

## **PROTOCOLO DE ACCESO A LA VIVIENDA EN ALQUILER MUNICIPAL GESTIONADO POR LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, SLMP. (13.10.2023)**

### **ÍNDICE.**

#### **1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. MODALIDADES.**

- 1.1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.
- 1.2- MODALIDADES DE ACCESO.
  - 1.2.1.- PARA EL PROGRAMA GENERAL
  - 1.2.2.- PARA EL PROGRAMA DE VIVIENDA VERDE
  - 1.2.3.- PARA EL PROGRAMA VIVIENDAS BLANCAS

#### **2. BENEFICIARIOS.**

- 2.1.- PARA EL PROGRAMA GENERAL
- 2.2.- PARA EL PROGRAMA VIVIENDAS VERDES
- 2.3.- PARA EL PROGRAMA VIVIENDAS BLANCAS

#### **3. REQUISITOS DE ACCESO**

- 3.1.- AL PROGRAMA GENERAL DE VIVIENDAS.
- 3.2.- AL PROGRAMA VIVIENDAS VERDES.
- 3.3.- AL PROGRAMA VIVIENDAS BLANCAS.

#### **4. PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN Y TRAMITACIÓN PARA LA SELECCIÓN DE DEMANDANTES.**

##### **4.1.- GESTIÓN Y TRAMITACIÓN ORDINARIA**

- 4.1.1- SELECCIÓN.
- 4.1.2.- FORMACIÓN DE LA LISTA DE POSIBLES ARRENDATARIOS.
- 4.1.3.- SORTEO NOTARIAL
- 4.1.4.- PRESENTACIÓN DE SOLICITUD, DECLARACIONES RESPONSABLES Y DOCUMENTACIÓN.
- 4.1.5.- LISTA DEFINITIVA.
- 4.1.6.- OTRAS INCORPORACIONES A LA LISTA DEFINITIVA.
- 4.1.7.- ESPECIALIDADES EN LA CONFIGURACIÓN DE LA LISTA DEFINITIVA EN EL PROGRAMA VIVIENDAS BLANCAS.

- A.- CRITERIOS DE VALORACIÓN
- B.- COMISIÓN DE SEGUIMIENTO

##### **4.2.- GESTIÓN Y TRAMITACIÓN EXTRAORDINARIA EN EL PROGRAMA VIVIENDAS BLANCAS Y VERDES.**

- 4.3.- OFERTA DE LAS VIVIENDAS EN ALQUILER Y SU FORMALIZACIÓN.
  - 4.3.1.- OFERTA PROGRAMA GENERAL Y PROGRAMA VIVIENDA VERDE.
  - 4.3.2.- ESPECIALIDADES DE LA OFERTA EN EL PROGRAMA VIVIENDA BLANCA.
- 4.4.- VIVIENDAS OFERTADAS EN CADA CONVOCATORIA. CONDICIONES DE LAS MISMAS.
- 4.5.- RENTA Y FIANZAS.
  - A.- PROGRAMA GENERAL.

- B.- PROGRAMA VIVIENDAS VERDES.
- C.- ESPECIALIDADES PROGRAMA VIVIENDAS BLANCAS. RENTA SOCIAL VARIABLE SOLIDARIA (RSVS).
- 4.6.- OBLIGACIONES DE LOS INQUILINOS.
  - 4.6.1.- GENERALES.
  - 4.6.2.- ESPECIALES.

## 5.- PROCEDIMIENTO ANTE IMPAGOS

- 5.1.- PROGRAMAS VIVIENDAS GENERALES Y VIVIENDAS VERDES.
- 5.2.- PROGRAMA VIVIENDAS BLANCAS.
  - 5.2.1.- POR FALTA DE HABILIDADES
  - 5.2.2.- DEUDA PUNTUAL
    - A) DEUDA PUNTUAL POR FALTA DE INGRESOS
    - B) DEUDA PUNTUAL CON INGRESOS.

## 6.- DESISTIMIENTO

## 7.- INFORMACIÓN.

## 8.- VIGENCIA.

## 9.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

## ANEXOS.

- **ANEXO I.**- Solicitud de acceso a al Parque Público de Viviendas en Alquiler Municipal gestionado por la sociedad municipal.
- **ANEXO II.**- Normativa de convivencia de las viviendas arrendadas del parque Municipal de Viviendas en alquiler
- **ANEXO III.**- Guía de uso y mantenimiento de las viviendas arrendadas del Parque Municipal de Viviendas en alquiler.

El presente Protocolo regula el procedimiento de acceso a la Vivienda en alquiler municipal regulado por la Sociedad Municipal de Suelo y vivienda de Valladolid, SLMP de conformidad con las siguientes:

## CLÁUSULAS

### 1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. MODALIDADES.

La **finalidad** del mismo es facilitar el acceso a una vivienda digna en régimen de alquiler en el municipio de Valladolid, a aquellas personas, que, se encuentren empadronadas en el mismo, y que, careciendo de vivienda reúnan los requisitos establecidos para cada programa.

Además, en el programa Viviendas Verdes, su finalidad incluye promover la emancipación e independencia de jóvenes, estableciendo, en su caso, los cauces de convivencia y colaboración entre los mismos. Para ello se estudiarán la posibilidad de alquiler de vivienda, cesión de uso o alquiler de habitación, así como dicha tenencia dentro de una promoción de modalidades residenciales tipo cohousing o algún tipo de vivienda colaborativa o bien en viviendas aisladas.

Podrán ser beneficiarios de cada programa, aquellos solicitantes que cumplan los requisitos de acceso generales señalados, y en su caso, los específicos de cada uno, así como, los establecidos en la normativa autonómica, y en particular, en función de la calificación de la vivienda o promoción, en el supuesto de vivienda protegida.

#### 1.1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El presente protocolo tiene por **objeto** regular el procedimiento de selección de posibles arrendatarios de viviendas en rotación incluidas en el Parque Público Municipal de Viviendas en Alquiler gestionadas por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid S.L.M.P. (en adelante VIVA), dentro de los siguientes programas:

- Programa General.
- Programa Viviendas Verdes
- Programa Viviendas Blancas

Queda excluido del ámbito del presente protocolo la selección de arrendatarios para nuevas promociones de conformidad con el Protocolo de actuación relativo al procedimiento de selección de adquirentes en primera transmisión y primer acceso en arrendamiento de las viviendas de protección pública en suelos municipales.

Igualmente queda excluido el Programa ALVA, que, si bien comparte solicitud única de acceso al mismo, se rige por su propio programa y tiene su propia documentación para

propietarios y/o arrendatarios de acceso al programa y, en su caso, a la convocatoria de subvenciones para los propietarios.

La vivienda se arrendará o cederá el uso, de conformidad con el presente protocolo, las normas establecidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), el Código Civil, con las especificaciones que, en su caso, pudieran resultar de la calificación de la vivienda y el precio del alquiler se obtendrá de conformidad con la normativa de vivienda de protección pública o su programa específico.

## 1.2- MODALIDADES DE ACCESO.

### 1.2.1.- Para el Programa General

La selección de posibles arrendatarios se realizará entre personas o unidades familiares y/o convivenciales cuyos ingresos superen:

- los 1,9 Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante IPREM) anual como regla general, y
- los 1,2 IPREM anual para el supuesto de promociones protegidas destinadas a mayores de sesenta y cinco años,

Las promociones que han recibido ayudas mediante convenios derivados del Plan Estatal de Vivienda se atenderán a sus condiciones específicas.

En todo caso, se estará en cada momento a la legislación autonómica de conformidad con la calificación de la promoción.

### 1.2.2.- Para el Programa de Vivienda Verde

**A.- Viviendas Verdes.** Se pretende facilitar el acceso a una vivienda en régimen de alquiler o cesión de uso a jóvenes, empadronados en el municipio de Valladolid, con recursos económicos limitados, para que constituya su residencia habitual y permanente.

El acceso al Programa Viviendas Verdes se realizará de conformidad con el procedimiento contemplado en la cláusula 4.1 del presente protocolo entre las personas que soliciten el alquiler de **una vivienda completa** y reúna el resto de los requisitos del presente programa. El alquiler se regirá por la regulación de alquileres de viviendas de la LAU en lo no contemplado en el presente programa y en el contrato de alquiler. Igualmente deberá someterse, en su caso, a las condiciones que se regulen para el supuesto de promociones con vivienda colaborativa.

**B.- Viviendas Verdes Compartidas.** Es una alternativa que facilita el acceso a la vivienda a personas jóvenes de forma temporal, como primer paso a la emancipación del hogar familiar, apoyando además su autonomía y la convivencia entre las personas que comparten piso. Pretende facilitar el acceso a un espacio habitacional

digno en alquiler en un escenario de colaboración, cooperación, responsabilidad y respeto común entre las compañeras y compañeros de piso y con un carácter eminentemente temporal, fomentando actividades que consoliden e impulsen la emancipación de las personas destinatarias, así como promover dinámicas relacionadas entre inquilinos que permitan una buena convivencia y beneficien la interacción con el entorno.

Cada una de las viviendas puede disponer de 2 o 3 habitaciones que se habilitarán como pisos compartidos con habitaciones individuales de uso individual y las zonas comunes de salón, cocina y baño, con instalación wifi incluida.

El acceso al Programa Viviendas Verdes Compartidas se realizará de conformidad con el procedimiento contemplado en la cláusula 4.1 del presente protocolo entre las personas que soliciten el alquiler de una **vivienda compartida**, bien a título individual, bien como “unidad arrendataria de convivencia” y reúna el resto de los requisitos del presente programa. El alquiler se regirá, por alquiler de uso de vivienda de temporada de uso distinto a viviendas de la LAU, en el Código Civil, en lo no contemplado en el presente programa y en el contrato de alquiler.

Al amparo de la línea Viviendas Verdes Compartidas podrán instrumentalizarse otras fórmulas de gestión de las mismas que favorezcan la finalidad del programa, con instituciones, organismos, e incluso otras Concejalías del propio Ayuntamiento de Valladolid, con la aprobación del Consejo de Administración de la sociedad municipal, de conformidad con el procedimiento extraordinario regulado en la cláusula 4.2 del presente protocolo.

#### **1.2.3.- Para el Programa Viviendas Blancas**

El presente programa podrá seleccionar los posibles beneficiarios mediante dos procedimientos:

- Procedimiento ordinario de selección: mediante solicitud baremada de conformidad con la cláusula 4.1 del presente protocolo
- Procedimiento extraordinario: mediante asignación por la Comisión de Seguimiento o Consejo de Administración del protocolo en atención a criterios sociales, de conformidad con a la cláusula 4.2 del presente protocolo

## **2. BENEFICIARIOS.**

### **2.1.- PARA EL PROGRAMA GENERAL**

Podrán ser beneficiarios del presente programa aquellos solicitantes que, empadronados en el municipio de Valladolid, en general, cumplan los requisitos de

acceso a vivienda protegida establecidos en la normativa autonómica, y en particular, en función de la calificación de la vivienda o promoción, y además reúnan la totalidad de los requisitos establecidos en la cláusula tercera.

