

BASES DEL PROGRAMA DE VIVIENDA ABIERTA PARA CAPTACIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS DE LA EMSV DE GETAFE

1.- Objeto.

Es objeto de las presentes bases la regulación de los aspectos materiales, personales, formales y procedimentales del Programa de Vivienda Abierta de la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe para la cesión de viviendas vacías por sus propietarios o titulares de cualquier otro derecho que lo permita para integrarlas en el programa a fin de ser arrendadas a personas que reúnan determinados requisitos.

2.- Puesta a disposición de las viviendas.

La puesta a disposición de las viviendas para su alquiler en el marco del Programa de Vivienda Abierta se realizará de forma voluntaria por sus propietarios o titulares.

La puesta a disposición implicará el compromiso de alquilar la vivienda en el marco del Programa de Vivienda Abierta por un precio no superior a la renta tasada por EMSV, así como la aceptación de las presentes bases.

La duración de la puesta a disposición de la vivienda será de tres años, contados a partir de la fecha de inicio de los efectos del primer contrato de arrendamiento que se suscriba en el marco del programa. En caso de resolución del contrato de arrendamiento de la vivienda antes del transcurso de esos tres años EMSV podrá resolver el acuerdo de cesión sin que quepa indemnización, y facilitando al arrendador el acceso a la vivienda mediante la entrega de las llaves, lo que supondrá el vencimiento del plazo de la cesión.

En caso de existencia de otro arrendatario, la EMSV podrá prorrogar el contrato hasta un máximo de otros tres años.

3.- Beneficiarios del programa.

3.1.- Arrendadores.

Podrán solicitar la incorporación al Programa de Vivienda Abierta los propietarios de viviendas o titulares de cualquier otro derecho que permita su cesión a EMSV para que pueda gestionar su arrendamiento a terceros.

Deberán cumplimentar una solicitud de cesión e inclusión en el programa según el modelo de solicitud que figura como Anexo I y presentarla ante la EMSV.

Junto con la solicitud deberá presentarse, en original o copia compulsada, la siguiente documentación:

- a. Documento oficial de identidad (DNI, NIE o CIF) del titular o titulares de la vivienda.
- b. Título que acredite la titularidad o el derecho que permita la disposición de la vivienda.
- c. Nota simple informativa de la vivienda, expedida en un plazo máximo de dos meses antes de la fecha de presentación de la solicitud.
- d. Último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) con justificante de su abono.
- e. Justificante de estar al corriente de pago de los gastos de comunidad de propietarios y copia de la última acta de la junta.
- f. Últimas dos facturas de los suministros de la vivienda y justificante de pago de los mismos o boletines de instalación en caso de no estar dados de alta.
- g. Certificado de eficiencia energética de la vivienda, si lo tuviera.
- h. Descripción de las características de la vivienda e inventario de electrodomésticos.
- i. Dos juegos de llaves de vivienda y accesos a la misma, así como de acceso a garaje y trastero si lo hubiera.
- j. Declaración responsable según modelo que figura como Anexo II que incluya las siguientes circunstancias:
 - No existencia de procedimientos administrativos o judiciales en curso que afecten a la disposición de la vivienda o a su titularidad.
 - No existencia de cargas en la vivienda que impidan su arrendamiento y que carece de limitaciones por razón de legalidad urbanística, así como de que la vivienda está desocupada y susceptible de uso.
 - Estar al día en el pago de los recibos de suministros (luz, agua y gas, en su caso).
 - No estar incurso en ninguna circunstancia de incompatibilidad para con las Administraciones Públicas.
 - Compromiso de poner a disposición de la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe la vivienda durante tres años para su arrendamiento en el marco del Programa de Vivienda Abierta.

La EMSV podrá solicitar la actualización de la documentación cuantas veces sea necesario para verificar el cumplimiento de los requisitos de inclusión en el programa.

3.2- Arrendatarios.

- a. Documento oficial de identidad (DNI o NIE) de todos los miembros de la unidad familiar o de convivencia. En el caso de hijos menores de edad que no tengan DNI, fotocopia del Libro de Familia.
- b. Certificado de empadronamiento de Getafe en el que se refleje la antigüedad del mismo.
- c. Declaración firmada por todos los solicitantes de no titularidad de vivienda en todo el territorio nacional. Dicha declaración deberá justificarse con la documentación oportuna antes de la formalización del contrato de arrendamiento.
- d. Documento acreditativo de los ingresos del último ejercicio.
- e. Contrato de trabajo en vigor.
- f. Nóminas de los dos meses justamente anteriores a la presentación de la solicitud.

