PROGRAMA MUNICIPAL DE ALQUILER DE VIVIENDA VACÍA

PROGRAMA REVIURE

PRIMERA.- OBJETO

El presente programa tiene por objeto la captación de viviendas vacías para su incorporación al mercado de alquiler asequible.

La persona propietaria de una vivienda vacía la pone a disposición del Ayuntamiento de València que se compromete a abonar a la misma el precio del alquiler estipulado mediante la suscripción de un contrato de arrendamiento conforme a la legislación aplicable en materia de arrendamientos urbanos. A su vez, el Ayuntamiento de València adjudicará esta vivienda a una persona o unidad de convivencia inscrita en el Registro de Demandantes de Alquiler del Ayuntamiento.

SEGUNDA.- FINALIDAD

La finalidad principal del Programa es dar un uso social a las viviendas deshabitadas, facilitando el acceso a una vivienda digna a precios asequibles.

Con este Programa se pretende movilizar la vivienda vacía existente en la ciudad de València e incrementar la oferta estable de vivienda en régimen de alquiler asequible.

TERCERA.- PLAZO

En cualquier momento se puede solicitar la inclusión de una vivienda en el presente Programa.

CUARTA.- REQUISITOS DE LAS VIVIENDAS

La/s vivienda/s deberán reunir los siguientes requisitos**:**

a) Estar ubicada en el término municipal de València.
b) No estar sujeta a limitación que impida la cesión de uso, ni figurar cargas inscritas que puedan conllevar la pérdida de la vivienda por ejecución forzosa.
   Se exceptúa de este requisito las viviendas que teniendo alguna carga hipotecaria, se acredite el pago de todas y cada una de las cuotas mediante certificado emitido por la entidad bancaria.
c) Haber estado vacía o desocupada como mínimo un año a contar desde la fecha de presentación de la solicitud de la inclusión.
d) No estar calificada como vivienda de protección pública o estar sometida a cualquier otro régimen de protección como consecuencia del acceso a préstamos específicos, o ayudas o

subvención pública directa contemplada en los planes de vivienda y suelo y otros instrumentos similares. Esto no impedirá la inclusión de aquella vivienda protegida cuyo régimen jurídico no imponga la obligación de destinarla necesariamente a domicilio habitual y permanente de la persona propietaria, y permita su arriendo por el importe que libremente fijen las partes.

e) Estar dadas de alta de los suministros de agua, luz y gas.
f) Disponer del certificado de eficiencia energética en vigor.
g) Presentar buen estado en cuanto a limpieza y conservación.
h) Estar libre de muebles y enseres.
i) Estar provista de cocina amueblada y dotada de placa de cocina, fregadero, campana extractora, espacio e instalación para lavadora y frigorífico, y un baño que cuente con inodoro, lavabo y ducha o bañera, todo ello en perfecto funcionamiento.

QUINTA.- REQUISITOS Y OBLIGACIONES DE LA PERSONA PROPIETARIA

Podrán solicitar la inclusión de las viviendas en el presente Programa, las personas físicas y jurídicas que sean propietarias o gestionen viviendas vacías en València, siempre que tengan título suficiente sobre las mismas que acredite su libre disposición para la cesión de uso en arrendamiento.

La inclusión de la vivienda en el Programa obliga a la persona propietaria a asumir los siguientes compromisos:

1. Incorporar voluntariamente la vivienda al “Programa Reviure” por un plazo mínimo de 7 años, a contar desde la fecha de la firma del contrato de arrendamiento. Este plazo podrá ser prorrogado a solicitud de la persona propietaria, con acuerdo expreso de aceptación por parte del Ayuntamiento de València.
2. Aceptar de manera expresa que por parte del Ayuntamiento de València se subarriende la vivienda a la persona que resulte seleccionada de entre las que forman parte del Registro de Demandantes de Alquiler del Ayuntamiento.
3. Aceptar el precio del alquiler mensual fijado por el Ayuntamiento, de conformidad con la fórmula que consta en la norma octava.
4. No tener deudas con la comunidad de propietarios.
5. Depositar la fianza en la Consellería de Hacienda y Modelo Económico dentro del plazo legalmente establecido.
6. Abonar el Impuesto de Bienes de naturaleza Urbana (IBI).
7. Abonar los gastos de comunidad ordinarios y extraordinarios.
8. Retirar los muebles o enseres de la vivienda.

Excepcionalmente, si la persona titular de la vivienda optara por dejar los muebles o enseres, lo hará bajo su responsabilidad, no haciéndose cargo el Ayuntamiento de València de los posibles daños que se pudieran causar en los mismos.

