

Orden del Día 31 de marzo de 2015.

Punto 3.- Presentación y aprobación, en su caso, de Convenio de Colaboración entre la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. y Entidades Bancarias para la gestión en alquiler de viviendas propiedad de éstas.

El Excmo. Ayuntamiento de Valladolid considera necesario fomentar el mercado de alquiler de viviendas a precios asequibles. En este sentido, el Plan Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid 2012-2015 recoge expresamente esta prioridad dentro de sus ejes estratégicos.

Por su parte, la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid no sólo cuenta con promociones propias en alquiler, sino también un número de viviendas destinadas a este régimen de uso, jalonadas por todo el ámbito municipal. La demanda de estas viviendas implica la necesidad de ampliar el parque público de viviendas en alquiler ya existente.

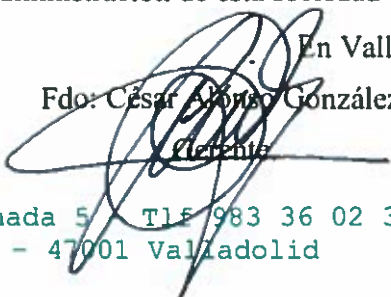
Por su parte, es conocida la voluntad de determinadas entidades bancarias que desean contribuir a paliar el problema social de la escasez de oferta de vivienda en régimen de alquiler asequible. Para articular ese objetivo, se ha buscado la colaboración de las instituciones públicas municipales, a través de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L., mediante la adhesión de las posibles entidades interesadas en las condiciones establecidas por esta sociedad, permitiendo una concurrencia libre y pública en condiciones de igualdad, con la finalidad de disponer mediante la cesión temporal de un número de viviendas para su puesta en régimen de alquiler por las referidas instituciones.

La firma de este Convenio Marco de Adhesión permitirá por tanto la consecución de este objetivo, concretando la cesión del uso de cada vivienda por cada entidad bancaria de manera particularizada mediante un contrato posterior que permita ofrecerlas de manera concreta por parte de la entidad bancaria y aceptar por parte de esta sociedad, las que considere que reúnen los requisitos de habitabilidad, con el fin de poderlas ofertar al mercado de alquiler.

Por todo ello se propone al Consejo de Administración de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. la aprobación del citado convenio de adhesión de conformidad con la propuesta adjunta, así como facultar para la firma no sólo del mismo, sino también de cuantos documentos públicos o privados sean necesarios para la consecución de sus objetivos. Se propone igualmente facultar a la Sra. Presidente para llevar a cabo pequeñas adaptaciones al convenio de adhesión, en función de la entidad financiera firmante, con la obligación de dar cuenta, en el supuesto que aquéllas sean de trascendencia, al Consejo de Administración de esta sociedad en su próxima reunión

En Valladolid a 23 de marzo de 2015

Fdo: César Alberto González.



CONVENIO DE COLABORACION ENTRE LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, S.L. Y ENTIDADES BANCARIAS PARA LA GESTIÓN EN ALQUILER DE VIVIENDAS.

En Valladolid a xx de abril de 2015.

REUNIDOS

De una parte, D^a Cristina VIDAL FERNÁNDEZ, en su calidad de Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda, S.L, (VIVA) de conformidad con el artículo 22 de los estatutos Sociales y de manera especial mediante acuerdo del Consejo de Administración de fecha 31 de marzo de 2015.

De otra parte, D. XXXXX, como representante de Banco XXXXXX según Escritura de poder de fecha XXXXXX ante el Notario del Colegio de Madrid D. XXXXXX con número de protocolo XXXX, con NIF XXXXXX y domicilio social en calle XXXXXX de XXXXX.