Cualquier variación en las circunstancias personales o económicas de la unidad familiar o de convivencia que se produzca con posterioridad a la solicitud inicial de incorporación al programa deberá ser comunicada a EMSV mediante la presentación de la documentación que la acredite. Por su parte, la EMSV podrá solicitar la actualización de la documentación cuantas veces sea necesario para verificar el cumplimiento de los requisitos de inclusión en el programa.

4.- Características de las viviendas.

- Para su incorporación al Programa de Vivienda Abierta las viviendas deberán reunir como mínimo las siguientes características:
 - a. Estar ubicadas en el término municipal de Getafe.
 - b. Deben contar con las licencias correspondientes y no deben encontrarse fuera de ordenación y/o carecer de limitaciones por razones de legalidad urbanística.
 - c. Tener la consideración de viviendas libres. En el caso de viviendas protegidas deberán cumplir los requisitos exigidos por la legislación vigente para su arrendamiento.

- d. Deben estar al corriente de pago de las cuotas de la comunidad de propietarios y de cualquier otro tributo o impuesto. En caso de no estar al corriente de pago se podrán acoger a los beneficios señalados en el punto 7.e de las citadas bases.
- e. No tener cargas que impidan su uso y disfrute, así como tampoco ninguna obra pendiente de realizar por la Comunidad de Propietarios que impide o limite la habitabilidad o el acceso al edificio.
- f. Haber estado desocupadas al menos los 2 meses anteriores a su solicitud de inclusión en el programa.
- g. Estar de alta en los suministros básicos de agua, gas y/o electricidad y estar al día en el pago de los correspondientes recibos. En caso de no estar al corriente de pago se podrán acoger a los beneficios señalados en el punto 7.e de las citadas bases.
- h. Deben estar en perfecto estado de habitabilidad e idoneidad para su alquiler, a valorar por EMSV. En caso de no estarlo se podrán acoger a los beneficios señalados en el punto 7.e de las citadas bases.
- i. Deben estar provistas de cocina amueblada dotada de placa eléctrica o por gas ciudad, fregadero y campana extractora, baño completo con inodoro, lavabo y ducha o bañera.
- j. La superficie mínima de las viviendas será de 40 m² construidos, según datos catastrales.

No se admitirán aquellas viviendas que no reúnan las condiciones y características señaladas en estas bases.

5.- Inspección e incorporación de las viviendas al Programa de Vivienda Abierta

Una vez completa y correcta la solicitud de incorporación de la vivienda al programa, se procederá a la inspección técnica del inmueble con objeto de la comprobación de las condiciones de habitabilidad e idoneidad del mismo para el arrendamiento, así como para la tasación de la renta según lo establecido en las presentes bases. Después de la visita de inspección, se elaborará el correspondiente informe técnico.

Si la vivienda necesitase obras y actuaciones de reforma o pequeñas reparaciones para reunir las condiciones necesarias para su arrendamiento en el marco del Programa de Vivienda Abierta, se harán constar las mismas en el informe técnico.

Se dará traslado de dicho informe al titular de la vivienda para que, en el plazo que se le indique, un máximo de tres meses, realice las obras y actuaciones recogidas en el mismo.

Dicho plazo podrá prorrogarse por un período no superior a tres meses, a petición del arrendador y siempre que quede acreditada la concurrencia de causas que justifiquen la demora en la ejecución de las obras.

La no realización de las reformas o reparaciones en los plazos establecidos, será causa de denegación de la incorporación de la vivienda al programa.

Comunicada la finalización de las obras y actuaciones de reforma o, en su caso, de las pequeñas reparaciones, se realizará una nueva visita de inspección para comprobar y verificar su ejecución emitiéndose el correspondiente informe.

Una vez comprobado que la vivienda cumple con las condiciones de habitabilidad e idoneidad para su arrendamiento, así como el cumplimiento de las demás características y requisitos establecidos en las presentes bases, se elaborará la propuesta de incorporación al Programa de Vivienda Abierta, condicionada a la aceptación de las condiciones recogidas en la misma para su posterior arrendamiento.

