa presentará toda la documentación especificada en la base 5ª.

Personal Técnico de URVIAL, SLU visitará la vivienda y comprobará sus condiciones de habitabilidad, además realizará reportaje fotográfico, para poder ofrecer la misma a personas interesadas.

En caso de que la vivienda ofertada no pueda incorporarse a la bolsa por no cumplir los requisitos establecidos en estas bases, URVIAL, SLU se lo comunicará a la persona interesada indicando los motivos. Sin perjuicio de que pueda subsanar los defectos con posterioridad y optar nuevamente por la oferta.

Las personas interesadas en ser arrendatarias de viviendas de la bolsa presentarán previa a la formalización del contrato de arrendamiento toda la documentación requerida en la base 5ª. URVIAL basándose en los criterios establecidos, dará el visto bueno para incorporar a la persona solicitante en la bolsa.

En caso de que URVIAL, SLU no considere apta como arrendataria a la persona solicitante por incapacidad de pago o por no cumplir los requisitos de las presentes bases,

se le comunicará especificando los motivos, por Resolución de la Directora Gerente de URVIAL, SLU.

Cuando una persona solicitante de vivienda esté interesada por una de las ofertadas en la bolsa, URVIAL, SLU pondrá en contacto a arrendadora y arrendataria para que visiten el inmueble. Si tras la visita ambas partes están interesadas en concertar contrato de arrendamiento se lo comunicarán a URVIAL para que el plazo máximo de 15 días prepare la documentación y se firme el mismo en la sede de URVIAL.

URVIAL, SLU, publicará en el Tablón de Anuncios o por los medios que estime convenientes, a bolsa actualizada de viviendas ofertadas.

### **Base 9ª.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

#### **1.-Personas demandantes de vivienda**

- a) Abonar mensualmente al arrendador la renta y cumplir cuantas estipulaciones establecidas en el contrato.
- b) Destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente.
- c) Mantenimiento de la vivienda en condiciones adecuadas de higiene y salubridad, evitando actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
- d) Comunicar por escrito cualquier cambio en los datos aportados para la adjudicación de la vivienda
- e) Cumplir con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos
- f) Respetar en todo momento las normas de convivencia vecinal y las estipuladas en la comunidad de propietarios.
- g) Mantenerse al corriente de pagos de impuestos, tasas y sanciones del Ayuntamiento de Albacete.
- h) Aportar cualquier documentación necesaria para la valoración del cumplimiento de los requisitos exigidos.

#### **2.- Personas oferentes de vivienda**

- a) Aceptar las presentes bases y los compromisos adquiridos con la bolsa.
- b) Ofrecer una vivienda en condiciones óptimas de habitabilidad según lo expuesto en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Albacete.
- c) Comunicar, y, en su caso, presentar copia de la demanda de desahucio.
- d) Cumplir con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- e) Suscribir una "póliza de responsabilidad civil del continente".
- f) Mantenerse al corriente de pagos de impuestos, tasas, arbitrios y sanciones del Ayuntamiento de Albacete.
- g) Encontrarse al corriente de pagos de la comunidad de propietarios en el momento de la firma del contrato de arrendamiento.

### **Base 10ª.- RELACIÓN CONTRACTUAL ENTRE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO**

La relación contractual se produce entre el arrendador y el arrendatario, por lo que si se diera un incumplimiento de las cláusulas del contrato las partes podrán iniciar las

acciones que estimen convenientes, quedando exonerada la Bolsa de Vivienda del Ayuntamiento de Albacete "Tu ciudad alquiler" de cualquier responsabilidad derivada de esta relación contractual.

**Disposición final primera.-** En el caso de dudas que puedan surgir en la aplicación de estas bases o sobre aspectos puntuales no regulados en estas corresponderá a URVIAL, SLU elaborar el oportuno dictamen, previos los informes técnicos y jurídicos que se consideren pertinentes. De dicho dictamen, no vinculante, se efectuará resolución motivada por el órgano competente.

**Disposición final segunda.-** En lo no previsto en las presentes bases, se estará a lo establecido en las disposiciones de carácter general que fuesen de aplicación.

-----