Las partes se reconocen recíprocamente la capacidad para el otorgamiento del presente Convenio y manifiestan la necesidad y su voluntad de contribuir al fomento y desarrollo del mercado del alquiler a precios asequibles en el municipio de Valladolid, a través del establecimiento de una fórmula de cooperación adecuada, y a tal efecto,

MANIFIESTAN

I. El Excmo. Ayuntamiento de Valladolid considera necesario fomentar el mercado de alquiler de viviendas a precios asequibles, consciente de que el mercado no cubre de manera adecuada este tipo de demanda. En este sentido, el Plan Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid 2012-2015 recoge expresamente esta prioridad dentro de sus ejes estratégicos. La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, sociedad íntegramente municipal, contempla en sus estatutos, en su artículo 2 “Objeto social” apartados g) y k) como fines propios: “g) fomentar la oferta de viviendas en alquiler”.../... “k) Y en general, el desarrollo de todas las competencias, facultades y actividades que, en relación a la promoción del suelo, vivienda o prestación de servicios o actividades económicas o promocionales, relacionadas éstas últimas con las actividades descritas en los apartados anteriores, realice por su propia cuenta o le sean transferidas o encomendadas por el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid”.

II. Con esta finalidad, la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid dispone de un importante parque público en alquiler desde el año 2008. Además, el propio Plan Municipal de Suelo y Vivienda 2012-2015 establece como acción a realizar, la de

ampliar el parque público de viviendas en alquiler, de acuerdo con el principio de sostenibilidad económica que debe presidir cualquier actuación administrativa.

Así, en este sentido, la Sociedad Municipal no sólo cuenta con promociones propias en alquiler, sino también un número de viviendas destinadas a este régimen de uso, jalonadas por todo el ámbito municipal. La gestión se realiza desde la Sociedad Municipal e incluye, no sólo la selección de los arrendatarios a través de unos reglados y objetivos procedimientos, sino también todas las actuaciones que conlleva la misma desde la redacción y firma de los contratos, el depósito de las fianzas, la gestión de recibos, el mantenimiento y reparación de incidencias, hasta la gestión de las rotaciones y todas las actividades que incluye como la gestión de impagados y la recuperación de fianzas.

La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid en aras a satisfacer una demanda sentida de viviendas en alquiler ha propuesto abrir su campo de actuación, en análogos términos a los que viene gestionando a través de alquiler de viviendas de protección oficial o de Viva social, a aquellas propiedades cuya titularidad se encuentra a favor de entidades bancarias a través de un procedimiento de adhesión en libre concurrencia, bajo los términos y condiciones que a continuación se expondrán. Para ello aprovecha medios propios, pudiendo así ofertar unas condiciones beneficiosas para los destinatarios de las viviendas, sin perjuicio de garantizar un adecuado estudio económico de costes.

III. Por su parte, Banco xxxxx desea contribuir a paliar el problema social de la escasez de oferta de vivienda en régimen de alquiler asequible. Para articular ese objetivo, ha buscado la colaboración con el Ayuntamiento de Valladolid a través de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L.. Banco xxxxx entiende que la cesión temporal de un número limitado de viviendas para su puesta en régimen de alquiler por las referidas instituciones resulta compatible con su propia labor.

IV. Ambas empresas son conscientes del incremento de la necesidad de vivienda en alquiler y acuerdan, en la ejecución del presente acuerdo, que es necesario priorizar la cesión de de las mismas en las zonas donde la problemática social de la vivienda es más acuciante.

Por ello, la entidad xxxxx, ha recogido esta iniciativa municipal, aceptando las condiciones publicadas en la página web de la VIVA, bajo los criterios de objetividad, publicidad y concurrencia, a las que se adhiere libremente, por lo que, de acuerdo con lo expuesto, las partes suscriben el presente Convenio con sujeción a las siguientes

CLAÚSULAS

Primera. Objeto

El objeto de este Convenio es establecer las condiciones de colaboración entre la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S.L. y Banco xxxx , que permitan destinar durante un tiempo determinado parte de las viviendas de propiedad de este último

Plaza de la Rinconada 5 - Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 3
- 47001 Valladolid

al alquiler asequible bajo la gestión de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid.