En la propuesta se hará constar, entre otros, el resultado de la inspección o inspecciones realizadas, con indicación de las características de la vivienda, así como la renta tasada por la que se arrendará en el marco del programa.

Dicha propuesta será notificada a la interesada para que en un plazo máximo de diez días hábiles acepte o rechace las condiciones de incorporación y puesta a disposición de la vivienda para su posterior arrendamiento. De no contestar en dicho plazo se entenderá que rechaza la propuesta de incorporación.

6.- Causas de baja de las viviendas

La puesta a disposición de la vivienda podrá finalizar por la concurrencia de alguna de las siguientes causas:

- a. Por el transcurso del plazo de puesta a disposición.
- b. Por resolución del contrato de arrendamiento de la vivienda antes del término del plazo de puesta a disposición.
- c. Por incumplimiento de las obligaciones que le corresponden al arrendador, así como por inobservancia de los compromisos y condiciones derivados de la incorporación de la vivienda al Programa de Vivienda Abierta.

- d. Por tratarse de una vivienda difícilmente alquilable, entendiéndose que concurre dicha causa cuando estando desocupada transcurran más de seis meses sin formalizar un contrato de arrendamiento, por falta de demanda.
- e. Cuando la vivienda deje de servir para el uso que se destina, por vicios ocultos, caso fortuito o fuerza mayor, así como por cualquiera otra causa que justifique la exclusión del programa.

En caso de resolución de baja de la vivienda en el Programa de Vivienda Abierta, el arrendador deberá devolver las ayudas económicas dadas por EMSV para los gastos de adecuación de la vivienda o para pago de deudas con empresas suministradoras, Ayuntamiento o comunidad de propietarios si no estuvieran ya devueltas con los pagos de renta.

7.- Beneficios para el arrendador

Los arrendadores (propietarios o titulares de cualquier otro derecho que permita la cesión de la vivienda para su inclusión en el Programa de Vivienda Abierta) podrán obtener los siguientes beneficios económicos:

- a. Percibirán como precio del arrendamiento una cantidad que oscilará entre los 6,50 € y los 8,00 € por metro cuadrado construido de la vivienda, según datos catastrales, con un máximo de 90 metros cuadrados de superficie construida. En caso de que la superficie supere los 90 metros cuadrados construidos, sólo se computarán a efectos de renta el máximo de 90 metros cuadrados construidos.
- b. Garantía de devolución de la vivienda en el mismo estado de conservación, salvo el desgaste normal ordinario, mediante la contratación por parte de EMSV de un seguro que garantice dicha circunstancia.
- c. Pago del certificado de eficiencia energética de la vivienda, si no lo tuviera, hasta un máximo de 50 €.
- d. Pago de los gastos ordinarios de la comunidad de propietarios hasta un máximo de 30 € al mes.
- e. Financiación sin intereses de los gastos por adecuación de la vivienda si fuera necesario para el cumplimiento de las cualidades mínimas de la misma, o para pago de deudas de la vivienda con empresas suministradoras, Ayuntamiento o comunidad de propietarios, mediante anticipo de las rentas hasta un máximo de una anualidad.

8.- Requisitos de los arrendatarios

Los arrendatarios deberán ser personas físicas o unidades familiares o de convivencia que deben reunir los siguientes requisitos:

- a. Ser vecinos de Getafe con un período ininterrumpido de empadronamiento en el municipio no inferior a un año anterior a la fecha de presentación de la solicitud. En caso de tratarse de una unidad de convivencia bastará con que uno de ellos cumpla dicho requisito.
- b. No deberán disponer de vivienda en propiedad ni derecho real de uso o disfrute de vivienda en todo el territorio nacional. Este requisito también deberán cumplirlo todas aquellas personas que vayan a residir de manera habitual en la vivienda.
- c. Deberán tener un contrato de trabajo que cubra, al menos, el primer año de arrendamiento.
- d. La renta de la vivienda arrendada no podrá superar el 30 % de los ingresos del solicitante. En caso de tratarse de una unidad familiar o de convivencia, los ingresos se determinarán calculando el prorrateo mensual de los ingresos correspondientes a cada uno de sus miembros durante los dos meses anteriores al de la presentación de la solicitud y de formalización del contrato de arrendamiento, siempre que cumplan el requisito establecido en el apartado anterior.
- e. Los ingresos de los solicitantes no podrán superar la cantidad de 2.300,00 € mensuales brutos. Se ponderará en atención al número de miembros de la unidad familiar o de convivencia:

Nº MIEMBROS	INGRESOS MENSUALES
1 ó 2	< 1.875,00 €
3	< 1.945,00 €
4	< 2.030,00 €
5	< 2.145,00 €
6 o más	< 2.160,00 €

Estos requisitos deberán acreditarse tanto en el momento de la presentación formal de la solicitud como en el momento de formalización del contrato de arrendamiento.