## 2.2.- PARA EL PROGRAMA VIVIENDAS VERDES

Los jóvenes con recursos económicos limitados, empadronados en el municipio de Valladolid que, cumpliendo los requisitos establecidos en la cláusula tercera, sean menores de 35 años.

Los ingresos deberán estar comprendidos entre una y dos veces el IPREM, de conformidad con la cláusula 3.2. del presente protocolo.

El número de miembros de la unidad familiar deberá ser como máximo el adecuado para el número de habitaciones de la vivienda. En todo caso, en el supuesto de Viviendas Verdes Compartidas, el uso de cada habitación debe ser individual. En el caso de ser una vivienda protegida el alquiler está condicionado a la obtención del correspondiente visado.

## 2.3.- PARA EL PROGRAMA VIVIENDAS BLANCAS

Las personas empadronadas en el municipio de Valladolid que, cumpliendo los requisitos establecidos en la cláusula tercera, se encuentren en **situaciones de vulnerabilidad**, por alguna de las siguientes situaciones derivadas de:

1. Ingresos limitados de la unidad familiar y/o convivencial: entre 0,6 veces el IPREM y 1,9 veces el IPREM.
2. Situación familiar, incluidas situaciones de discapacidad, así como víctimas de violencia de género y terrorismo.
3. Situación laboral o condiciones de jubilación.
4. Situaciones habitacionales inadecuadas.
5. Situaciones excepcionales definidas como tales, bien por los Servicios Sociales Municipales y aprobados en la Comisión de Seguimiento a través del procedimiento extraordinario previsto en este protocolo, bien por el Consejo de Administración.

En todo caso, el Consejo de Administración, de conformidad con el artículo 42 de la Ley Orgánica 10/2022, de 6 de septiembre, de garantía integral de la libertad sexual, tomará los acuerdos necesarios para el acceso prioritario de las víctimas de violencias sexuales al parque público de vivienda.

## 3. REQUISITOS DE ACCESO

La selección de posibles arrendatarios a viviendas en alquiler municipal gestionado por la sociedad municipal se realizará para las viviendas comprendidas dentro de este

protocolo, cuando se cumplan la totalidad de las condiciones generales de acceso al mismo y las específicas de cada programa, las establecidas en Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, y las siguientes, por el solicitante y, en su caso, la unidad familiar y/o convivencial, en **el momento de presentar la solicitud, acreditándose aquellas, según se define a continuación:**

1. Ser persona física española mayor de edad o menor emancipado que pudieran tener derecho a la vivienda de acuerdo con la normativa vigente.
2. Para personas físicas extranjeras deberán acreditar su residencia legal en España y permiso de trabajo. Además de lo señalado en el párrafo anterior, deberá cumplirse, a título enunciativo y según el caso, los siguientes requisitos:
  - En el caso de personas extranjeras no comunitarias, deberán disponer de autorización de residencia legal y permiso de trabajo en España en vigor, sea temporal o permanente del solicitante, y autorización de residencia legal en España para el resto de los miembros de la unidad familiar y/o convivencial reflejados en la solicitud.
  - En el caso de ciudadanos comunitarios, tener derecho a residir con carácter permanente en España o estar inscritos en el Registro Central de Extranjeros, y los miembros de la unidad familiar y/o convivencial reflejados en la solicitud, respectivamente, consideración de residencia permanente de familiar de ciudadano de la Unión, o consideración de residencia de familiar de ciudadano de la Unión.
  - En el caso de refugiados o asilados, el solicitante deberá disponer del reconocimiento del derecho de asilo o de protección subsidiaria. Los miembros de la unidad familiar y/o convivencial reflejados en la solicitud, deberán contar con el reconocimiento del mismo derecho o del derecho por extensión familiar, o de la autorización de residencia legal en España en vigor de cada uno de ellos.
  - En el caso de apátridas, de conformidad con la legislación en vigor.
3. Estar inscrito en el Registro Público de Demandantes de Viviendas de Protección Pública de Castilla y León para alquiler en el municipio de Valladolid, en el que se refleje el mismo número de miembros de la unidad familiar y/o convivencial reflejados en la solicitud.
4. Estar, en su caso, empadronado en el municipio de Valladolid en el momento de presentar la solicitud de acceso al programa, con un año de antigüedad.
5. Que la unidad familiar y/o convivencial disponga de unos ingresos anuales que sean superiores a 0,60 IPREM e inferiores a 6,5 IPREM de conformidad con la normativa en vigor y atendiendo a los requisitos de acceso de los diferentes programas.
  - La determinación de los ingresos se efectuará conforme los rendimientos netos previos percibidos en el ejercicio anterior, cualquiera que sea su origen. La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM, referido a 14 pagas,

en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados. Si la persona solicitante dispone de más de una fuente de ingresos, las rentas computables serán la suma de las rentas derivadas de dichas fuentes. De esta forma, se partirá de las cuantías de la base imponible general (casillas 435) y de la base imponible del ahorro (casilla 460), reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente, de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos de Sociedades, sobre la renta de no residentes y sobre Patrimonio, correspondiente a los datos fiscales más recientes disponibles en el momento de la solicitud. La cuantía resultante, como se ha indicado, se convertirá en número de veces el IMPREM -referido a catorce pagas- vigente durante el periodo al que se refieran los ingresos evaluados. Para determinar los ingresos mínimos se tomará como referencia la casilla 0018.

- Para el cálculo de la corrección de ingresos se atenderá a lo previsto en la ORDEN FYM/764/2013, de 17 de septiembre, por la que se establecen los criterios para la determinación de los ingresos familiares en actuaciones en materia de vivienda en Castilla y León.

6. No ser titular de pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre otra vivienda en España, ni el solicitante ni ninguno de los miembros de la unidad familiar y/o convivencial, o que siendo titular/es de tales derechos no pueda ocupar la vivienda por motivos legalmente establecidos que sean acreditados, incluidas situaciones de proindiviso.
7. Estar al corriente de pago con sus obligaciones tributarias y no tener deudas con el Ayuntamiento de Valladolid ni con VIVA, así como haber justificado debidamente subvenciones y prestaciones sociales del Ayuntamiento de Valladolid. A todos los efectos y para cualquier programa la deuda aplazada se considerará como deuda hasta su total cancelación.
8. No tener deudas por impago de suministros (electricidad, gas, agua). A todos los efectos y para cualquier programa la deuda aplazada se considerará como deuda hasta su total cancelación
9. No haber sido objeto de resolución de contrato de arrendamiento o comodato por incumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, suscrito anteriormente con el Ayuntamiento de Valladolid y/o con VIVA, en los últimos cinco años anteriores a la convocatoria en curso.
10. No se tenga constancia de ocupaciones ilegales en viviendas municipales o de otras administraciones públicas, por el solicitante o miembros de la unidad familiar y/o convivencial.

11. Los inquilinos beneficiarios de cualquier vivienda de estos programas deberán ser personas que reúnan condiciones de autonomía físicas y psíquicas que permitan una normal convivencia.

### **3.1.- AL PROGRAMA GENERAL DE VIVIENDAS.**

Además de las condiciones generales, el acceso a este programa requiere el cumplimiento de las siguientes condiciones específicas, que sustituyen a las generales, en los puntos siguientes:

5. Los ingresos de la unidad familiar y/o convivencial sean superiores a 1,9 veces el IPREM e inferiores a las cantidades máximas permitidas de conformidad con la ley y la calificación de la misma, con las particularidades recogidas en la cláusula 1.2.1 y con los máximos que se establezcan en la ley y calificación de cada promoción.

Los documentos justificativos en relación a las condiciones establecidas entre los **números 6 al 10**, con las especificaciones anteriormente referidas, que inicialmente en el momento de la solicitud se realizará mediante **declaraciones juradas**, deberán acreditarse fehacientemente en el momento inmediatamente anterior a la firma del contrato de arrendamiento **por parte de todos los miembros de la unidad familiar y/o convivencial**. Todos los demás se acreditarán en el momento de la solicitud.

La firma del contrato se encontrará supeditada al informe favorable de riesgos de la compañía aseguradora de la sociedad municipal, y la validez del contrato se condicionará, en su caso, al visado preceptivo por el órgano competente autonómico.

Teniendo en cuenta la naturaleza del programa de acceso a mayores de sesenta y cinco años, así como la tipología de las viviendas destinadas al mismo, con un dormitorio, se entiende que la unidad familiar y/o convivencial no puede estar constituida por más de dos personas. Por tanto, para estas promociones los requisitos de acceso que deben cumplir los solicitantes con quienes se firme el contrato de arrendamiento, serán los del propio solicitante o la unidad formada por su conyuge o pareja mayores de sesenta y cinco años, no computándose ingresos ni el cumplimiento de otros requisitos de otros familiares o posibles convivientes con el solicitante que en ningún caso tendrán derecho a la subrogación en el contrato al fallecimiento de su titular, en su caso, ni podrán empadronarse en dicha vivienda.

### **3.2.- AL PROGRAMA VIVIENDAS VERDES.**

Además de las condiciones generales, el acceso a este programa requiere el cumplimiento de las siguientes condiciones específicas, que sustituyen a las generales en los puntos siguientes:

- 1.- Ser, el solicitante, menor de 35 años en el momento de la firma del contrato y, en su caso, del preceptivo visado.
- 5.- Que las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento o cesión, dispongan de una fuente de ingresos y que tengan, en conjunto, unas rentas anuales comprendidas entre uno y dos veces el IPREM

Teniendo en cuenta que el presente programa es facilitar la emancipación de los jóvenes, y su carácter temporal, la inactividad profesional se valora negativamente, por lo que el solicitante deberá cursar estudios reglados no obligatorios o deberá disponer al menos de una fuente de ingresos anuales. Para esta consideración se incluyen los de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida o a arrendar o ceder, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento o cesión, iguales o inferiores a las cantidades indicadas en el párrafo anterior. En el supuesto de alquiler de habitación, no se incluirán los ingresos de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda, solamente se considerarán los de la persona física arrendataria.

A estos efectos, se entenderá que tienen una fuente de ingresos, que se calcularán de conformidad con la cláusula 3 apartado 5, quienes estén trabajando por cuenta propia o ajena, el personal investigador en formación y las personas perceptoras de una prestación pública de carácter periódico contributiva, siempre que puedan acreditar una vida laboral de, al menos, tres meses de antigüedad en el último año, contado desde la fecha del inicio de la convocatoria anual.

