

PROGRAMA MUNICIPAL DE REFORMA I LLOGUER D'HABITATGES BUITS

PROGRAMA REVIURE

OBJECTE

Este programa té per objecte la captació de vivendes buides per a incorporar-les al mercat de lloguer.

La persona propietària de una vivenda buida la posa a la disposició de l'Ajuntament de València, que l'adjudicarà a una persona integrant de la borsa de sol·licitants d'habitatges en règim de lloguer assequible. Esta es compromet a abonar al propietari el preu del lloguer estipulat per l'Ajuntament mitjançant la subscripció d'un contracte de lloguer, en el qual s'establirà el preu, el termini i altres requisits establits en la legislació aplicable en matèria d'arrendaments urbans.

FINALITAT

La finalitat principal del programa és donar un ús social a les vivendes deshabitades i, així, facilitar l'accés a un habitatge digne a un preu assequible. Està destinat a persones amb recursos econòmics insuficients per a accedir al mercat lliure.

Amb este programa es pretén:

- Mobilitzar l'habitatge buit existent a la ciutat de València (57.195 habitatges buits segons INE, cens 2011).
- Incrementar l'oferta estable d'habitatge en règim de lloguer assequible.
- Millorar les condicions d'habitabilitat de les vivendes privades al terme municipal de València.

TERMINI

El termini per a sol·licitar la inclusió d'un habitatge en este programa serà en qualsevol moment.

REQUISITS DELS HABITATGES

La vivenda ha de reunir els requisits següents:



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
REGIDORIA DE VIVENDA

- a) Estar situada al terme municipal de València.
- b) No estar subjecta a cap limitació que impedisca la cessió de l'ús, ni tindre càrregues inscrites que puguen comportar la pèrdua de l'habitatge per execució forçosa.

S'exceptuen d'este requisit les vivendes de les quals, tot i tindre alguna càrrega hipotecària, s'acredite el pagament de totes i cadascuna de les quotes mitjançant un certificat emés per l'entitat bancària.
- c) Haver estat buida o desocupada com a mínim UN ANY a comptar des de la data de presentació de la sol·licitud de la subvenció.
- d) Estar donades d'alta dels subministraments d'aigua, llum i gas.
- e) Disposar del certificat d'eficiència energètica en vigor.
- f) Presentar un bon estat quant a neteja.
- g) Estar lliure de mobles i objectes.
- h) Estar proveïda de cuina i de bany.

El fet de complir els requisits que estableix la convocatòria d'ajudes destinades a la reforma d'habitatges de propietat privada incorporades a este programa no comporta per si mateix ser beneficiari o beneficiària de la subvenció, la qual cosa queda supeditada al límit pressupostari establert en la convocatòria.

REQUISITS I OBLIGACIONS DE LA PERSONA PROPIETÀRIA

Poden sol·licitar la inclusió dels habitatges en este programa les persones físiques i jurídiques que siguen propietàries o gestionen habitatges buits a València, sempre que tinguen títol suficient sobre estes que acredite la seua lliure disposició per a la cessió d'ús en arrendament.

La inclusió de l'habitatge en el programa obliga la persona propietària a assumir els compromisos següents:

- Incorporar voluntàriament la vivenda al programa Reviure per un termini mínim de quatre anys a comptar des de la data de la signatura del primer contracte d'arrendament. Este termini es pot prorrogar a sol·licitud de la persona propietària, amb acord exprés d'acceptació per part de l'Ajuntament de València.

Si l'habitatge està arrendat quan finalitza el termini d'inclusió en el programa, la persona arrendadora ha de mantindre la persona inquilina fins que finalitze el contracte de lloguer,



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
REGIDORIA DE VIVENDA

de conformitat amb el que estableix la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

- Acceptar les persones inquilines proposades per l'Ajuntament.
- Acceptar el preu del lloguer mensual marcat per l'Ajuntament.
- No tindre deutes amb la comunitat de propietaris.
- Depositar la fiança en la Conselleria d'Hisenda i Model Econòmic dins del termini legalment establert.
- Tramitar el certificat d'eficiència energètica.
- Abonar l'Impost de béns de naturalesa urbana (IBI).
- Abonar les despeses de comunitat ordinàries i extraordinàries.
- Retirar els mobles o objectes de l'habitatge.

Excepcionalment, si la titularitat de la vivenda opta per deixar els mobles o objectes, ho ha de fer sota la seua responsabilitat, ja que l'Ajuntament de València no es farà càrrec dels possibles danys que es puguen causar.

Així mateix, si la persona arrendatària no vol fer-ne ús, el propietari haurà de retirar-los i les despeses que es generen seran del seu compte.

- Comunicar a l'Ajuntament de València qualsevol modificació o variació legal que pugua produir-se en relació a l'habitatge i que pugua afectar-ne la gestió.
- Justificar la subvenció concedida, si se sol·licita, i reintegrar els imports de les actuacions subvencionables que no es justifiquen degudament.
- Reintegrar a l'Ajuntament de València la subvenció concedida en el cas que es comuniqui la voluntat de retirar l'habitatge del programa.

OBLIGACIONS DE L'AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

- Revisar l'estat de l'habitatge i facilitar, amb caràcter gratuït, un informe sobre el seu estat i una taxació del preu del lloguer.
- Seleccionar l'inquilí o inquilina.
- Redactar el contracte d'arrendament així com fer-ne el seguiment.

- Assessorar la persona propietària de l'habitatge en la tramitació del certificat d'eficiència energètica.
- Retornar l'habitatge en condicions, excepte el desgast normal generat per l'ús.

BENEFICIS D'INCORPORAR ELS HABITATGES AL PROGRAMA

L'Ajuntament de València subvenciona fins a un màxim de 20.000€ la reforma de cadascuna de les vivendes incloses en este programa amb un màxim de 60.000€ per propietat, independentment del nombre d'habitatges que hi incorpore. Per a la convocatòria de subvencions de l'exercici 2020 només poden ser sol·licitants les persones físiques i jurídiques privades sense ànim de lucre.

El termini per a sol·licitar esta subvenció és el que estableix la convocatòria.

Esta subvenció s'ha de destinar a sufragar el pagament de les obres de reforma necessàries perquè els habitatges milloren les condicions d'habitabilitat imprescindibles per a usar-los com a vivenda, així com per a la subscripció d'una assegurança d'impagaments de la renda de lloguer.

Les obres subvencionables són aquelles que per la seua entitat requereixen una comunicació prèvia o declaració responsable, de conformitat amb el que estableix la normativa aplicable.

Són actuacions subvencionables perquè els habitatges milloren les condicions d'habitabilitat per al seu ús com a vivenda les següents:

- Execució d'obres de reparació o manteniment.
- Honoraris dels tècnics professionals, tant per redacció de memòria o documentació tècnica com per direcció d'obra.
- Costos de les taxes per expedició de llicències així com de l'Impost sobre construccions, instal·lacions i obres.
- Certificat energètic.

L'Ajuntament de València, a més:

- Facilita un informe gratuït sobre l'estat de l'habitatge i una taxació del preu del lloguer.
- S'encarrega de seleccionar les persones inquilines.
- Elabora el contracte d'arrendament i en realitza el seguiment.



- Assessora la propietat de l'habitatge en la tramitació del certificat d'eficiència energètica.

CÀLCUL DE LA RENDA DE LLOGUER

La renda de lloguer mensual dels habitatges es determina de conformitat amb la fórmula següent:

Lloguer mensual= (sup. útil x mòdul Conselleria VPRG (1.819,20€) x 3,5% x coef. zona x coef. conservació x coef. acces. x coef. instal·lacions confort) / 12 mesos.

On:

- **Sup. útil:** superfície útil de l'habitatge
- **Mòdul Conselleria:** mòdul de preu bàsic d'habitatge protegit de règim general (VPRG) establert en el DECRET 191/2013 DOCV 23/12/2013, el valor del qual és 1.819,20€ per a la ciutat de València.
- **Coefficient 3,5 %** d'aplicació per al càlcul de la Renda Màxima de Lloguer.
- **Coefficient zona:** s'aplica en funció de la zona on se situa l'habitatge segons el visor de cartografia de la Generalitat Valenciana (<https://visor.gva.es/visor/>), on s'apliquen els coeficients correctors següents:

	- COEFICIENT ZONA - (Plànol visor consell)	Barri
Zona 41	0,8	
Zona 43	0,9	
Zona 42	1,0	

- **Coefficient de conservació:** s'aplica en funció de l'estat de conservació de la vivenda d'acord amb els estats i coeficients següents:

COEFICIENT CONSERVACIÓ	
Estat de conservació	
Normal	1,0
Regular	0,9
Deficient	0,8

-**Coefficient d'accessibilitat:** es consideren accessibles les vivendes que estiguen en edificis que disposen d'ascensor.

COEFICIENT ACCESSIBILITAT
1,15



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
REGIDORIA DE VIVENDA

-Coeficient d'instal·lacions de confort: s'aplica este coeficient en funció de la qualificació energètica de les vivendes i de l'existència o no de instal·lacions de calefacció o aire condicionat.

COEFICIENT CONFORT	INSTAL·LACIONS
AC o calefacció	1,1
Cert. energia A-B-C	1,1

La renda mensual s'actualitzarà anualment a l'alça en funció de les variacions que experimente l'Índex de preus al consum.

CAUSES D'EXCLUSIÓ DEL PROGRAMA

No s'inclouran en el programa les vivendes que, a juí del Servei de Vivenda, no reuneixen condicions d'habitabilitat o que pel seu estat, ubicació o característiques, resulten difícilment arrendables o que requereixen la realització d'obres per a les quals siga necessària una llicència d'obres.