Se conformarán cuatro grupos atendiendo al número de personas que compongan la unidad familiar o de convivencia que vaya a residir en la vivienda con el objeto de adjudicarles una vivienda con capacidad suficiente para los mismos:

- Solicitudes que compongan un conjunto de 1 o 2 personas.
- Solicitudes que compongan un conjunto de 3 o 4 personas.
- Solicitudes que compongan un conjunto de 5 o 6 personas.
- Solicitudes que compongan un conjunto de más de 6 personas.

La adjudicación de las viviendas incorporadas al Programa de Vivienda Abierta se realizará entre los solicitantes que reúnan los requisitos establecidos en las presentes bases y en correspondencia de la renta de alquiler con el nivel de ingresos de la unidad familiar o de convivencia y de la adecuación de la vivienda a la unidad familiar o solicitante.

La adjudicación se realizará por estricto orden de presentación de la documentación, entendiéndose como tal el momento en que se haya presentado de forma correcta y completa toda la documentación, incluyendo la contestación a los requerimientos realizados por EMSV para ello.

En los expedientes de cada solicitud deberá constar expresamente el momento de presentación de los documentos iniciales, requeridos y finales.

9.- Causas de baja de los demandantes de vivienda

Serán causas de baja de los demandantes de vivienda en este programa las siguientes:

- a. Dejar de cumplir los requisitos establecidos en estas bases.
- b. Haber renunciado dos veces a viviendas adjudicadas dentro del programa. Para dichos efectos no se tendrán en cuenta las renunciaciones en las que concurra alguna de las causas justificadas como que la vivienda esté situada en una zona alejada del entorno familiar, laboral o asistencial, siempre que quede suficientemente acreditada la especial dificultad que eso supondría para la vida cotidiana de la unidad familiar o de convivencia.
- c. No ocupar la vivienda en el plazo de un mes desde la suscripción del contrato de arrendamiento salvo causa de fuerza mayor.

La celebración de un contrato de arrendamiento dentro del Programa de Vivienda Abierta producirá la baja automática como demandante.

10.- Contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento será formalizado en las oficinas de la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe.

Cuando para la determinación de los requisitos de renta se tengan en cuenta los ingresos de más de un miembro de la unidad de convivencia, el contrato de arrendamiento será firmado por todos ellos, asumiendo expresamente de manera solidaria la responsabilidad que se pudiera derivar por el impago de la renta.

Al contrato de arrendamiento se le unirá, en todo caso, una declaración responsable indicando todas las personas integrantes de la unidad familiar o de convivencia que residirán en la vivienda.

Con carácter previo a la formalización del contrato, la parte arrendataria abonará por adelantado el importe correspondiente a la primera mensualidad y hará entrega de la fianza en cuantía equivalente a una mensualidad de la renta.

Serán requisitos y condiciones necesarias que deberán de constar de modo expreso en los contratos que se suscriban al amparo del Programa de Vivienda Abierta, los siguientes:

- a. La vivienda deberá destinarse a domicilio habitual y permanente de la arrendataria y de todos los componentes de su unidad familiar o de convivencia, durante toda la vigencia del contrato.
- b. La arrendataria deberá ocupar la vivienda en el plazo de un mes desde la fecha de efectos del contrato de arrendamiento.
- c. La arrendataria no podrá ceder ni subarrendar, total o parcialmente, la vivienda.
- d. El contrato de arrendamiento tendrá una duración inicial de un año, y se prorrogará obligatoriamente por períodos anuales hasta llegar a una duración de tres años, salvo que la arrendataria manifieste a la arrendadora, con treinta días de antelación, como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.
- e. La renta pactada no podrá ser superior a la tasada por EMSV, y podrá ser actualizada anualmente aplicando la variación porcentual del Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo (IPC), de acuerdo a lo establecido en el artículo 18 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- f. La renta deberá abonarse en pagos mensuales anticipados, dentro de los siete primeros días de cada mes, en la cuenta que se designe al efecto.

- g. Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, servicios, tributos, cargas y responsabilidades no susceptibles de individualización, serán a cargo de la arrendadora.
- h. La arrendataria deberá respetar y observar las normas esenciales de convivencia y los estatutos y normas de régimen interno de la comunidad de propietarios.
- i. Las obras de reparación necesarias para la conservación de la vivienda serán a cargo de la arrendadora, excepto las pequeñas reparaciones derivadas del desgaste por el uso ordinario de la vivienda que serán a cargo de la arrendataria.
- j. Los motivos de resolución del contrato

11.- Renta tasada

A efectos de determinarse el precio de arrendamiento de las viviendas se seguirán los siguientes criterios:

- Se establece una superficie máxima computable de las viviendas de 90 m2 construidos. En caso de que la vivienda tenga más superficie podrá incluirse en el programa pero computando a efectos de renta el máximo señalado de 90 m2 construidos.
- Se entenderá que dicho precio máximo incluye los anejos, trastero y garaje, que junto a la vivienda sean objeto del contrato de arrendamiento.
- El precio oscilará entre los 6,50 € y los 8,00 € por m2 construido, según datos catastrales de la vivienda.
- Para fijar el importe de la renta, se podrá tener en cuenta los precios medios de mercado de la zona o barrio donde esté situada la vivienda, si se acredita que éstos son inferiores a los obtenidos mediante la aplicación de lo previsto anteriormente.

12.- Comprobación y seguimiento

La Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda podrá requerir a las personas interesadas en la participación en el Programa de Vivienda Abierta cuanta documentación e información estime conveniente para valorar el cumplimiento de los requisitos y demás circunstancias relevantes. En todo caso, se causará baja en el programa cuando se compruebe la falsedad u ocultación de los datos exigidos.

Así mismo, los solicitantes podrán aportar cuanta documentación complementaria estimen pertinente para acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos en cada caso.

Para la comprobación y seguimiento del mantenimiento de los requisitos y cumplimiento de las obligaciones derivadas de la incorporación al programa, de la puesta a disposición de las viviendas y del cumplimiento del contrato de arrendamiento, la EMSV podrá realizar todas las actuaciones de comprobación e inspección que estime oportunas que conduzcan a dicho fin, siendo obligación de los titulares de las viviendas y de las unidades familiares o de convivencia el facilitar dicha labor de comprobación e inspección, permitiendo la entrada en la vivienda al personal de EMSV o a quien ésta designe, cuando así lo requiera.

13.- Plazos y lugar de entrega para presentación de solicitudes

13.1 Solicitudes para inclusión de vivienda.

Las solicitudes por parte de sus titulares para la inclusión de viviendas en el Programa de Vivienda Abierta estarán a disposición de los interesados en las oficinas de la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe y en la página web de la misma: www.emsvgetafe.org, a partir de la aprobación y publicación de las presentes bases en la página web de la empresa.

El plazo para la presentación de solicitudes estará abierto de forma permanente a partir de las presentes bases, quedando condicionado el desarrollo y alcance del mismo a la disponibilidad presupuestaria existente.

El horario de recogida y entrega de solicitudes será en horario de mañana de lunes a viernes de 09:00 a 14:00 horas, y en horario de tarde los lunes y miércoles de 17:00 a 18:30 horas.

Las solicitudes, junto con la documentación que las debe acompañar, podrán entregarse en las oficinas de la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe, sitas en Plaza Obispo Felipe Scío Riaza nº 2, 1ª planta, Ofic. 2, Getafe – 28901 – Madrid.

13.2 Solicitudes de arrendatarios.

Las solicitudes por parte de personas físicas, unidades familiares o de convivencia para participar en el Programa de Vivienda Abierta como arrendatarios estarán a su disposición en las oficinas de la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe y en la página web de la misma: www.emsvgetafe.org.

Dado el alto número de solicitudes presentadas, el plazo de presentación de solicitudes queda cerrado de manera de provisional hasta que la oferta de viviendas incluidas en este programa vaya cubriendo el número de solicitudes que cumplan los requisitos señalados en las presentes bases, circunstancia que se publicará en la página web de la empresa: www.emsvgetafe.org llegado el caso.