En este sentido, Banco xxxx manifiesta su voluntad de ceder en usufructo a VIVA un número inicial de xx viviendas recibiendo en contraprestación un precio fijo mensual por cada una de las unidades cedidas, de modo que permita el arrendamiento de dichas viviendas por parte de VIVA a particulares en un rango de precios asequibles.

Segunda. Características del contrato de cesión de uso entre Banco xxxx y VIVA

- 2.1. VIVA y Banco xxxx firmarán uno o varios contratos, ajustados al modelo que se incluye en el Anexo I de este convenio, por el que Banco xxxx cederá en usufructo cada una de las viviendas detalladas en dicho contrato. Las viviendas que se cedan deberán reunir las condiciones de habitabilidad para su arrendamiento y encontrarse desocupadas, previa verificación por la sociedad municipal.
- 2.2. El montante de la contraprestación por dicha cesión a satisfacer por VIVA dependerá de si la vivienda se encuentra o no arrendada por la Sociedad Municipal.
 - 2.2.1. En el supuesto de viviendas arrendadas, la contraprestación ascenderá con carácter general, al importe de 1 euro por m² útil de vivienda (IVA incluido), salvo que la vivienda alquilada se destine al procedimiento general de selección de arrendatarios, en cuyo caso la contraprestación por vivienda alquilada será de 2 euros por m² útil de vivienda (IVA incluido).
 - 2.2.2. En caso de viviendas que no se encuentren arrendadas de forma regular no se abonará contraprestación alguna a Banco xxxx. Si la vivienda permaneciese sin arrendarse por un periodo superior a 4 meses desde la fecha de su cesión, tanto VIVA como Banco xxxx podrán acordar la rescisión parcial del contrato de cesión en lo referente a dicha vivienda, previo aviso de un mes a VIVA.
- Las contraprestaciones se liquidarán a Banco xxxx con una frecuencia trimestral.
- 2.3. Durante la totalidad del plazo de vigencia del contrato suscrito, la distribución de las obligaciones y los gastos, siguiendo el principio de equilibrio entre las partes, se repartirá de la siguiente forma:
 - 2.3.1. A cuenta de Banco xxxx:
 - 2.3.1.1. El IBI, tasas y tributos vinculados a la propiedad de las viviendas.
 - 2.3.1.2. Obligación de entregar las viviendas en adecuadas condiciones de habitabilidad. Los inmuebles incluidos en el Anexo I se habrán revisado previamente por VIVA confirmando que cumplen las condiciones de habitabilidad, pasando a formar parte de su cartera de inmuebles disponibles en alquiler. A partir de ese momento todos los gastos derivados de gestión y administración de los alquileres (administración, contabilidad, representación en comunidades de propietarios, depósito de fianzas, gastos derivados por desahucios que haya que realizar, entre otros) serán de cuenta de VIVA como se detalla a continuación.
 - 2.3.2. A cuenta de VIVA:
 - 2.3.2.1. Selección del arrendatario.
 - 2.3.2.2. Certificado de eficiencia energética (si no existiera).

- 2.3.2.3. Gastos de mantenimiento de las condiciones de habitabilidad de la vivienda (zonas privativas), reparaciones necesarias, con independencia de su posible repercusión por VIVA al arrendatario.
- 2.3.2.4. Asistencia técnica al arrendatario, etc.
- 2.3.2.5. Medidas que resulten necesarias para la prevención de la ocupación ilegítima en las viviendas vacías, consensuadas con la entidad bancaria.
- 2.3.2.6. Gastos propios de gestión y administración de los alquileres (administración, contabilidad, representación en comunidades de propietarios, depósito de fianzas, gastos derivados por desahucios que haya que realizar, entre otros)
- 2.4. El contrato de cesión entre VIVA y Banco xxx tendrá una duración de tres años, al término de los cuales, y según proceda en cada caso:
 - 2.4.1.1. Las viviendas que se encuentren desocupadas, serán devueltas a Banco xxxx, como mínimo, en las mismas condiciones de habitabilidad en que fueron cedidas.
 - 2.4.1.2. **Respecto a las viviendas que se encuentren ocupadas, Banco xxxx se subrogará en el contrato de arrendamiento que en esa fecha se halle vigente, si bien será condición de la subrogación que el arrendatario se encuentre al corriente de pago de la renta en el momento en que dicha subrogación haya de tener lugar.**
- 2.5. VIVA se compromete a informar a Banco xxxx con periodicidad trimestral de la situación de todos los inmuebles cedidos en lo referente a las altas realizadas, ingresos por alquileres y cualesquiera otros detalles que la Comisión de Seguimiento de este Convenio considere oportuno incluir.
- 2.6. En el caso de un interesado en comprar cualquiera de la viviendas incluidas en el Anexo I, ambas partes, VIVA y Banco xxx, se comprometerán a priorizar la acción y ponerlo en conocimiento de la otra parte para su estudio y viabilidad, respetando en todo momento si hubiera un contrato vigente de alquiler o en su defecto excluyendo esa vivienda del Anexo I sustituyéndola por otra en las mismas condiciones.