Si la persona solicitante dispone de más de una fuente de ingresos, las rentas computables serán la suma de las rentas derivadas de dichas fuentes

Además, deberá cumplir con una cláusula 11 específica añadida:

11. No haber desistido del procedimiento o renunciado, siendo adjudicatario, a vivienda incluida en cualquier programa de naturaleza social municipal en los últimos cinco años, desde la fecha de la solicitud.

Los documentos justificativos en relación a las condiciones establecidas entre los **números 6 al 11**, que inicialmente en el momento de la solicitud se realizará mediante **declaraciones responsables**, deberán acreditarse fehacientemente en

el momento inmediatamente anterior a la firma del contrato de arrendamiento, por parte de todos los miembros de la unidad familiar y/o convivencial. Todos los demás se acreditarán en el momento de la solicitud.

La firma del contrato se encontrará supeditada al informe favorable de riesgos de la compañía aseguradora de la sociedad municipal, y la validez del contrato se condicionará, en su caso, al visado preceptivo por el órgano competente autonómico.

Teniendo en cuenta la naturaleza del programa de acceso a menores de treinta y cinco años, en la línea Viviendas Verdes Compartidas no podrán acceder a la misma más que una persona por habitación, por lo que los requisitos de acceso se valorarán exclusivamente para la persona solicitante.

### **3.3.- AL PROGRAMA VIVIENDAS BLANCAS.**

Además de las condiciones generales, el acceso a este programa requiere el cumplimiento de las siguientes condiciones específicas, que sustituyen a las generales en los siguientes puntos:

5. Los ingresos de la unidad familiar y/o convivencial deberán ser superiores a 0,6 veces el IPREM; e inferiores a 1,9 veces el IPREM.

Además, deberá cumplir con una cláusula 11 específica añadida:

11. No haber desistido del procedimiento o renunciado, siendo adjudicatario, a vivienda incluida en cualquier programa de naturaleza social municipal en los últimos cinco años, desde la fecha de la solicitud.

Los documentos justificativos en relación a las condiciones establecidas entre los **números 6 al 11**, que inicialmente en el momento de la solicitud se realizará mediante **declaraciones responsables**, deberán acreditarse fehacientemente en el momento inmediatamente anterior a la firma del contrato de arrendamiento **por parte de todos los miembros de la unidad familiar y/o convivencial**. Todos los demás se acreditarán en el momento de la solicitud.

Teniendo en cuenta la naturaleza del programa de acceso a personas vulnerables, en función de la disponibilidad de viviendas en cada momento, se tendrá en cuenta a la hora de asignar las mismas, su tipología y número de dormitorios. Asimismo, se tendrán en cuenta y se reflejarán en el contrato aquellas cláusulas que determinen los Servicios Sociales Municipales para el seguimiento de los casos que tendrán carácter obligatorio y cuyo incumplimiento puede ser motivo de resolución de contrato. En cada contrato se detallarán la composición de la unidad familiar y/o

convivencial, no pudiendo empadronarse sin autorización expresa de la sociedad municipal personas ajena a la misma que en ningún caso adquirirán ningún derecho sobre la vivienda.

#### **4. PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN Y TRAMITACIÓN PARA LA SELECCIÓN DE DEMANDANTES.**

##### **4.1.- GESTIÓN Y TRAMITACIÓN ORDINARIA**

###### **4.1.1- SELECCIÓN.**

La selección de los posibles arrendatarios de viviendas incluidas en el ámbito de aplicación del presente Protocolo se efectuará mediante **sorteo notarial**. El sorteo permitirá ordenar a los demandantes y seleccionar a los arrendatarios provisionales.

La selección del demandante como posible arrendatario no genera derecho alguno.

Para proceder a la selección se formalizará la lista de posibles arrendatarios en los términos previstos en la cláusula siguiente mediante **convocatoria anual** que tendrá lugar a principios de cada año natural. Los posibles beneficiarios podrán optar a las viviendas disponibles correspondientes a cada programa durante el periodo de vigencia de ese año y, en todo caso, hasta la celebración de la siguiente convocatoria con la correspondiente formación de la lista definitiva.

###### **4.1.2.- FORMACIÓN DE LA LISTA DE POSIBLES ARRENDATARIOS.**

Todos los participantes en el procedimiento de selección deberán estar inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Castilla y León y acreditar el empadronamiento en el municipio de Valladolid exigido en cada programa en el momento de la solicitud.

La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP. **solicitará al órgano de la Administración de la Comunidad de Castilla y León competente en materia de vivienda que expida certificación, acreditativa de las personas inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, y que demanden una vivienda en alquiler en el municipio de Valladolid.**

El inicio de la convocatoria junto con la relación de personas aportada en la citada certificación será expuesta en el tablón de anuncios de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP (Pza. Rinconada, 5), así como en la página Web y/o tablón de anuncios de ésta, por un período mínimo **de diez días hábiles desde la fecha de la publicación de la misma, para poder presentar, en su caso, las**

**alegaciones que los interesados estimen oportunas y configurar así la lista previa al sorteo**, cerrándose el citado plazo tres días naturales antes del sorteo notarial.

Se permitirá la inclusión en la lista previa al sorteo a aquellas personas que, no figurando en la misma, acrediten estar inscritas en régimen de arrendamiento, en el municipio de Valladolid, en el Registro de Demandantes de Viviendas de Protección Pública de la Junta de Castilla y León en fecha previa al sorteo.

La presentación de alegaciones se llevará a cabo en las oficinas de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.M.P. (Plaza Rinconada, 5), de 9:00 a 14:00 horas de lunes a viernes.

#### **4.1.3.- SORTEO NOTARIAL**

La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.M.P. procederá a la realización de un único **sorteo notarial anual**. Este sorteo será anunciado en el tablón de anuncios y/o página web de la sociedad, indicando la fecha del mismo.

El sorteo tendrá como finalidad establecer la prelación de acceso a las viviendas disponibles en función de cada programa, con la salvedad del programa Viviendas Blancas cuya finalidad es dirimir los posibles empates en la puntuación.

Una vez efectuado el sorteo notarial se publicará la lista ordenada en la página Web de la sociedad ([www.smviva.com](http://www.smviva.com)) y/o tablón de anuncios. En ese anuncio se incluirá el plazo y la documentación precisa para participar en los distintos programas, de conformidad con la cláusula siguiente con la advertencia de que si no se aporta en ese plazo se entenderá que desiste de participar en este protocolo.

#### **4.1.4.- PRESENTACIÓN DE SOLICITUD, DECLARACIONES RESPONSABLES Y DOCUMENTACIÓN.**

En cada convocatoria anual, **sólo será posible presentar una solicitud de acceso al parque de viviendas de alquiler de la sociedad municipal**, donde se indicará el programa elegido, no pudiendo optar por ningún otro.

La sociedad municipal, atendida y verificada la documentación presentada, y el cumplimiento de los requisitos de acceso de cada uno de los programas, se reserva el derecho a modificar el programa solicitado, debidamente motivado, informando al solicitante y atendiendo a sus posibles alegaciones.

Por analogía al art. 3 de la Orden FOM/1884/2006, de 22 de noviembre, por la que se regula el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Castilla y León, únicamente se admitirá una solicitud por cada demandante de vivienda. Una misma

persona no podrá formar parte de dos o más unidades familiares y/o convivenciales al mismo tiempo, ni presentar solicitud individualmente cuando haya de formar parte de una unidad familiar conforme a lo dispuesto en aquella Orden. En todo caso cuando un solicitante inscrito en el registro, pretenda su inscripción posterior mediante otra solicitud en una unidad familiar diferente, la solicitud deberá incluir la nueva inscripción invalidando las anteriores. Si la variación afecta a varias unidades familiares y/o convivenciales con solicitud previamente presentada, deberán modificarse todas ellas a la situación real actual.

Las personas incluidas en la lista tras el sorteo notarial que deseen participar en el presente protocolo, deberán presentar, en el plazo máximo de **un mes a contar desde el día siguiente hábil al de la realización del sorteo, la solicitud normalizada, debidamente cumplimentada, con las declaraciones responsables y la documentación obligatoria** que, de conformidad con el Anexo 1, ha de constar en esta sociedad y que garantiza la voluntad de participación en el procedimiento, la personalidad y capacidad del demandante de vivienda, así como los datos económicos necesarios.

La sociedad municipal podrá exigir la aportación de cualquier otra documentación que considere necesaria para la justificación al caso concreto de los requisitos de acceso a vivienda protegida y/o empadronamiento.

En el caso del programa Viviendas Blancas, todos los interesados en participar en el procedimiento de selección deberán presentar **la solicitud totalmente cumplimentada** (incluyendo la relación de todos los miembros de la unidad familiar y/o convivencial) **con la documentación que exige el anexo I** que se adjunta al presente protocolo y que permitirá la valoración de cada solicitud de conformidad con los criterios establecidos en el presente protocolo. La sociedad podrá requerir en cualquier momento la documentación que estime conveniente para subsanar posibles deficiencias y/o acrediten las circunstancias manifestadas en la solicitud en relación con la documentación obligatoria. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos en la *Documentación obligatoria*, de la presente cláusula, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días hábiles, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, o no cumple las condiciones establecidas en el presente protocolo, se le tendrá por desistido de su petición. Sin embargo, y en relación con la *Documentación complementaria* de la presente cláusula, sólo se procederá a la valoración de la aportada dentro de plazo con la solicitud.

**LA SOLICITUD** y documentación, que deberá presentarse en castellano o con traducción jurada obligatoria, se deberá acreditar mediante la presentación de:

**1.- LAS DECLARACIONES RESPONSABLES para el solicitante y de todos los miembros de la unidad familiar y/o convivencial**, en relación a la composición de la unidad familiar, los ingresos de la misma, y las siguientes:

1. **Declaración responsable de no tener vivienda** en propiedad o que no pueda disfrutarla por motivos acreditados legalmente establecidos.
2. **Declaración responsable** de estar al corriente de pago con las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social, y no tener deudas con el Ayuntamiento de Valladolid y/o la sociedad, así como haber justificado debidamente subvenciones y prestaciones sociales del Ayuntamiento de Valladolid.
3. **Declaración responsable** de no tener deudas por impagos, mayores de edad o menores emancipados con las compañías suministradoras de electricidad, gas y agua.
4. **Declaración responsable** de no haber sido objeto de resolución de contrato de arrendamiento o comodato por incumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, que hubiera suscrito anteriormente con el Ayuntamiento de Valladolid o con la Sociedad Municipal o autorización a VIVA para su obtención, en los últimos cinco años anteriores a la convocatoria.
5. **Declaración responsable** de no haber llevado a cabo ocupaciones ilegales, en viviendas municipales o de otras administraciones públicas.
6. **Declaración responsable, en los programas de Viviendas Verdes y Viviendas Blancas**, de no haber desistido del procedimiento o renunciado, siendo adjudicatario, a vivienda ubicada en ningún programa de alquiler social, en los últimos cinco años, desde la fecha de la solicitud.

**2.- DOCUMENTACIÓN OBLIGATORIA.**

1. **Fotocopia del documento que identifique al solicitante y en su caso, del resto de los miembros de la unidad familiar y/o convivencial.**
  - **Personas con nacionalidad española:** Documento Nacional de Identidad vigente.
    - En caso de que la persona solicitante sea un menor emancipado, la solicitud debe ir firmada por quien ejerza la patria potestad o tutela, acreditando esta circunstancia con fotocopia del Libro de Familia o documento que justifique quién ejerce la tutela.
    - En el caso de actuar a través de persona representante, fotocopia compulsada del Documento Nacional de Identidad de la persona representante, así como la documentación acreditativa de tal circunstancia.
  - **Extranjeros no comunitarios:** Tarjeta de Identificación de Extranjero vigente. El solicitante deberá contar con autorización de residencia y de trabajo vigente. El resto de la unidad familiar deberá aportar tarjeta de autorización

de residencia vigente. Si el solicitante no cuenta con autorización de residencia legal en España en vigor en el momento de presentar la solicitud, será excluido del procedimiento.

- **Ciudadanos comunitarios o de otro Estado parte en el Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo:** Pasaporte o documento de identidad de su país vigente.

Deberá aportar, además, certificado de inscripción en el Registro Central de Extranjeros, y para todos los miembros de la unidad familiar y/o convivencial reflejados en la solicitud, deberá aportar tarjeta/s de residencia de familiar de ciudadano de la Unión.

En el caso de ciudadanos comunitarios con derecho a residir con carácter permanente en España, se aportará certificado del referido derecho de la persona solicitante, y para todos los miembros de la unidad familiar y/o convivencial reflejados en la solicitud, se aportará tarjeta/s de residencia permanente de familiar de ciudadano de la Unión.

- **Personas refugiadas o asiladas:** Tarjeta de Extranjero vigente donde se refleje este reconocimiento o resolución del reconocimiento del derecho de asilo o de protección subsidiaria, o documento de identificación de refugiado/protección subsidiaria.  
En su caso, para los miembros de la unidad familiar y/o convivencial reflejados en la solicitud de la persona con reconocimiento vigente del derecho de asilo: Tarjeta de Extranjero vigente o resolución del reconocimiento del mismo derecho o del derecho por extensión familiar, o de la autorización de residencia legal en España en vigor de cada uno de ellos.
- **En el caso de personas apátridas:** documento de identidad del apátrida o el que legalmente proceda en su caso.

2. Resolución vigente de inscripción en el **Registro Público de Demandantes de la Junta de Castilla y León** para alquiler en el municipio de Valladolid en el que se refleje el número de miembros de la unidad familiar y/o convivencial, coincidente con la solicitud.
3. **Volante de empadronamiento**, expedido por el Ayuntamiento de Valladolid o **Autorización** a la Sociedad Municipal para la obtención del volante, en el que conste la antigüedad de empadronamiento en el municipio de Valladolid, de todos los miembros de la unidad familiar y/o convivencial, de al menos un año.
4. **Documentación que acredita los niveles de ingresos: Certificados de los datos económicos** del año anterior, de todos los miembros de la unidad familiar y/o convivencial, que perciban ingresos y/o ayudas. Dicha acreditación se deberá realizar a través de cualquiera de los siguientes medios:

a) **Última declaración del IRPF** presentada en vigor, y en el caso de que su presentación **no fuese obligatoria**, junto con el certificado de tal extremo de la Agencia Tributaria, por los siguientes medios:

▪ **A.- PARA PROGRAMA GENERAL:**

- **Certificado Negativo de Hacienda que incluya las imputaciones que le constan a la Agencia Tributaria o Declaración responsable** de los ingresos del **año anterior** con justificación de los mismos, en su caso, con los siguientes documentos:
  - Trabajadores por **cuenta ajena** mediante la presentación de las Nóminas o Certificados, de la empresa, correspondientes y contrato de trabajo.
  - Trabajadores por cuenta propia (**autónomos**) mediante las declaraciones trimestrales de Hacienda.
  - **Jubilados y pensionistas** mediante la Certificación de pensiones o de la prestación económica percibida.

▪ **B.- PARA PROGRAMA VIVIENDAS VERDES:**

- **Certificado Negativo de Hacienda que incluya las imputaciones que le constan a la Agencia Tributaria o Declaración responsable** de los ingresos del **año anterior** con justificación de los mismos con los documentos que la sociedad municipal estime necesarios en función de la fuente de los mismo, entre otros: becas en estudios reglados o contrato de trabajo o cualquier otro documento que justifique su trabajo, acompañado, en su caso, de su vida Laboral.

▪ **C.- PARA PROGRAMA VIVIENDAS BLANCAS:**

- **Certificado Negativo de Hacienda que incluya las imputaciones que le constan a la Agencia Tributaria o Declaración responsable** de los ingresos del **año anterior** con justificación de los mismos con los siguientes documentos:
  - Trabajadores por **cuenta ajena** mediante la presentación de las Nóminas o Certificados, de la empresa, correspondientes.
  - Trabajadores por cuenta propia (**autónomos**) mediante las declaraciones trimestrales de Hacienda.
  - **Jubilados y pensionistas** mediante la Certificación de pensiones o de la prestación económica percibida.
  - Perceptores de **pensiones no contributivas, de jubilación o de invalidez**, y en su caso, del complemento por residir en una vivienda alquilada, mediante certificado de los Servicios Sociales de la Junta de Castilla y León.
  - Perceptores de prestación o **subsidiado de desempleo** mediante Certificado del Servicio Público de Empleo.

- **Perceptores de Renta Garantizada de Ciudadanía**, mediante Certificado de los Servicios Sociales de la Junta de Castilla y León.
- **Perceptores de ayudas sociales por hijos a cargo**, mediante certificado de la misma, emitida por la Seguridad Social.
- Perceptores de **Ingreso mínimo vital**, mediante Certificado de la Seguridad Social.
- Perceptores de **prestaciones económicas para personas con discapacidad** (subsidio de garantía de ingresos mínimos, subsidio por ayuda de tercera persona y subsidio de movilidad y compensación por gastos de transporte), mediante certificado de los Servicios Sociales de la Junta de Castilla y León.
- **Pensiones compensatorias por hijos**. Fotocopia de la sentencia de separación o divorcio donde se fije la pensión por alimentos.
- **Pensiones por discapacidad**, mediante certificado del órgano competente.
- **Prestaciones sociales específicas y regulares municipales**, mediante certificados de los Servicios Sociales municipales.

### 3.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA PARA ACREDITACIÓN DE LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN EN EL PROGRAMA VIVIENDA BLANCA (solo se valorará aquella documentación que se presente al registrar la solicitud):

#### 1. Documentación que acredite la situación familiar:

- ✓ **Libro de Familia** y, en su caso, Libro de Familia Numerosa, del que sea titular el solicitante.
- ✓ En el supuesto de personas con **discapacidad**, fotocopia del certificado del grado de discapacidad, que, para situaciones de discapacidad revisable debe estar vigente.
- ✓ En el supuesto de personas separadas o divorciadas, fotocopia **de la sentencia de separación** o divorcio, del convenio regulador.
- ✓ Para acreditar la situación de **violencia de género** deberán presentar la sentencia condenatoria o resolución judicial que establezca medidas para la protección de la víctima, **mientras éstas se encuentren vigentes**, u orden de protección acordada a favor de la víctima, **mientras las medidas de protección que recoja sean de aplicación**. Excepcionalmente informe del Ministerio Fiscal que indique la existencia de indicios de ser víctima de violencia de género, mientras se adopte la resolución que proceda o acreditación por parte de la administración competente. Todo ello considerado como máximo en los 5 años anteriores a la presentación de la solicitud, y, en cualquier caso, siempre que se encuentren vigentes o aplicables.
- ✓ Para acreditar la situación de **victima de terrorismo**, deberán presentar certificación expedida por el organismo competente.

**2. Documentación que acredita la situación laboral o condiciones de jubilación, de todos los miembros de la unidad familiar y/o convivencial:**

- ✓ Para trabajadores en activo, **Certificado de Vida Laboral** emitido por el Instituto Nacional de la Seguridad Social.
- ✓ Para personas jubiladas o viudas, documentación acreditativa de la percepción de pensión contributiva.

**3. Documentación que acredita la situación habitacional, indicando la situación que proceda:**

- ✓ Alojamiento en **hábitats no considerados como vivienda, y otras condiciones de alojamiento**, mediante informe de los Servicios Sociales.
- ✓ Alojamiento en **vivienda en arrendamiento**, mediante el oportuno contrato de alquiler, con el último recibo abonado.
- ✓ Sentencia firme de **desahucio hipotecario**.

La no presentación de la documentación obligatoria en el plazo supone el desistimiento por parte del interesado en la participación en el presente procedimiento.

A los efectos del presente protocolo se entenderán como vigentes y válidos los datos personales a efectos de notificación reflejados en **la solicitud**, siendo obligatoria la notificación a esta sociedad de cualquier cambio que se efectúe en aquéllos y que tenga incidencia en este proceso de selección.

**4.1.5.- LISTA DEFINITIVA.**

Finalizado el plazo para la presentación de la documentación precisa señalada en el apartado anterior, la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.M.P. formará la **lista definitiva, conformada por el orden del sorteo notarial, con todas las personas que hayan presentado la documentación exigida con especificación del programa asignado**.

La lista definitiva, junto con la incorporación que en su caso proceda de conformidad con la cláusula 4.3.2, se aprobará por el Consejo de Administración de la sociedad, facultando al Presidente y/o Gerente para la gestión de la lista y dación de cuentas posterior a aquél.

Esta lista se publicará en la página Web y/o en el tablón de anuncios de la sociedad municipal y tendrá una **vigencia de un año** y, en todo caso, hasta la celebración del siguiente sorteo.

#### **4.1.6.- OTRAS INCORPORACIONES A LA LISTA DEFINITIVA.**

Salvo en el Programa Viviendas Blancas, la sociedad municipal establecerá de conformidad con lo expresado una lista en el que se mantendrá el orden establecido tras el sorteo notarial, **pudiéndose incorporar a la misma** todas aquellas solicitudes de participación en el procedimiento, siempre que el interesado esté debidamente inscrito en régimen de arrendamiento, en el municipio de Valladolid, en el Registro Público de Demandantes de la Junta de Castilla y León y acompañe la documentación requerida en cada programa, con la salvedad establecida en el segundo párrafo de la cláusula 4.1.4 del presente protocolo. En este caso, será colocado en el último lugar de la lista y se tendrá en cuenta a efectos de establecer prelación la fecha de entrada de la solicitud con la **documentación completa** en el registro de la sociedad municipal.

La lista se actualizará periódicamente, de conformidad con cada programa, en la página Web de la Sociedad y/o tablón de anuncios.

#### **4.1.7.- ESPECIALIDADES EN LA CONFIGURACIÓN DE LA LISTA DEFINITIVA EN EL PROGRAMA VIVIENDAS BLANCAS.**

La Lista definitiva se obtendrá por valoración de conformidad a los criterios que a continuación se exponen. La lista provisional baremada se publicará en el tablón de anuncios y/o página web de la sociedad al objeto de poder presentar alegaciones, en las oficinas de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP (Plaza Rinconada, 5), de 9:00 a 14:00 horas de lunes a viernes, por un período de diez días hábiles desde la fecha de la publicación de la misma, y que permita configurar así la lista definitiva, que será aprobada por la Comisión de Seguimiento.

La lista definitiva aprobada por la Comisión de Seguimiento, se publicará en la página Web de la sociedad y/o tablón de anuncios y estará vigente para las adjudicaciones de cada año.

VIVA podrá solicitar cualquier documento necesario para verificar el cumplimiento de los requisitos exigibles en orden a la resolución correspondiente del procedimiento, así como los que resulten precisos para el ejercicio de las facultades de control y comprobación que pudiere realizar tanto la Sociedad Municipal como el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid en orden al cumplimiento del protocolo y del contrato de arrendamiento.

La sociedad municipal establecerá de conformidad con lo expresado una lista en el que se mantendrá el orden establecido tras el sorteo notarial. En este programa no se podrán incorporar a la misma ninguna solicitud de participación en el procedimiento, fuera de plazo.

## A.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

Los criterios para valorar el orden de prelación de la lista de posibles arrendatarios de Viviendas Blancas es el siguiente:

**1.- Niveles de ingresos de la unidad familiar y/o convivencial del año anterior a la convocatoria. Hasta un máximo de 2,50 puntos:**

Mayor de 0,60 IPREM hasta 1 IPREM:	<b>2,50 puntos.</b>
Mayor de 1,0 IPREM hasta 1, 2 IPREM:	<b>2,00 puntos.</b>
Mayor de 1,2 IPREM hasta 1, 4 IPREM:	<b>1,50 puntos.</b>
Mayor de 1,4 IPREM hasta 1, 6 IPREM:	<b>1,00 puntos.</b>
Mayor de 1,6 IPREM hasta 1, 9 IPREM:	<b>0,50 puntos.</b>

**2.- Situación familiar: Hasta un máximo de 2,50 puntos.**

**2.1.- Por cada hijo a cargo menor de edad que no sea familia numerosa ni monoparental:**

Un hijo	<b>0,30 puntos</b>
Dos hijos	<b>0,60 puntos</b>

**2.2.- Por familia numerosa o monoparental**

Por familia monoparental con un hijo	<b>0,60 puntos</b>
Por familia numerosa general	<b>0,75 puntos</b>
Por familia monoparental con dos hijos	<b>0,90 puntos</b>
Por familia numerosa especial	<b>1,50 puntos</b>

**2.3.- Por cada persona con valoración de discapacidad o dependencia legalmente reconocida (sin acumulación de situaciones):**

Hasta 33% de discapacidad reconocida/ grado 1 dependencia	<b>0,50 puntos</b>
Del 33% al 65% de discapacidad reconocida/ grado 2 de dependencia	<b>0,75 puntos</b>
Más del 65% de discapacidad reconocida/ grado 3 de dependencia	<b>1,00 puntos</b>

**2.4.- Por otras situaciones**

Situación de víctima de violencia de género, terrorismo, justificando dicha situación de conformidad con el presente protocolo, considerada como máximo en los 5 años anteriores a la presentación de la solicitud	<b>1,50 puntos</b>
--	--------------------

Para unidades familiares y/o convivenciales formadas exclusivamente por mayores de sesenta y cinco años	<b>1, 50 puntos</b>
---	---------------------

**3.- Situación laboral o condiciones de jubilación: Hasta un máximo de 2,00 puntos:**

- Trayectoria laboral de la familia en los últimos 3 años: trabajado/miembro unidad familiar acreditado (para la valoración se podrá acumular la continuidad laboral por personas conforme a tabla):
 

Hasta un año:	<b>0,5 puntos</b>
De un año hasta dos años:	<b>1 punto</b>
De dos años hasta tres años:	<b>2 puntos</b>
- Personas jubiladas o viudas, generadores de pensión contributiva: se valorará la percepción de pensión contributiva: **2 puntos**.

**4.- Situación habitacional. Hasta un máximo de 3,00 puntos:** Se puntuarán las siguientes situaciones de manera excluyente.

Alojamiento en hábitats no considerados como vivienda (lona o tienda de campaña, chabola o casa en ruinas, roulotte, coche o furgoneta, local, nave o similar)	<b>3,00 puntos</b>
Estar alojado en arrendamiento cuando la renta supere el 30% de los ingresos de la unidad familiar y/o convivencial	<b>1,00 punto</b>
Desahucio hipotecario y otras condiciones de alojamiento precario (casa de acogida, albergue, pensión, comodato o precario, gestionados por la administración municipal con, al menos, un año de antigüedad a la fecha de la solicitud al programa)	<b>2,00 puntos</b>

**B.- COMISIÓN DE SEGUIMIENTO**

Se creará una Comisión de Seguimiento del presente Programa, constituida, al menos, por las siguientes personas, o en las que se deleguen:

- Titular de la Concejalía de la que dependa la sociedad municipal, que ostentará la presidencia de la Comisión de Seguimiento
- Los siguientes Vocales:
  - Titular de la Concejalía competente de la que dependan los servicios sociales municipales.

- Director/a del Área de la Concejalía competente de la que dependan los servicios sociales municipales
- Gerente de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid.
- Director/a de Servicio de Intervención Social.
- Trabajador/a Social de los Servicios Sociales Municipales.
- Director Financiero de la Sociedad Municipal.
- Técnico de la sociedad responsable del programa
- Trabajador/a social de la sociedad municipal.
- Asesor Jurídico, o en su caso, el Secretario Técnico, de la Sociedad Municipal que actuará como Secretario de la Comisión.

Las funciones de la Comisión son:

- Aprobación de los listados definitivos de las viviendas disponibles anuales.
- Asignación de las viviendas a los posibles beneficiarios de conformidad con la lista definitiva
- Asignación de posibles beneficiarios a través del procedimiento extraordinario.
- Seguimiento de convenios con instituciones, entidades, asociaciones, Concejalías, etc. Con contenido social a las que se les asigne viviendas por el procedimiento extraordinario.
- Establecer sus Normas de funcionamiento.
- Impulsar y facilitar la ejecución del Programa Viviendas Blancas.
- Definir los compromisos por las partes en los contratos.
- Interpretar el contenido del protocolo en aras a su mejor cumplimiento.
- Solicitar los informes que considere necesarios a los servicios municipales.
- Ajustar las condiciones de la Renta Social Variable solidaria a los incrementos de la RGC o el de referencia que se establezca en cada momento.
- Aprobar los cambios de vivienda de conformidad con los criterios contemplados en el presente protocolo.
- Elaboración de informes para dación de cuentas al Consejo de Administración de la Sociedad Municipal.
- Cualesquiera otras que se le encomienden por el Consejo de Administración de la sociedad

#### **4.2.- GESTIÓN Y TRAMITACIÓN EXTRAORDINARIA EN EL PROGRAMA VIVIENDAS BLANCAS Y VERDES.**

**1.- La Comisión de Seguimiento** del Programa de Viviendas Blancas regulada en el presente protocolo, podrá asignar un cupo de viviendas, no superior al diez por ciento de las existentes en el Programa de Viviendas Blancas, con objeto de poder facilitar el acceso a la vivienda a unidades familiares y/o convivenciales cuyas necesidades sean urgentes y por razones, entre otras, de desahucios hipotecarios, por eliminación de situaciones de infravivienda o chabolismo, por

imposibilidad sobrevenida del uso u otra circunstancia de carácter excepcional debidamente justificadas.

La asignación de una vivienda reservada a este cupo por la Comisión de Seguimiento deberá realizarse teniendo presente siempre, el cumplimiento de los requisitos generales establecidos en el presente protocolo, e informe previo de evaluación de los servicios sociales municipales o de la propia Comisión atendiendo a otros informes especializados.

La propuesta de acceso a una vivienda del programa en estas circunstancias ha de estar vinculada a un trabajo y experiencia previa de los servicios sociales, una vez cumplido y finalizado el itinerario marcado por los Servicios Sociales municipales, con la familia y/o unidad convivencial que avale que el acceso a este recurso y el apoyo educativo y de seguimiento que implica tendrá unas perspectivas positivas para el bienestar de la familia, por lo que se tendrá en cuenta la participación de la familia de forma activa, positiva y previa en programas y actuaciones de los servicios sociales. Dichos supuestos serán controlados posteriormente por los Servicios Sociales Municipales.

En todo caso, dicha asignación extraordinaria se llevará a cabo en la Comisión que apruebe la lista definitiva para la convocatoria que corresponda anualmente, modificando la propuesta. Solo se podrá aprobar otra asignación extraordinaria de viviendas posterior, a través de la Comisión, de entre las viviendas disponibles no asignadas hasta la finalización de la convocatoria.

**2.- Asimismo, el Consejo de Administración de la sociedad municipal** podrán instrumentalizar otras fórmulas de gestión de las viviendas incluidas tanto en el Programa Viviendas Blancas, como en el Programa Viviendas Verdes, que favorezcan la finalidad de los citados programas, para actuaciones de integración social derivadas de convenios con instituciones, asociaciones, organismos y otras entidades con contenido social e incluso otras Concejalías del propio Ayuntamiento de Valladolid, u otras Administraciones Públicas, sin aplicar los requisitos y seguimientos establecimientos en el protocolo, pudiendo admitir fórmulas de vivienda de uso compartido, colaborativo o tipo coliving, así como el fomento de viviendas verdes compartidas.

En lo no previsto en la presente cláusula será de aplicación el resto del protocolo.

**3.- Igualmente, el Consejo de Administración** podrá disponer, reunido con carácter de urgencia, para casos de fuerza mayor o extraordinaria y urgente necesidad, previo asesoramiento de los servicios sociales municipales, de la cesión temporal del uso y disfrute de vivienda/habitación, dentro del Parque Público Municipal de Viviendas en Alquiler gestionadas por la Sociedad

Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, sin cumplir la tramitación del presente protocolo y sin que los beneficiados cumplan los requisitos exigidos en el mismo.

#### **4.3.- OFERTA DE LAS VIVIENDAS EN ALQUILER Y SU FORMALIZACIÓN.**

Como norma general se considera la adecuación de la vivienda un máximo de dos personas por dormitorio, salvo para el programa general para mayores de 65 años, en el que se entiende que la unidad familiar y/o convivencial no puede estar constituida por más de dos personas, así como para el Programa de Viviendas Verdes Compartidas, en los que se limita a una persona por habitación.

##### **4.3.1.- OFERTA PROGRAMA GENERAL Y PROGRAMA VIVIENDA VERDE.**

En función de la disponibilidad de las viviendas existentes en la sociedad, y de las circunstancias concretas establecidas en el presente protocolo en general, y en particular en las cláusulas 3.1, 3.2, 3.3 y 4.3.2, ésta notificará, por cualquier medio que acredite su constancia, siendo preferente el correo electrónico que conste en la solicitud, y por el orden establecido en la lista, **la oferta de viviendas correspondiente**.

La sociedad realizará, de conformidad con los datos aportados por los interesados en la solicitud, una única notificación individualizada por escrito y por el orden establecido anteriormente, detallando la oferta de viviendas correspondiente.

Aquel interesado cuya notificación haya sido rechazada o no contestada por cualquier causa o no sea recibida la notificación en el domicilio señalado en la instancia, se entenderá que ha decaído su interés por la vivienda.

Aquellos demandantes de vivienda interesados deberán presentar en las oficinas de la sociedad en el plazo máximo de diez días hábiles desde la recepción de la oferta, documento acreditativo que exprese, en su caso, **la preferencia de las viviendas ofrecidas, acompañando la documentación actualizada de la obligatoria en la solicitud**.

Se seguirá el **orden de prelación de la lista definitiva atendiendo, en su caso, a las circunstancias personales y económicas exigidas en cada programa o promoción**. La oferta de las viviendas en estos programas se actualizará periódicamente, en el caso de nuevas incorporaciones, dando información de las mismas a los solicitantes de conformidad con la prelación establecida en la lista definitiva.

Para el programa General y el de Viviendas Verdes, previa a la realización de la visita a la vivienda, se requerirá evaluación positiva de compañía externa de riesgos (póliza de impago de alquiler), pudiendo requerir aquella documentación que considere necesaria, y en todo caso, los siguientes:

1. Para trabajadores en activo, Certificado de Vida Laboral emitido por el Instituto Nacional de la Seguridad Social.
2. Contrato de trabajo y tres últimas nóminas o, en su caso certificado de pensiones que se perciban.

Una vez realizada visita a la vivienda, y en un plazo no superior a 15 días, se formalizará contrato privado de arrendamiento condicionado, en su caso, al visado favorable por la autoridad administrativa competente. En todo caso, el posible arrendatario deberá justificar el nivel de solvencia económica suficiente para poder satisfacer los gastos derivados de la renta de la vivienda y obligaciones económicas derivadas de aquella, así como cumplir en el momento del visado del contrato los requisitos de acceso a una vivienda protegida.

En todo caso y con carácter previo a dicha formalización deberán presentar, al menos:

- Contrato laboral y tres últimas nominas o documentación acreditativa de ingresos que garantice el pago del alquiler o en su defecto persona que le avale con la documentación que acredite la suficiencia de medios para ser avalista.
- Certificado de estar al corriente de pago con las obligaciones tributarias y no tener deudas con el Ayuntamiento de Valladolid y VIVA o autorización a la Sociedad Municipal para su obtención, así como haber justificado debidamente subvenciones y prestaciones sociales del Ayuntamiento de Valladolid.
- Certificados emitidos por las compañías suministradoras de electricidad, gas y agua, de no tener deudas por impagos del solicitante y de todos los miembros de la unidad familiar o convivencial, mayores de edad o menores emancipados. o autorización a la Sociedad Municipal para su obtención.
- Certificado de no haber incumplido las obligaciones derivadas de un contrato de arrendamiento o comodato, que hubiera suscrito anteriormente con el Ayuntamiento de Valladolid o con VIVA o autorización a VIVA para su obtención.
- Certificado del Registro de la Propiedad no tener vivienda en propiedad en los términos establecidos en el presente protocolo.
- En general todos los documentos o certificados que acrediten la veracidad de las declaraciones juradas y el mantenimiento de los requisitos de acceso establecidos en la cláusula 4.1.4 del presente protocolo. La documentación que no sea en original, deberá aportarse con copia legible y compulsada.

La sociedad municipal verificará con carácter previo a la formalización del contrato que el arrendatario no haya ocupado ilegalmente ninguna vivienda en los términos establecidos en el presente protocolo, ni haya rechazado ninguna injustificadamente conforme al mismo, ni se haya resuelto contrato de arrendamiento previo por incumplimiento del mismo, así como cualquier otro documento o situación que considere necesario para el adecuado arrendamiento de la vivienda.

No se procederá la firma del contrato de alquiler, con las consecuencias establecidas en la cláusula 6, si de la documentación requerida por VIVA para proceder a la formalización de un

contrato de arrendamiento se desprendiera, su no acreditación, la falsedad de la documentación presentada o el incumplimiento de alguno de los requisitos de acceso al programa, al momento de la firma.

En el contrato de alquiler constará la composición de los miembros de la unidad familiar y/o convivencial del arrendatario. Cualquier variación de la unidad familiar y/o convivencial deberá ser comunicada a la Sociedad arrendadora. La parte arrendataria autoriza expresamente a la parte arrendadora a consultar el Padrón Municipal y obtener cualquier certificado o documentación en relación a las personas empadronadas en la vivienda objeto del presente contrato.

Teniendo en cuenta las características de acceso al programa y la finalidad social del mismo, no se autorizará ser arrendatario a personas distintas con las que se firmó el contrato, ni permitir empadronamientos que vulneren esta circunstancia ni que pretendan adquirir derechos en este sentido. Por tanto, no podrá empadronarse ninguna persona ajena a la reflejada en el contrato como unidad familiar y/o convivencial, salvo autorización expresa de la sociedad municipal. En todo caso, cualquier alteración no comunicada a ésta, se entiende como causa de resolución del contrato de arrendamiento y, en ningún caso se podrá tener en cuenta para la subrogación del mismo.

El contrato de alquiler se extinguirá por las causas contempladas en la ley y en el propio contrato. Para viviendas destinadas a menores de 35 años, si a la extinción del contrato el inquilino hubiere sobrepasado los 35 años, no cabe posible prórroga. En caso contrario se estudiará la posibilidad de la misma.

Para el supuesto de alquiler de habitaciones, se estará en general a los términos y condiciones del contrato, y en especial a la extinción del mismo en relación con cada concreta habitación arrendada y/o cedida.

La parte arrendataria y los miembros de la unidad familiar y/o convivencial que tengan residencia legal en España, mantendrán el contrato de alquiler su vigencia de no cambiar tal circunstancia; en caso contrario, se producirá la resolución automática del mismo.

#### **4.3.2.- ESPECIALIDADES DE LA OFERTA EN EL PROGRAMA VIVIENDA BLANCA.**

La Comisión de Seguimiento, una vez valorada la lista definitiva, atendidos los informes técnicos/propuesta de la Sociedad Municipal, aprobará la asignación de las viviendas que, en cada momento se encuentren disponibles, a los solicitantes por el orden establecido en la lista definitiva.

La Sociedad Municipal en general, y la Comisión de Seguimiento en particular en los supuestos que proceda, tendrá en cuenta a la hora de la asignación concreta de cada vivienda, entre otros, la adecuación de las mismas a las necesidades de la unidad arrendataria, incluyendo el tamaño

y piezas habitacionales, las necesidades de accesibilidad, la adecuación de la renta a sus ingresos, todo ello, con criterios de sostenibilidad presupuestaria de la empresa pública, y conforme a la disponibilidad de viviendas en cada convocatoria.

En el supuesto de que, llegado el momento de la asignación de una vivienda concreta a un beneficiario por cumplirse la prelación, las viviendas disponibles fueran inadecuadas, bien en relación número de habitaciones/ composición de la unidad familiar y/o convivencial, o bien, por inaccesibilidad o falta de adecuación a situaciones de discapacidad, se podrá asignar, a las personas que sí cumplan dicho ratio o condiciones, por el orden de la lista, desplazando a aquellas que no cumplan, y que pasarán, como preferentes, en el supuesto de incorporación de una nueva vivienda que se adapte a sus circunstancias en la convocatoria en curso.

En función de lo establecido en el párrafo anterior, la Sociedad notificará, por cualquier medio que acredite su constancia, y por el orden establecido en la lista definitiva, la vivienda asignada, debiendo presentar en las oficinas de la Sociedad en el plazo máximo de diez días hábiles desde la recepción del ofrecimiento, documento acreditativo que exprese, su conformidad con la vivienda asignada, entendiendo desistido de su derecho en caso contrario, con los efectos establecidos en la cláusula 6 del presente protocolo.

Una vez formalizado el contrato de arrendamiento, no se realizará ningún cambio de vivienda, con independencia de los cambios que la unidad familiar y/o convivencial pueda sufrir, tales como variación del número de miembros de la misma, escolarización de menores, problemas de convivencia vecinales o inadaptación al barrio o zona asignada, problemas de salud, etc., salvo resolución motivada por circunstancias excepcionales acreditadas valoradas por la Comisión de Seguimiento del Programa y en función de la disponibilidad de viviendas.

No obstante, y teniendo en cuenta la naturaleza social del presente programa, los arrendatarios del Programa de Viviendas Blancas ante un incremento estable en el tiempo de los ingresos que mejore las condiciones económicas, y cumplimiento del resto de las condiciones del programa general, podrán tener prioridad en la adjudicación de una vivienda de régimen general en la siguiente convocatoria, siempre que la sociedad tenga disponibilidad de vivienda de dichas características y que el esfuerzo económico en la renta de la nueva vivienda no supere el 30% de los ingresos de la unidad familiar y/o convivencial y que sea adecuado a su composición de la unidad familiar y/o convivencial. La salida del programa de Viviendas Blancas, por esta circunstancia requerirá acuerdo, de la Comisión de Seguimiento, previa verificación del cumplimiento, en su caso, de las condiciones sociales y visto bueno de la compañía aseguradora de riesgos. En este caso su preferencia se establecerá sin participar en la formación de la lista definitiva.

#### **4.4.- VIVIENDAS OFERTADAS EN CADA CONVOCATORIA. CONDICIONES DE LAS MISMAS.**

Formarán parte de las viviendas a asignar en cada anualidad, las disponibles por cualquier causa para cada programa, por parte de la sociedad municipal durante cada convocatoria, si bien el contrato se formalizará cuando la vivienda reúna las condiciones de habitabilidad y funcionalidad; en este sentido, la sociedad realizará las oportunas actuaciones con carácter periódico tendentes a posibilitar las mismas, al objeto de poder agilizar la formalización de los contratos y la eficacia en la gestión de los programas.

##### **Equipamiento y mobiliario de las viviendas alquiladas**

- a) Las viviendas se alquilan sin amueblar.
- b) Las cocinas tendrán una dotación mínima de fregadero, campana extractora y placa vitrocerámica o cocina de gas.
- c) Sistema de calefacción. Todas las viviendas contarán con un sistema de calefacción, con caldera de gas y radiadores, o con radiadores eléctricos.

Lo anterior, sin perjuicio de la posible existencia de mobiliario o electrodomésticos en la vivienda cedidos por anteriores inquilinos o propietarios de las mismas, u otro origen. Este mobiliario o electrodomésticos, de existir en la vivienda, no serán objeto de reparación, sustitución, o retirada por parte de VIVA, si bien, la retirada del mismo será por cuenta de los inquilinos previa autorización por la sociedad municipal.

En ningún caso, la existencia en la vivienda de mobiliario o electrodomésticos será considerada a efectos establecer el precio del alquiler, por lo que VIVA no tiene obligación a su reparación. El contrato de arrendamiento no incluirá muebles, ni electrodomésticos para el cálculo de la renta, por lo que la parte arrendadora no tiene obligación alguna de reparar ni retirar ninguno con posterioridad a la firma del contrato; la parte arrendataria se hará cargo del mantenimiento de aquellos conservándolos en el estado recibidos con la obligación de devolverlos al finalizar el contrato en óptimas condiciones de uso y disfrute, salvo fin de la vida útil de aquellos, en cuyo caso la parte arrendadora no tiene la obligación de sustitución, autorizando a la parte arrendataria la retirada o sustitución de los mismos por su cuenta.

En relación con los suministros, se debe distinguir:

- Por lo que se refiere a las viviendas incluidas en una promoción propia con servicios comunes (régimen general), como regla general, los suministros de calefacción y agua caliente sanitaria, o agua fría, se facturarán mensualmente mediante estimación que se regularizarán a finales de año; en el resto de los suministros, requieran o no contador individual, corresponderá al arrendatario el alta de los mismos.
- Por lo que se refiere al resto de las viviendas, los suministros estarán dados de alta o no. Si no están dados de alta, esta gestión corre por cuenta del inquilino y debe abonar los gastos de gestión correspondientes.

#### **4.5.- RENTA Y FIANZAS.**

##### **A.- PROGRAMA GENERAL.**

La renta máxima de alquiler de viviendas y anejos no podrá superar los límites establecidos en la normativa autonómica de vivienda de protección pública de cada una de las promociones o convenios suscritos.

Estas cantidades se actualizarán anualmente de conformidad con el Índice de Precios al Consumo o la que legalmente se establezca.

En los contratos de arrendamiento se establecerán, las fianzas y garantías, de conformidad con el art 36 de la LAU de Arrendamiento Urbanos.

##### **B.- PROGRAMA VIVIENDAS VERDES.**

La naturaleza social del Programa Viviendas Verdes apuesta por facilitar a las personas jóvenes residentes en el municipio de Valladolid el acceso a una solución habitacional digna, con el fin de impulsar su emancipación, lo que, inevitablemente conlleva la aplicación de una renta limitada que facilite el acceso a la misma, en relación a las condiciones de mercado.

Se distinguirá la renta de los gastos generales dependiendo de si el alquiler es de vivienda, de habitación o si la tenencia se realiza en inmuebles con algún tipo de finalidad colaborativa. En esta renta o precio no se incluye el importe que pudiera corresponder a anejos tales como plazas de garaje, trasteros o similares, ni a los servicios que la propiedad pueda facilitar.

Por tanto, la renta o precio no podrá superar la cantidad resultante de multiplicar la superficie útil de la vivienda por 5€/m<sup>2</sup>, para una vivienda. En el supuesto de alquiler de una vivienda por habitaciones, la renta o precio no podrá superar la cantidad resultante de multiplicar la superficie útil de la vivienda por 6€/m<sup>2</sup>, dividiéndose la cantidad resultante entre el número de habitaciones corregida por la superficie de las mismas.

En todo caso existirá siempre un límite máximo de 600 euros de alquiler por vivienda con independencia de su superficie, que se repartirá, en el supuesto de alquiler de vivienda por habitaciones de conformidad con los criterios establecidos en el párrafo anterior.

Cumplido el requisito de los ingresos mínimos y máximos, la renta de la vivienda no deberá superar aproximadamente el 30% de los ingresos del beneficiario del programa, por lo que, de no existir disponibilidad de una vivienda que reúna dichas condiciones, será necesario, la presentación de avalista que garantice el pago no solo de la renta, sino de cualquier obligación con contenido económico derivado del contrato de arrendamiento o cesión. En todo caso será requisito indispensable para poder formalizar el contrato el visto bueno de la compañía aseguradora.

Los gastos generales serán establecidos en función de la vivienda o promoción en atención a los costes que se deriven de los mismos. En el supuesto de alquiler de vivienda por habitación, éstos se dividirán entre el número de habitaciones con independencia de su superficie. Igualmente, los suministros serán contratados por la sociedad municipal, quien distribuirá en partes de conformidad con el número de habitaciones, con independencia del uso y consumo real de cada uno.

Este precio umbral del precio del alquiler o de la cesión en uso habrán de figurar en el contrato y será actualizado anualmente conforme al IPC o valor legalmente establecido en el mismo.

La sociedad municipal podrá percibir, además del precio inicial o revisado que se acuerde, el coste real de los servicios de que disfrute la arrendataria o cessionaria y se satisfagan por aquélla, así como los gastos de comunidad y tributos, también satisfechos por la sociedad municipal, cuya repercusión sea acordada en el contrato. En el supuesto de calificación de la promoción como vivienda protegida deberá en todo caso, respectar los precios máximos y cumplir con el visado de la Junta de Castilla y León.

En los contratos de arrendamiento se establecerán, las fianzas y garantías, de conformidad con el art 36 de la LAU de Arrendamiento Urbanos.

#### **C.- ESPECIALIDADES PROGRAMA VIVIENDAS BLANCAS. RENTA SOCIAL VARIABLE SOLIDARIA (RSVS).**

La naturaleza social y solidaria del Programa Viviendas Blancas apuesta por la aplicación de una renta social variable solidaria vinculada a los ingresos de la unidad arrendataria. En aquella se incluirá siempre tanto la renta como los gastos generales de la comunidad.

En este sentido, se establecen tres límites para determinar la renta:

- ✓ Primero. - La RSVS en ningún caso podrá superar el 30% de los ingresos de la unidad familiar y/o convivencial.
- ✓ Segundo. - La RSVS no podrá superar la cantidad resultante de multiplicar la superficie útil de la vivienda por 4€/m<sup>2</sup>.
- ✓ Tercero. - La RSVS estará obligada a dejar un mínimo exento en los ingresos de la unidad familiar y/o convivencial correspondiente a la cantidad resultante de restar 100 euros a la Renta Garantizada de Ciudadanía mínima, o ingreso de referencia que pudiera establecerse, vigente en cada convocatoria. Este mínimo exento se corregirá incrementándose en un 25%, 15% y 10%, en función de cada miembro más de la unidad familiar y/o convivencial que no ingrese dinero, con un máximo de seis miembros.

La renta se ajustará en cualquier mensualidad teniendo en cuenta las circunstancias personales y económicas de la unidad arrendataria, con un mínimo de alquiler establecido en 30€, con independencia de los gastos generales.

La unidad arrendataria estará obligada a comunicar a la Sociedad cualquier alteración de sus ingresos, y su situación familiar (variación de miembros de la unidad familiar y/o convivencial, por nacimiento de hijos o fallecimiento o emancipación de los miembros reflejados en el contrato), que pueda conllevar un posible ajuste en su renta. El incumplimiento de esta comunicación derivará en la resolución automática del contrato y la expulsión de la unidad arrendataria del programa. No obstante, y de oficio la Sociedad junto con la Concejalía competente del Excmo. Ayuntamiento de Valladolid, podrá realizar periódicamente una revisión de los ingresos a efectos de actualización de la renta.

VIVA a la fecha vencimiento de cada anualidad revisará la renta derivada de la variación del IPC anual y solicitará la acreditación de la actualización de los ingresos de la unidad arrendataria. En caso de no aportar la documentación requerida, a partir del mes siguiente se aplicará la renta máxima por metro cuadrado útil que corresponda a la vivienda. Si la documentación se presenta con posterioridad a la fecha señalada en el requerimiento, no se procederá a la regularización de los importes cobrados durante ese periodo.

En el supuesto de que la variación de las condiciones económicas de la unidad familiar y/o convivencial superen los 1,9 veces el IPREM, el cálculo de la RSVS se ajustará tan solo con el límite primero de la presente cláusula.

En todo caso, el arrendatario deberá acreditar unos ingresos mínimos que le permita satisfacer la renta y los gastos generales o, en su defecto, garantizarlos por medio de avalista.

En estos contratos de arrendamiento se establecerán, de conformidad con el art 36 de la LAU de Arrendamiento Urbanos, una fianza, que corresponderá al alquiler máximo permitido de la vivienda.

#### **4.6.-. OBLIGACIONES DE LOS INQUILINOS.**

##### **4.6.1.- GENERALES.**

Formalizado el contrato de arrendamiento, y teniendo en cuenta la naturaleza de cada programa, los arrendatarios, tienen como obligaciones esenciales, dedicar la vivienda a su residencia habitual y permanente, el pago de las rentas, su adecuada conservación y mantenimiento, respetar la prohibición de subarrendar la vivienda y cuidar de un comportamiento convivencial de conformidad con la normativa de convivencia de las viviendas arrendadas del Parque Municipal de Viviendas en Alquiler. Igualmente se encuentran obligados al resto de las obligaciones comprendidas en el presente Protocolo en el contrato de arrendamiento y en las establecidas en la LAU.

El incumplimiento de dichas obligaciones podrá dar lugar a la resolución del contrato e imposibilidad de acceder al presente protocolo de conformidad con la cláusula 3.9 del mismo.

La parte arrendataria y los miembros de la unidad familiar y /o convivencial deberán mantener la residencia legal en España durante la vigencia del contrato; en caso contrario, se producirá la resolución automática del mismo.

##### **4.6.2.- ESPECIALES.**

Las personas que resulten beneficiadas con un alquiler dentro del presente protocolo deberán cumplir, entre otras, las siguientes obligaciones:

- No podrán empadronarse personas que no sean las que figuren como titulares en el contrato de arrendamiento y miembros de su unidad familiar y/o convivencial, al momento de su firma.
- Comunicar cualquier cambio de la unidad familiar y/o convivencial y solicitar autorización para incluir en el empadronamiento nuevos miembros de aquella.
- Los inquilinos beneficiarios de este protocolo deberán cumplir los requisitos de acceso para cada programa.
- Los inquilinos beneficiarios deberán cumplir los requisitos de acceso para vivienda protegida, en su caso.
- Los inquilinos beneficiarios de este programa deberán empadronarse en la vivienda alquilada como domicilio habitual y permanente en el plazo de quince días desde la firma del contrato de arrendamiento, salvo en viviendas verdes compartidas.

- Los inquilinos deberán cumplir las normas de convivencia y régimen de buena vecindad de cada promoción individual y de manera genérica del protocolo de convivencia de la sociedad municipal.
- Los inquilinos deberán cumplir la guía de uso, conservación y mantenimiento de la vivienda facilitada por la sociedad municipal y que formará parte del contrato.
- Los inquilinos deberán mantener la vivienda en condiciones de habitabilidad, y salubridad, permitiendo las inspecciones que sean convenientes por los técnicos de la sociedad municipal.
- Los inquilinos deberán cumplir las obligaciones establecidas en los contratos de arrendamiento de la sociedad municipal.
- Los inquilinos beneficiarios del mismo deberán ser personas que reúnan condiciones de autonomía físicas y psíquicas que permitan una normal convivencia.
- En las viviendas para mayores de sesenta y cinco años, y teniendo presente las condiciones de acceso a dicho programa, no cabe la subrogación de otras personas por fallecimiento o cualquier otra causa. Por tanto, es motivo de resolución del contrato el fallecimiento de los titulares o su abandono voluntario por acceder a centro de personas mayores u otra solución habitacional.
- Para el programa Viviendas Blancas, además:
  - Comunicar cualquier cambio de los ingresos que pueda incidir en la determinación de la renta social variable solidaria.
  - Cumplir todas aquellos condicionantes establecidos, en su caso, por los Servicios Sociales municipales, permitiendo el seguimiento de los mismos.
- Para el Programa Viviendas Verdes con formas de convivencia tipo cohousing, deberá firmar un documento de adhesión al programa donde se comprometa, entre otros, a:
  - Utilizar adecuadamente las instalaciones y servicios de la vivienda, manteniéndolas en buen estado de conservación y uso.
  - Abonar los gastos correspondientes a los consumos de energía y agua, y otros, que se originen en la vivienda/habitación, así como en el supuesto de viviendas colaborativas de los servicios prestados de conformidad con las normas de cada promoción o comunidad.
  - Sujeción a las normas de la Comunidad de Inquilinos/as, poniendo especial cuidado en evitar conflictos vecinales por ruidos, actividades molestas o insalubres.
  - Respetar los espacios comunes para que la convivencia sea posible, debiendo hacer hincapié en el respeto del descanso especialmente en horarios nocturnos teniendo en cuenta el volumen del televisor y de otros aparatos de difusión.
  - Mantenimiento de las habitaciones limpias y ordenadas.
  - En el caso de Viviendas Verdes Compartidas, acatar las normas de obligado cumplimiento establecidas en el contrato, así como el régimen de

visitas teniendo en cuenta el marco de convivencia e intimidad de los residentes.

- Facilitar el acceso a personal de VIVA para realizar comprobaciones del correcto uso de instalaciones y comprobaciones de habitaciones. Informar que, en caso de urgencia, personal de VIVA podrá acceder a la vivienda, aun cuando no se encuentren los ocupantes en la misma.
- Realización, en su caso, de programas sociales y/o juveniles en beneficio de la propia comunidad colaborativa o con incidencia en el barrio donde se ubica.

## **5.- PROCEDIMIENTO ANTE IMPAGOS**

### **5.1.- PROGRAMAS VIVIENDAS GENERALES Y VIVIENDAS VERDES.**

Junto al derecho al acceso a una vivienda digna se corresponde, entre otras, la obligación del pago de la renta y gastos generales derivados del uso de la misma.

La consecuencia del incumplimiento del pago de la renta en estos programas puede conllevar, de conformidad con el contrato suscrito, desde la no renovación a la resolución del mismo, en sus términos y condiciones, sin apartarnos del cumplimiento de las opciones que legalmente se encuentren vigente en cada momento, ni del desarrollo de planes de pagos.

### **5.2.- PROGRAMA VIVIENDAS BLANCAS.**

A pesar del componente social y de vulnerabilidad de los beneficiarios de este programa, es igualmente obligación de ellos y entre otras, la satisfacción del pago de la renta y los gastos generales inherentes al uso de la vivienda. Sin embargo, el origen de los impagos puede ser diverso y por tanto su tratamiento debe ser tenido en cuenta a la hora de facilitar múltiples alternativas.

La detección precoz de situaciones de impago, la negociación de la deuda en los casos que sea necesario, el control de pagos, la reducción de la renta si empeoran las circunstancias económicas de las personas arrendatarias y una comunicación y coordinación fluida con los Servicios Sociales municipales y la elaboración, entre otras de un plan de pagos, etc.. representan una buena parte de los instrumentos con los que cuenta VIVA para una gestión efectiva del parque público de viviendas

Además, para hacer efectivo el derecho de asesoramiento y facilidades de pago en caso de dificultad económica y sobrevenida de los inquilinos, es necesario contemplar unas directrices de actuación antes las posibles situaciones de impago.

Las diferentes tipologías de deudores podrían ser las siguientes:

**5.2.1.- POR FALTA DE HABILIDADES.** Esta situación suele producirse en personas con falta de habilidades y organización para gestiones (documentación, recibos etc...) que requieren un apoyo de las instituciones. Ante estos casos, el personal de la sociedad, en coordinación con los Servicios Sociales municipales, llevarán a cabo las siguientes actuaciones:

- Un informe valorando la situación
- Una entrevista con el inquilino para ofrecerle apoyo y diferentes alternativas como capacitación para organización económica, acompañamiento, refuerzo en el cumplimiento de obligaciones, solicitud o derivación a otros recursos más específicos: Plan de pagos, capacitación, derivación a intervenciones sociales especializadas y valoración de posibles ayudas municipales de ser necesarias

Si el inquilino, tras este apoyo salda la deuda, se cierra el expediente, en caso de no ser así, se llevaría a cabo el procedimiento contemplado para “Deuda puntual por falta de ingresos”

### **5.2.2.- DEUDA PUNTUAL**

#### **A) DEUDA PUNTUAL POR FALTA DE INGRESOS**

Ante esta circunstancia, la sociedad municipal realizará las siguientes actuaciones, siempre contando con la coordinación, si procediese, con los Servicios Sociales Municipales. Actuaciones:

- Valoración de la situación y emisión de informe por parte de SLMP
- Notificación por carta al inquilino y ofrecimiento de plan de alternativas para facilitar el pago.
  - Entrevista con el inquilino/a o la familia para poder ayudarle/s a afrontar la situación con actuaciones como: aplazamiento en pequeñas cuotas mensuales, solicitud de ayuda de emergencia o derivación a otros recursos más específicos por parte de los servicios sociales, refuerzo en el cumplimiento de obligaciones, etc.

Si el inquilino acepta y cumple con la propuesta se firma y se llevaría a cabo un seguimiento por parte de la sociedad.

En el supuesto de aceptar el compromiso, pero no cumplen con ninguna alternativa:

- Notificación de resolución del contrato por incumplimiento del mismo y obligación del abandono de la vivienda en tiempo y forma
- Emprendimiento de acciones legales por impago del alquiler

**B) DEUDA PUNTUAL CON INGRESOS.** La renta es un deber como contraprestación al disfrute de la vivienda. Ante situaciones de inquilinos que, en ocasiones, no priorizan el pago del alquiler, se seguirán las siguientes actuaciones:

- Valoración de la situación y emisión de informe por parte de SLMP
- Notificación por carta al inquilino
- Citación con el inquilino para ofrecerle diferentes alternativas para solventar la deuda:
  - Aplazamiento ordinario en pequeñas mensualidades y teniendo en cuenta sus circunstancias
  - Moratoria, cambio de fechas de pago

Si acepta cualquier alternativa: firma compromiso y se realizará un seguimiento por parte del personal de VIVA de la sociedad.

Si no acepta compromiso con ninguna alternativa

- Notificación de resolución del contrato por incumplimiento del mismo y obligación del abandono de la vivienda en tiempo y forma.
- Emprendimiento de acciones legales por impago del alquiler

En todo caso para la realización de un plan de pagos, deberá en primer lugar, satisfacer la cuota mensual que corresponde y la fracción de las cantidades adeudadas divididas en seis fracciones; todo ello junto con la acreditación de los gastos generales.

Se tramitarán estos procedimientos a la mayor brevedad posible, con audiencia de las partes, sin exceder del plazo de los tres meses establecidos en el contrato como causa de resolución del mismo.

## **6.- DESISTIMIENTO**

Sin perjuicio de otros motivos contemplados en el presente protocolo, se entenderá que desisten de su participación en el mismo en los siguientes supuestos:

1. La aportación de datos falsos o contradictorios aportados por el posible beneficiario de la vivienda
2. Aquel interesado cuya notificación haya sido rechazada por cualquier causa o no sea recibida la notificación en el domicilio señalado o por el email facilitado en la instancia.
3. Aquel interesado que por cualquier circunstancia no haya respondido a la oferta en tiempo y forma, conforme a lo establecido en la notificación.
4. Aquel interesado que por cualquier motivo no haya formalizado el contrato de arrendamiento de ninguna vivienda.
5. Que no se haya podido visar el contrato por causa del posible arrendatario en caso de ser necesario.
6. Cuando el posible arrendatario de una vivienda no pueda garantizar por sí o por medio de avalistas el pago de la renta y de los gastos generales derivados del contrato de alquiler, o no se apruebe por riesgos de la compañía aseguradora de la sociedad municipal.

En el supuesto del Programa Viviendas Blancas, en el que, por cualquier circunstancia, desistiese o no se formalizase el contrato de arrendamiento o se renunciase al mismo, la persona seleccionada no podrá optar a una vivienda dentro de este programa en el plazo de cinco años.

## **7.- INFORMACIÓN.**

Constarán en las oficinas de la sociedad y/o en la página Web de la misma información suficiente relativa al presente protocolo, así como la lista definitiva actualizada que servirá para el llamamiento.

Igualmente se informará debidamente por el personal de la sociedad en el momento del trámite de acceso oportuno de las características de las viviendas disponibles, números de metros cuadrados útiles, calificación, distribución, anejos, precio del arrendamiento, gastos comunidad, entre otras cuestiones.

## **8.- VIGENCIA.**

El presente Protocolo entrará en vigor, una vez aprobado el mismo por el Consejo de Administración de la sociedad municipal y tras su publicación en la web de la sociedad y/o tablón de anuncios.

## **9.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.**

- Se adjunta como Anexo I formando parte del mismo la solicitud única de acceso solicitud de acceso a al Parque Público de Viviendas en Alquiler Municipal gestionado por la sociedad municipal.
- Se adjunta como anexo II formando parte del mismo la normativa de convivencia de las viviendas arrendadas del parque Municipal de Viviendas en alquiler.
- Se adjunta como anexo III formando parte del mismo un Guía de uso y mantenimiento de las viviendas arrendadas del Parque Municipal de Viviendas en alquiler.