Asimismo, si la persona adjudicataria de la vivienda no quisiera hacer uso de dichos muebles, la persona propietaria deberá retirarlos, siendo los gastos que se generen de su cuenta.

9. Comunicar al Ayuntamiento de València cualquier modificación o variación legal que pueda producirse en relación a la vivienda y que pueda afectar a la gestión de la misma.

SEXTA.- OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA

a) Revisar el estado de la vivienda y facilitar, con carácter gratuito, un informe sobre el estado de la vivienda y una tasación del precio del alquiler.
b) Pagar la renta de alquiler que se fije según lo establecido en la norma octava.
c) Asesorar a la persona propietaria de la vivienda en la tramitación del Certificado de Eficiencia Energética.
d) Redactar el contrato de arrendamiento.
e) Devolver la vivienda en el mismo estado de conservación en que se entregó, salvo el desgaste normal generado por el uso apropiado de la misma.

SÉPTIMA.- VENTAJAS DE LA INCORPORACIÓN DE LAS VIVIENDAS AL PROGRAMA

El Ayuntamiento de València además:

- Garantizará el pago mensual y puntual de la renta fijada a la persona propietaria de la vivienda, a partir de la firma del contrato de arrendamiento con el Ayuntamiento de València.
- Facilitará un informe gratuito sobre el estado de la vivienda y una tasación del precio del alquiler.
- Asesorará a la propiedad de la vivienda en la tramitación del Certificado de Eficiencia Energética.

OCTAVA.- RENTA DE ALQUILER

La renta mensual de las viviendas se determinará de conformidad con la siguiente fórmula, sin que pueda superar en ningún caso los 650 €:

Alquiler Mensual= (Sup. Útil x Módulo Consellería VPRG (1.819,20€) x 3,5% x coef. Zona x coef. Conservación x coef. Acces. x coef. Instalaciones Confort)/ 12 meses.

Donde:

- **Sup. Útil**: Superficie útil de la vivienda
- **Módulo Conselleria:** Módulo de Precio básico de Vivienda Protegida de Régimen General (VPRG) establecido en el DECRETO 191/2013 DOCV 23/12/2013, cuyo valor es 1.819,20€ para la ciudad de València.
- **Coeficiente 3,5%** de aplicación para el cálculo de la Renta Máxima de Alquiler.
- **Coeficiente Zona :** Se aplicará en función de la Zona donde se ubica la vivienda según el Visor de Cartografía de la Generalitat Valenciana (https://visor.gva.es/visor/), donde se aplicarán los siguientes coeficientes correctores:

COEFICIENTE ZONA (Plano visor Consell.)	Barrio
Zona 41	0,8
Zona 43	0,9
Zona 42	1,0

- **Coeficiente Conservación:** Se aplicará en función del estado de conservación de la vivienda aplicándose los siguientes estados y coeficientes:

COEFICIENTE CONSERVACIÓN Estado Conservación	
Normal	1,0
Regular	0,9
Deficiente	0,8

- **Coeficiente de Accesibilidad:** Se considerarán accesibles las viviendas cuyos edificios dispongan de ascensor.

COEFICIENTE ACCESIBILIDAD Viviendas accesibles (ascensor)
1,15

- **Coeficiente de Instalaciones de Confort**: Se aplicará este coeficiente en función de la Calificación Energética de las viviendas y de la existencia o no de instalaciones de calefacción o aire acondicionado.

COEFICIENTE INSTALACIONES CONFORT	
AA.CC o Calefac.	1,1
Cert. Energ A-B-C	1,1

La renta mensual se actualizará, al alza o a la baja, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, conforme a lo establecido en la legislación vigente de arrendamientos urbanos.

NOVENA.- CAUSAS DE EXCLUSIÓN DEL PROGRAMA

No se incluirá en el Programa aquellas viviendas que, a juicio del Servicio de Vivienda, no reúnan condiciones de conservación adecuadas, o que por su estado, ubicación o características, resulten difícilmente arrendables.

En estos supuestos, se desestimará la solicitud de incorporación de la vivienda en el Programa municipal de alquiler de vivienda vacía.

DÉCIMA.- PROCEDIMIENTO DE INCORPORACIÓN DE LAS VIVIENDAS AL PROGRAMA.

Las personas titulares de viviendas vacías interesadas en incorporarlas al Programa Municipal de Alquiler de Vivienda Vacía deberán solicitarlo por escrito al Ayuntamiento de València, mediante modelo normalizado y firmado por la persona solicitante, el cual puede obtenerse en el Registro General de Entrada, así como en la sede electrónica de la página web del Ayuntamiento de València (www.valencia.es).

En el plazo de 1 mes, desde la fecha de presentación de la solicitud de inclusión, la sección técnica del Servicio de Vivienda elaborará un informe sobre el estado de la vivienda.

En caso de que el informe sea desfavorable, el Ayuntamiento comunicará a los titulares de las viviendas la desestimación de su solicitud.

Si es favorable, se remitirá a la persona propietaria de la vivienda informe en el que se especifiquen el estado de la vivienda, y la renta calculada con arreglo a lo establecido en la norma octava del Programa.

Las personas propietarias de la vivienda deberán presentar escrito de conformidad a la inclusión de la vivienda en el Programa así como a la renta establecida, en el plazo de los 10 días siguientes a la recepción de la notificación.

En caso de conformidad, se procederá a incluir la vivienda en el Programa y a formalizar el contrato de arrendamiento conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente. En caso contrario, se entenderá que la persona propietaria no acepta la propuesta y se tendrá por desistida de su solicitud.

UNDÉCIMA.- DOCUMENTACIÓN QUE DEBE ACOMPAÑAR A LA SOLICITUD

Junto con la solicitud se deberá presentar la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en las normas cuarta y quinta, no obstante las personas interesadas

podrán autorizar al Ayuntamiento de València para acceder a cuantos registros sean precisos para la comprobación de los datos relacionados con la solicitud de inclusión.

A la solicitud deberá acompañar los siguientes documentos:

a) En el caso de persona físicas: **Documento Nacional de Identidad (DNI/NIF), Número de Identificación de Extranjero/a (NIE) o documento equivalente vigente.**

La presentación de la solicitud a través de la sede electrónica no exime de la presentación del documento acreditativo de la identidad.

Si la persona solicitante es una persona jurídica: deberá aportar **la tarjeta de identificación fiscal**, así como la documentación que acredite la representación.

b) Acreditación de la titularidad de la vivienda

La titularidad de la vivienda se acreditará mediante la presentación de una nota simple informativa emitida por el Registro de la Propiedad como máximo 1 mes antes de la fecha de la solicitud de la inclusión de la vivienda en el "Programa Reviure".

c) Acreditación de que la vivienda no tiene cargas

La acreditación de que la vivienda no tiene cargas se realizará aportando junto con la solicitud, una nota simple emitida por el Registro de la Propiedad como máximo 1 mes antes de la fecha de la solicitud de la inclusión de la vivienda en el "Programa Reviure".

En el caso de que la vivienda tenga una carga hipotecaria, deberá presentar certificado emitido por la entidad financiera en el que se haga constar que no tienen ningún recibo pendiente de pago de la hipoteca.

d) Acreditación de no tener deudas con la Comunidad de propietarios

La acreditación de que la persona propietaria no tiene deudas con la Comunidad de Propietarios, se realizará aportando certificado del Administrador en el que se haga constar esta circunstancia.

e) Acreditación de que la vivienda está vacía

La acreditación se realizará aportando recibos de los suministros de agua, luz y gas, en su caso, de los 12 meses anteriores a la fecha de presentación de la solicitud.

f) Disponer del certificado de eficiencia energética en vigor.

La acreditación se realizará aportando Certificado de eficiencia energética en vigor, emitido por profesional competente.

g) Acreditación de abonar el Impuesto de Bienes de naturaleza Urbana (IBI).

La acreditación se realizará aportando el último recibo del Impuesto de Bienes de naturaleza Urbana con justificante de haberse pagado.

h) Declaración responsable

La declaración responsable deberá ser presentada por la persona que solicita la inclusión de la vivienda en el "Programa Reviure", con los efectos recogidos en el artículo 69 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en la que conste que son ciertos todos los datos e informaciones que constan en la solicitud y además:

- Que cumple todos y cada uno de los requisitos establecidos en el Programa Municipal de Alquiler de Vivienda Vacía "Programa Reviure" y dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, así como que no incurre en causa de exclusión.
- Que conoce las obligaciones establecidas en el epígrafe requisitos y obligaciones de la persona propietaria, que asume por la inclusión de la vivienda en el Programa Reviure y se compromete a cumplirlas.
- Que consiente que el Ayuntamiento de València subarriende la vivienda en su totalidad a la persona o unidad de convivencia que forme parte del Registro de Demandantes de Alquiler del Ayuntamiento y que resulte adjudicataria de la misma.