Tercera. Características del alquiler asequible a particulares.

3.1. Banco xxxx consiente que VIVA alquile las viviendas a particulares, personas físicas de su elección, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en esta cláusula.

3.2 Las características que deberá cumplir el contrato de arrendamiento que VIVA formalice con los particulares interesados en condiciones de alquiler asequible serán:

- i) Con carácter general, el importe de la renta no superará el 30% de los ingresos netos actuales de la unidad familiar de los futuros inquilinos. En todo caso, se estará a las rentas previstas por VIVA en función de su protocolo de actuación.
- ii) Se repercutirán al arrendatario los gastos adicionales de la vivienda que establece la Ley de Arrendamientos Urbanos.

iii) Se cumplirá con los requerimientos de la obligación de depósito y regularización de las fianzas que establece la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León.

3.3. VIVA llevará a cabo los procesos de selección de los arrendatarios, intervendrá como arrendadora en los contratos de arrendamiento que suscriban con éstos y gestionará el cobro de las rentas a los arrendatarios de las viviendas.

3.4. Para la selección de inquilinos por parte de VIVA se estará al Protocolo de actuación relativo al procedimiento de selección de arrendatarios de las viviendas gestionadas por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda, S.L., sin perjuicio de las ayudas al alquiler que pudieran corresponderles por aplicación del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 u otras ayudas o subsidios similares concedidos por las Administraciones Públicas competentes.

3.5. VIVA realizará una adecuada gestión y administración de las viviendas, atendiendo a las solicitudes de los arrendatarios y a las solicitudes de reparaciones técnicas necesarias para el mantenimiento de las condiciones de habitabilidad, e instará, en los casos en que proceda y de acuerdo con el protocolo que a este respecto establezca la Comisión de Seguimiento de este Convenio, cualquier acción judicial pertinente, promoviendo, en su caso el oportuno procedimiento judicial de desahucio por falta de pago.

3.6. En determinados supuestos, se podrán formalizar contratos de alquiler con la posibilidad de opción de compra. En estos casos se estará a lo que se decida en la Comisión de Seguimiento que prevé este convenio.

Cuarta. Características de las viviendas objeto de la cesión.

4.1. Corresponderá a Banco xxxx seleccionar las viviendas que serán ofrecidas en régimen de cesión de uso temporal a VIVA

4.2. Las viviendas desocupadas propuestas para su cesión, que pueden ser libres o sujetas a algún régimen de protección pública, deberán reunir las condiciones para su uso inmediato.

4.3. VIVA comprobará que las viviendas vacías propuestas para su cesión por Banco xxxx reúnen las condiciones adecuadas para su uso inmediato e informará a éste de cualesquiera inversiones adicionales que fuesen necesarias para ello.

4.5 Los suministros de luz, agua y gas serán dados de alta por las personas arrendatarias de las viviendas. Los consumos de suministros deberán ser asumidos por los arrendatarios.

4.6. Se repercutirán al arrendatario los gastos adicionales de la vivienda que establece la Ley de Arrendamientos Urbanos, tales como los gastos de comunidad, tasa de recogida de basuras y, en su caso, la tasa por el uso del vado.

Quinta. Comisión de Seguimiento

Se constituye una Comisión de Seguimiento, integrada como mínimo por dos representantes de la Sociedad Municipal, que serán el Presidente y Gerente, así como las personas en quienes deleguen y dos personas del Banco xxxx, que serán... Esta Comisión se reunirá a petición de cualquiera de ambas partes y por lo menos dos veces al año. Ante una petición de reunión por escrito de una de las dos partes, esta deberá producirse en un plazo no superior a 15 días naturales.

Las funciones de la Comisión de Seguimiento son las siguientes:

- i) Efectuar el seguimiento del grado de cumplimiento de los objetivos del presente convenio y de los compromisos de las partes.
- ii) Velar para que se cumplan las finalidades para las que se arrienda el uso de las viviendas objeto del convenio.
- iii) Resolver las controversias que puedan surgir en la interpretación y cumplimiento del convenio.
- iv) Proponer las modificaciones que estime adecuadas.
- v) Establecer la metodología para la práctica de las liquidaciones trimestrales y de la transmisión de información.
- vi) Analizar los supuestos que se planteen de contratos de alquiler con opción de compra.
- vii) Cualesquiera otras que se le encomienden por mutuo acuerdo de las partes.

Sexta. Vigencia

Este convenio estará vigente durante el plazo de tres años, a contar desde la fecha de su firma, y podrá prorrogarse por periodos de un año por acuerdo expreso de las partes, sin perjuicio de la vigencia independiente de los contratos de arrendamiento que se hayan formalizado, a raíz de la operatividad de este Convenio, y que a la fecha de expiración del convenio se encuentren al corriente de pago. En ese caso, se atenderá a la vigencia establecida en el contrato.

Séptima. Confidencialidad

VIVA y el Banco xxx se obligan a mantener la confidencialidad sobre los asuntos de los que tengan conocimiento por razón de esta colaboración, y no podrán darles difusión sin la autorización expresa y por escrito de la otra parte.

Ambas partes se comprometen a utilizar toda la información a la que tengan acceso con ocasión o en ejecución de este acuerdo, únicamente dentro del marco de este Convenio. Por lo tanto, la revelación de la información confidencial, por parte de cualquiera de las partes, podrá dar lugar a las responsabilidades correspondientes.

En las comunicaciones que pudieran llegar a realizarse entre VIVA y el Banco xxx en relación con datos de carácter personal o especialmente protegidos, ambas partes actuarán de acuerdo con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

Octava. Causas de Extinción

Serán causas de extinción del Convenio las siguientes:

- i) El mutuo acuerdo de las partes que lo suscriben, manifestado por escrito.
- ii) La imposibilidad legal o material de continuar con el objeto del convenio.
- iii) El incumplimiento de cualquiera de sus cláusulas.
- iv) La denuncia de una de las partes, que habrá de hacerse con un mínimo de tres meses de antelación.
- v) La finalización del periodo de vigencia establecido en la cláusula Sexta sin que medie acuerdo para prorrogarlo.
- vi) Las causas generales establecidas en la legislación vigente.

Novena. Resolución de conflictos

Las controversias que puedan plantearse sobre la interpretación, modificación, efectos y resolución del presente Convenio las resolverá la Comisión de Seguimiento.

El presente Convenio tiene naturaleza privada, y por tanto, el conocimiento y resolución de todas las cuestiones que pudieran suscitarse en orden a su cumplimiento, interpretación, resolución y efectos, a falta de acuerdo entre las partes, que con carácter previo y amistoso se tratará siempre de conseguir, corresponderá a la Jurisdicción Civil de Valladolid, con expresa renuncia por las partes a cualquier otro posible fuero.

Y para que conste y en prueba de conformidad, los comparecientes firman, por triplicado ejemplar, el presente Convenio Específico de Colaboración, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

Fdo.: D^a Cristina Vidal Fernández

Fdo.: