

**CONSTITUCIÓN DEL PARQUE PÚBLICO MUNICIPAL DE VIVIENDAS EN
ALQUILER GESTIONADO POR LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA
DE VALLADOLID, SLMP**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

El artículo 47 de la Constitución establece el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, así como la obligación de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Castilla y León regula en su art. 70 como competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

En el desarrollo normativo autonómico cabe destacar la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda, complementándose con la Ley 10/2013, de 16 de diciembre de medidas urgentes en materia de Vivienda de Castilla y León. Es precisamente en el artículo 18 de ésta última, donde establece que la Junta de Castilla y León y los Ayuntamientos con población igual o superior a 20.000 habitantes, deberán gestionar sus respectivos parques públicos de alquiler social.

Por otro lado, en el ámbito local, el art 25 de la Ley 7/85 reguladora de las Bases del Régimen Local, modificada por la Ley 27/2013, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local establece que los Ayuntamientos pueden promover toda clase de actividades y prestar cuantos servicios públicos contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal. Igualmente especifica en su art 26 que, para los municipios de población superior a 20.000 habitantes, que éstos ejercerán en todo caso como competencias propias, la evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social. Sin olvidar que el art 25 establece que el Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, entre otras, en materia de promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera; conservación y rehabilitación de la edificación.

La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, mediante acuerdo de Pleno del Ayuntamiento, reunido en Junta de Accionistas, de fecha 8 de junio de 2016, ha procedido a la modificación del objeto social y a reconocer a la Sociedad Municipal como medio propio y servicio técnico del Excmo. Ayuntamiento de Valladolid.

Esta Sociedad de capital íntegramente municipal en cuyos estatutos refundidos aprobados por acuerdo de Junta general de 9 de noviembre de 2021, tiene como objeto social, de conformidad con el artículo 2 de sus Estatutos, entre otros, la consecución, dentro del término municipal de Valladolid, de los siguientes fines:

g) Fomentar, promover, construir, adquirir, enajenar y arrendar viviendas acogidas a algún régimen de protección pública o con destino social.

Plaza de la Rinconada 5 – Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 1
– 47001 Valladolid

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
MANUEL MARIA VICTOR
SARAVIA MADRIGAL
Fecha Firma: 21/02/2023 10:59

Fecha Copia: 21/02/2023 11:13

h) Fomentar la oferta de viviendas en alquiler.

n) La consecución de programas, actuaciones y gestión de ayudas que se contemplen en el Plan Municipal de Vivienda como instrumento ejecutor del mismo.

o) Aquellas actuaciones de contenido social en relación con la materia de vivienda en coordinación con los Servicios Sociales municipales.

p) La creación, ampliación, mantenimiento, rehabilitación y gestión del parque municipal de vivienda

El artículo 14.2 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del Derecho a la Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, establece que en los municipios con población igual o superior a 20.000 habitantes o que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana resultará obligatoria la aprobación de un Plan Municipal de Vivienda, para realizar políticas de concertación o de colaboración en materia de vivienda con la Administración de la Comunidad de Castilla y León, siempre que incluyan financiación o aportación de recursos económicos por parte de ésta.

El Boletín Oficial de Castilla y León de 19 de junio de 2020 publica la ORDEN FYM/468/2020, de 3 de junio, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid, establece los criterios directores en materia de vivienda, y regula las condiciones específicas de la misma.

El Plan Municipal de Vivienda se concibe como un instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio y lo debe hacer de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general. Es un documento que pretende recoger las necesidades de la vivienda en el municipio de Valladolid y detalla los programas y líneas de actuación desde el gobierno municipal para dar respuesta a las mismas.

La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, elaboró el Plan Municipal de Vivienda de Valladolid para el periodo 2021-2025, que fue aprobado en Pleno del Ayuntamiento de Valladolid en su sesión de 14 de septiembre de 2021, según el cual, se encarga a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, su desarrollo, ejecución y seguimiento del mismo durante el periodo de vigencia del citado Plan Municipal.

El Plan Municipal de Vivienda de Valladolid 2021-2025 aprobado en septiembre de 2021, tiene en cuenta la situación de la vivienda y su marco normativo en el momento de su redacción. De ahí que, junto con la constatación de la normativa local, autonómica y estatal en materia de vivienda, subrayemos la Agenda 2030, para el desarrollo sostenible, la nueva Agenda Urbana de Naciones Unidas, la Agenda Urbana para la Unión Europea, así como la resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos.

De los primeros documentos y su desarrollo en la Agenda Urbana española 2019, así como las Directrices para la implementación de la Agenda 2030 en Castilla y León, y la estrategia FEMP para el cumplimiento de la Agenda 2030 supone un nuevo rumbo de planificación del desarrollo urbano integral de Valladolid y una alineación con las prioridades marcadas por Europa el nuevo periodo de financiación 2021-2027, por lo que abrirá camino a nuevos recursos para la ciudad.

Plaza de la Rinconada 5 – Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 2
– 47001 Valladolid

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
MANUEL MARIA VICTOR
SARAVIA MADRIGAL
Fecha Firma: 21/02/2023 10:59

Fecha Copia: 21/02/2023 11:13

La Agenda Urbana de Valladolid pretende lograr la sostenibilidad en todas las políticas de desarrollo de la ciudad, como continuación de la senda marcada por la de las Naciones Unidas, la Unión Europea y el Gobierno de España. El documento enlaza directamente con el objetivo de desarrollo sostenible número 11, sobre ciudades y comunidades sostenibles, pero incide en la consecución de los demás ODS requeridos por Naciones Unidas. La estrategia se centra en 10 objetivos de primer nivel (estratégicos), que se desglosan en 30 objetivos específicos, acompañados de una serie de líneas de actuación definidas para la ciudad de Valladolid, aportando diferentes alternativas para lograr los objetivos propuestos.

El principal reto a 2030 para Valladolid será construir un modelo de ciudad que garantice y posibilite el desarrollo sostenible, y que pueda evolucionar, transformarse y adaptarse a su entorno tan cambiante.

De esta manera, se presentan los grandes proyectos estratégicos, que abarcan el conjunto de las principales actuaciones enmarcadas en la Agenda Urbana Valladolid 2030, y que comprenden desde el PGOU de Valladolid al Plan Municipal de Vivienda de Valladolid.

Diez prioridades estratégicas y treinta objetivos específicos de la agenda urbana española, entre los que destacamos en este momento, en concreto la prioridad estratégica 8 cuyo objetivo estratégico es facilitar el acceso a la vivienda, plantea objetivos específicos cuales son 1) fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible y 2) facilitar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables.

De esta forma, tanto el propio Ayuntamiento de Valladolid como la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, son conscientes de la importancia de la creación y gestión por parte de aquélla del parque público de viviendas al objeto de realizar una política social y buscar rentabilidad, no económica pues es evidente que esta actividad es económicamente deficitaria, pero sí social, que a la postre redundará en beneficio del municipio.

El Ayuntamiento de Valladolid conocedor de la demanda de viviendas por parte de personas en riesgo de exclusión social reconoce la importancia, de crear y mantener un parque público de viviendas aunando los esfuerzos de todas las administraciones, y gestionando de una manera coordinada todos los recursos. No obstante, la necesidad de disponer de un parque de viviendas municipal acorde al tamaño de nuestro municipio lleva a proponer como primera medida la creación y gestión de un programa para la adquisición de viviendas ya construidas, que debe ir unido a la construcción de nuevas viviendas, así como la gestión de otro tipo de ayudas en el alquiler de las viviendas.

El Ayuntamiento viene promoviendo diferentes líneas de acción para el incremento del número de viviendas municipales destinadas al alquiler social: desde la construcción de nueva vivienda pública, hasta la captación de vivienda privada para ofrecerla en alquiler social; pasando por la compra de parcelas, pisos y edificios a precios inferiores a los del mercado. Se propone incrementar el número de viviendas que actualmente posee, para consolidar un parque municipal de gestión pública de viviendas en alquiler, a través de su Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda, SLMP.

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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
MANUEL MARIA VICTOR
SARAVIA MADRIGAL
Fecha Firma: 21/02/2023 10:59

Fecha Copia: 21/02/2023 11:13



Junto con la adquisición de viviendas o la construcción de nuevas promociones es esencial su gestión y el mantenimiento del propio parque, así como la elaboración de unos protocolos que, bajo los principios de legalidad, transparencia y concurrencia, posibiliten el acceso a una vivienda digna.

Por tanto, todas aquellas actividades vinculadas a la provisión de viviendas destinadas a colectivos de especial protección se deben considerar como un servicio de interés general para asegurar una vivienda digna y adecuada a las personas que residen en el municipio de Valladolid.

Plaza de la Rinconada 5 – Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 4
– 47001 Valladolid

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
MANUEL MARIA VICTOR
SARAVIA MADRIGAL

Fecha Firma: 21/02/2023 10:59

Fecha Copia: 21/02/2023 11:13

TITULO I.- CONSTITUCIÓN DEL PARQUE MUNICIPAL DE VIVIENDAS EN ALQUILER GESTIONADO POR LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE VALLADOLID, SLMP.

Artículo 1.- Parque Municipal de Viviendas en Alquiler

Se constituye el Parque Municipal de Viviendas en Alquiler gestionadas por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP (en adelante **Parque Municipal de Viviendas en Alquiler**) con arreglo a las normas de organización y funcionamiento establecidas en el presente acuerdo.

Artículo 2.- Objeto y destinatarios.

El objeto del presente acuerdo es la propia constitución del Parque Municipal de Viviendas en Alquiler, así como la regulación del acceso a la vivienda municipal en régimen de alquiler o cesión de uso de aquellas.

El Parque Municipal de Viviendas en Alquiler tiene por finalidad facilitar el acceso a una vivienda digna en régimen de alquiler o cesión de uso, atendiendo fundamentalmente a los colectivos de especial protección contemplados en la ley autonómica.

Serán destinatarias de las viviendas incluidas en el Parque Municipal de Viviendas en Alquiler aquellas personas que, reúnan los requisitos establecidos en cada Programa, y presenten su solicitud al Protocolo de acceso a la vivienda en alquiler municipal gestionada por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP

Artículo 3.- Bienes adscritos.

El Parque Municipal de Viviendas en Alquiler, a los efectos del cumplimiento de sus objetivos, se constituirá con:

- Las viviendas de titularidad de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP que ya estén destinadas al alquiler.
- Las viviendas que rehabilite, adquiera, o promueva la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP.
- Las viviendas de titularidad pública o privada que sean cedidas al Parque Municipal de Viviendas en Alquiler
- Las viviendas que, a tal fin, aporten las entidades financieras o de crédito, sus filiales inmobiliarias y las entidades de gestión de activos, mediante los oportunos convenios entre partes, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria, sin incluir las viviendas provenientes de ejecución hipotecaria.

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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
MANUEL MARIA VICTOR
SARAVIA MADRIGAL

Fecha Firma: 21/02/2023 10:59

Fecha Copia: 21/02/2023 11:13

- Las viviendas que, a tal fin, aporten todo tipo de personas físicas o jurídicas con las que se establezcan el convenio oportuno y se acojan al presente acuerdo.
- Las viviendas adquiridas mediante el ejercicio de derecho de tanteo y retracto o como consecuencia de otras operaciones (adquisición de suelo, cesión con usufructo de viviendas, etc.) reguladas en el Contrato Programa que destine presupuesto municipal para ello.
- Las viviendas transmitidas, mediante cualquier forma, por el Ayuntamiento de Valladolid a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP.
- Las viviendas que permita la normativa autonómica en la constitución de Parques Públicos de Vivienda.

Artículo 4. Inventario municipal de las viviendas en alquiler.

La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, tiene constituido su propio Inventario de Bienes Inmuebles, dando cuenta al Ayuntamiento mediante su incorporación y actualización con el Inventario Municipal de Bienes del Excmo. Ayuntamiento de Valladolid.

La incorporación de las viviendas al mismo se realizará mediante acuerdo del Consejo de Administración, al igual que la asignación a cada uno de los programas en que se conforma aquél.

Artículo 5.- Gestión.

La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, como medio propio del Ayuntamiento de Valladolid, es propietaria de viviendas que conforman su Parque Público de Viviendas en Alquiler, y realiza funciones de incentivo de alquiler de viviendas vacías a través del Programa ALVA.

La gestión de las viviendas se encuentra incluido dentro de su ámbito competencial regulado en el texto refundido de sus Estatutos, aprobados por acuerdo de Junta General de 9 de noviembre de 2021.

Las condiciones y requisitos de acceso, regulación de modalidades, destinatarios, así como los procedimientos de selección, determinación de renta, condiciones de la vivienda, obligaciones de los inquilinos, etc., serán objeto de regulación para cada programa de actuación en el Protocolo de Acceso a la Vivienda en régimen de Alquiler, aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad municipal.

Dentro de la gestión del Parque Municipal de Viviendas en Alquiler gestionadas por la sociedad municipal, le corresponden a la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, entre otras, las siguientes funciones:

- a) Información y asesoramiento.
- b) Recepción de las solicitudes.
- c) Valoración y aplicación de los criterios establecidos para determinar el acceso a las viviendas.

Plaza de la Rinconada 5 – Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 6
– 47001 Valladolid

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
MANUEL MARIA VICTOR
SARAVIA MADRIGAL
Fecha Firma: 21/02/2023 10:59

Fecha Copia: 21/02/2023 11:13

- d) Formalización de un contrato de alquiler en base a la LAU o de cesión de uso.
- e) Gestión del cambio de titularidad de los suministros de la vivienda, en su caso.
- f) Gestión del cobro mensual del alquiler establecido en el contrato suscrito con cada inquilino.
- g) Control de impagos y elaboración de calendario de pagos, así como colaboración con los Servicios Sociales Municipales para la ayuda al inquilino.
- h) Vigilancia sobre el mantenimiento y conservación que de cada vivienda hagan los inquilinos.
- i) Tramitación de siniestros que pudieran ocurrir en la vivienda, así como de la gestión de las reparaciones que puedan ser necesarias, siempre que correspondan a la propiedad.
- j) Elaboración de la memoria anual sobre la ejecución de los objetivos del parque municipal de viviendas de alquiler social.
- l) Convocatoria de la Comisión de Seguimiento que se regule de conformidad con cada Programa correspondiente.
- m) Seguimiento del cumplimiento de las normas de régimen interior y de urbanidad.
- n) Inspección y control del mantenimiento de las condiciones de acceso, condiciones que pudieran incidir en la determinación de la renta, vigilancia en el cuidado de la vivienda y del mantenimiento de la misma, así como del cumplimiento de la prohibición de subarriendo o cesión inconsentida.

**TITULO II.- ACCESO A LA VIVIENDA MUNICIPAL EN RÉGIMEN DE ALQUILER,
GESTIONADO POR LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE
VALLADOLID, SLMP.**

Artículo 6.- Medidas de fomento al alquiler de viviendas.

Mediante el presente acuerdo el Ayuntamiento de Valladolid, a través de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, como medio propio, pretende facilitar el acceso a la vivienda de alquiler municipal en condiciones de legalidad, transparencia, concurrencia e igualdad.

La sociedad municipal desarrollará actuaciones de fomento del alquiler, al menos, con los siguientes instrumentos:

- Constitución y ampliación del Parque Público de Viviendas en Alquiler.
- Protocolo de Acceso a la vivienda en alquiler municipal gestionado por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP.
- Programa de incentivo para la puesta en el mercado de alquiler de viviendas vacías: programa ALVA.

Artículo 7.- Composición de la vivienda de alquiler municipal.

La regulación del acceso a la vivienda municipal en régimen de alquiler se llevará a cabo a través de los distintos Programas contemplados en el Protocolo de Acceso a la vivienda en alquiler municipal gestionado por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP. Su aprobación, modificación e incluso extinción de los mismos es competencia del Consejo de Administración de la sociedad municipal.

• **Parque Público de Viviendas en alquiler**

○ **Programa Viviendas Blancas**

La finalidad del mismo es facilitar el acceso a una vivienda digna en régimen de alquiler, incluida en el Parque Municipal de Viviendas en Alquiler, a aquellas personas que se encuentren en situaciones de vulnerabilidad, empadronadas en el municipio de Valladolid y que cumplan los requisitos establecidos en el Protocolo de Actuación del Programa Viviendas Blancas.

○ **Programa Viviendas Verdes**

La finalidad del mismo es facilitar el acceso a una vivienda o habitación en régimen de alquiler o cesión de uso a personas jóvenes, empadronados en el municipio de Valladolid, con recursos económicos limitados, para que constituyan su residencia habitual y permanente, promoviendo su emancipación e independencia, estableciendo, en su caso, los cauces de convivencia y colaboración entre los mismos. Para ello se estudiará la

Plaza de la Rinconada 5 – Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 8
– 47001 Valladolid

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, siempre dentro del Parque Municipal de Viviendas en Alquiler de Valladolid, cumpliendo los requisitos establecidos en el Protocolo de Actuación del Programa Viviendas Verdes.

- **Otros Programas.**

El Consejo de Administración podrá acordar la creación de otras líneas mediante la aprobación de sus correspondientes programas y asignación de viviendas a los mismos.

- **Viviendas Municipales de Protección Pública. Programa General.**

La finalidad del mismo es facilitar el acceso a una vivienda digna en régimen de alquiler a aquellas personas empadronadas en el municipio de Valladolid que reúnan los requisitos establecidos en la normativa de la Comunidad Autónoma de Castilla y León para acceso a vivienda de protección pública municipal, de conformidad con su calificación o convenio regulador, cumpliendo los requisitos establecidos en el Protocolo de Actuación del Programa General.

- **Fomento al alquiler. Programa ALVA.**

La finalidad del Programa ALVA es la de facilitar que viviendas vacías de titularidad privada, en el municipio de Valladolid, se incorporen al mercado del alquiler a un precio asequible para el inquilino y con garantías para el propietario con la intermediación de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP.

Artículo 8. Acceso a los Programas.

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 y/o modalidades al que opta, no pudiendo optar por ningún otro.

- El acceso al Programa General y a Viviendas Verdes se realizará mediante sorteo notarial de entre los solicitantes que cumplan los requisitos de cada programa.
- El acceso al Programa Viviendas Blancas se realizará, en procedimiento ordinario, mediante los criterios de baremación establecidos en el programa, y por el procedimiento extraordinario, mediante acuerdo de la Comisión de Seguimiento del Programa Viviendas Blancas, previo informe de los Servicios Sociales Municipales o por el Consejo de Administración en el supuesto de Convenios que favorezcan la finalidad del programa, para actuaciones de integración social con instituciones, asociaciones, organismos y otras entidades con contenido social e incluso otras Concejalías del propio Ayuntamiento de Valladolid
- El acceso al Programa ALVA se realizará por orden de entrada de la documentación completa en el registro de la sociedad municipal, de conformidad con su propio programa pudiendo acogerse en su caso a la convocatoria anual de las subvenciones que el programa conlleva

Plaza de la Rinconada 5 – Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 9
– 47001 Valladolid

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
MANUEL MARIA VICTOR
SARAVIA MADRIGAL
Fecha Firma: 21/02/2023 10:59

Fecha Copia: 21/02/2023 11:13

En todo caso, vía solicitud única normalizada y teniendo en cuenta la convocatoria.

La solicitud a un programa no garantiza a su solicitante su acceso. Será la sociedad municipal quien asigne al mismo, en función de la verificación del cumplimiento efectivo de los requisitos establecidos por la normativa vigente, y en cada programa una vez estudiada la documentación aportada y previa audiencia del solicitante en el supuesto de discrepancia.

El acceso, dependiendo del programa, podrá ser para alquiler o cesión de uso de vivienda o habitación.

La Sociedad Municipal, en general, 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 número de 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, de conformidad con cada programa.

El Consejo de Administración de la sociedad municipal podrá establecer cupos de reserva de viviendas dentro de los programas para colectivos concretos de especial protección.

Artículo 9. Condiciones de las viviendas en alquiler.

Las viviendas deberán cumplir las condiciones suficientes de calidad relativas a la funcionalidad, seguridad, salubridad, accesibilidad y sostenibilidad que permitan el desarrollo de una vida digna.

La sociedad municipal, en los términos previstos en la legislación civil aplicable proporcionarán a los potenciales arrendatarios información suficiente sobre las condiciones esenciales de la vivienda, así como de las condiciones básicas del contrato y del certificado de eficiencia energética.

En particular se proporcionará información relativa a la descripción y condiciones físicas de la vivienda, con indicación de la superficie útil y de los servicios e instalaciones y suministros con que cuente, así como los servicios comunes que tenga el edificio y sobre la fianza y la obligatoriedad de su depósito, así como cualquier otra garantía exigible.

En el caso de las viviendas protegidas de protección pública deberá, además, acompañarse información relativa a la calificación, en especial el precio máximo de renta y la obligatoriedad del visado del contrato, en los términos fijados por la ley.

Se facilitará a la Administración de la Comunidad de Castilla y León los datos que en cada momento pueda exigir derivados de la normativa en vigor.

Artículo 10. Derechos de los arrendatarios.

Los arrendatarios de una vivienda municipal en régimen en alquiler tienen derecho a usar la misma de conformidad con las normas establecidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos y, entre otros:

- Información clara sobre el contrato de arrendamiento, especialmente en cuanto a duración, coste, rentas, etc.
- Información sobre las ayudas económicas y la tramitación para su acceso.

Plaza de la Rinconada 5 – Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 10
– 47001 Valladolid

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
MANUEL MARIA VICTOR
SARAVIA MADRIGAL
Fecha Firma: 21/02/2023 10:59

Fecha Copia: 21/02/2023 11:13

- Derecho a la información, asesoramiento, acompañamiento, a otros recursos de bienestar que puedan necesitar
- Derecho a asesoramiento y facilidades de pago en situaciones de dificultad económica sobrevenida
- Derecho a la intimidad del hogar
- Derecho a mejorar la vivienda en las condiciones de ley de arrendamientos
- Seguridad en la tenencia de la vivienda
- Mantenimiento preventivo y correctivo
- Disfrute de las zonas y espacios comunes, si los hubiera
- Servicios complementarios, si los hubiera
- Derecho a participar en la toma de decisiones, en su caso
- Derecho a presentar quejas y sugerencias y ser contestado

Artículo 11. Deberes de los arrendatarios.

Los arrendatarios de una vivienda municipal en régimen de alquiler tienen los deberes establecidos en la Ley de Arrendamientos Urbanos y, entre otros:

- El pago de la renta y de los gastos generales como obligación básica
- Destinar la vivienda como residencia habitual y permanente
- No subarriendo o cesión inconsentida
- Proporcionar información sobre cumplimiento de requisitos de conformidad con cada programa de acceso
- Pago de suministros
- Pago de servicios comunitarios
- El cuidado y mantenimiento de la vivienda
- Convivencia comunitaria adecuada
- Respeto a los servicios, elementos y zonas comunes

Artículo 12. Conservación y mantenimiento de las viviendas.

La sociedad municipal se obliga a realizar todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario, con el límite de la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador.

El arrendatario deberá asumir los gastos de los desperfectos producidos durante la vigencia del contrato, los de mantenimiento habitual, así como las obras que no fuesen necesarias y que quiera llevar a cabo, siempre previo consentimiento expreso y por escrito de la sociedad municipal.

Igualmente, se les facilitará a los arrendatarios:

- El "Compromiso social común en el uso de una vivienda municipal en alquiler".
- Las normas de convivencia y régimen de buena vecindad de cada comunidad y de manera genérica del protocolo de convivencia de la sociedad municipal.
- Una guía de uso, conservación y mantenimiento de la vivienda.

Plaza de la Rinconada 5 – Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 11
– 47001 Valladolid

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
MANUEL MARIA VICTOR
SARAVIA MADRIGAL
Fecha Firma: 21/02/2023 10:59

Fecha Copia: 21/02/2023 11:13

Artículo 13. Compromiso social común en el uso de la vivienda municipal en alquiler.

Este compromiso común, es un documento que firmaran las partes contractuales, que pretende establecer de forma preventiva e informativa, diversas situaciones y circunstancias para la debida optimización del uso de la vivienda y la convivencia pacífica vecinal, conscientes de que la prevención y la información son la mejor alternativa para evitar situaciones futuras que pudieran perturbar la convivencia y el motivo o causa que originó la adjudicación de una vivienda social en alquiler.

Con ello se pretende contribuir al debido equilibrio de derechos y obligaciones entre los recursos que la administración pública pone al servicio de la ciudadanía y el correlativo compromiso que deben asumir los beneficiados por dicha actuación pública, a la vez que facilitar a los mismos el uso de una vivienda digna y el apoyo de la administración en la información, y prevención para la mejora de la convivencia y las condiciones de vida.

Artículo 14. Las normas de convivencia y régimen de buena vecindad de cada comunidad y de manera genérica del protocolo de convivencia de la sociedad municipal.

La sociedad municipal elaborará las normas de convivencia y régimen interior para el uso de las viviendas de propiedad o gestionadas por la sociedad municipal de suelo y vivienda de Valladolid, SLMP.

El Consejo de Administración de la sociedad municipal aprobará las mismas, así como un *Protocolo de actuación para casos de incumplimiento de las normas de convivencia vecinal de las viviendas arrendadas propiedad de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP o gestionadas por esta, por parte de sus inquilinos legales.*

Artículo 15. Guía de uso, conservación y mantenimiento de la vivienda

El uso la conservación y el mantenimiento adecuado de las viviendas y de sus instalaciones resultan imprescindibles durante la vida útil de los inmuebles, y deben ser una contrapartida al disfrute que permite la administración de su propio patrimonio inmobiliario. De ahí la importancia de dar una correcta información de aquellos aspectos que repercuten en los mismos, reforzando, de otro lado, la cultura del respeto al medioambiente y del ahorro de agua y energía.

El Consejo de Administración de la sociedad municipal aprobará una guía de uso, conservación y mantenimiento de las viviendas que se entregará con el acceso a una vivienda municipal en régimen de alquiler.

Artículo 16. Incumplimiento y sus consecuencias.

Las relaciones entre la sociedad municipal y el arrendatario o beneficiario de una vivienda municipal deben conllevar el respeto a las normas y deberes básicos por parte del arrendatario, que se trasladan en el contrato de arrendamiento o cesión de uso y cuyo incumplimiento deben llevar aparejadas sanciones o incluso la resolución o no renovación del contrato.

Una causa de resolución del contrato es el impago de la renta. Pero no debemos olvidar que en determinados supuestos existe un componente de vulnerabilidad en la

**Plaza de la Rinconada 5 – Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 12
– 47001 Valladolid**

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
MANUEL MARIA VICTOR
SARAVIA MADRIGAL
Fecha Firma: 21/02/2023 10:59

Fecha Copia: 21/02/2023 11:13

población de destino de estas viviendas, que deberán llevar ligados una intervención social, bien por personal especializado dentro de la propia sociedad municipal, bien en colaboración con los Servicios Sociales Municipales para intentar dar solución a estas situaciones.

El Consejo de Administración de la sociedad municipal aprobará dentro del protocolo de acceso a la vivienda municipal en régimen de alquiler las posibles actuaciones frente a impagos, que aborde este tipo de situaciones en función de los programas de acceso a la vivienda municipal en alquiler. Dichas actuaciones deberán contener consideraciones sociales en cuanto a la clasificación del origen de la deuda y de las medidas para subsanar dichas situaciones.

Artículo 17. Inspección y seguimiento de las viviendas y condiciones de acceso.

El personal de la sociedad municipal podrá realizar labores de inspección y seguimiento en los diversos ámbitos, tales como: verificación del cumplimiento de las condiciones contractuales, inspecciones de comprobación del censo de la vivienda, detección de cesiones y subarriendos, conflictividad vecinal, en su caso, variaciones en los ingresos que puedan influir en la determinación de la renta, así como situaciones que afectan al estado de mantenimiento y conservación de los inmuebles y fincas.

Artículo 18. Normativa de aplicación.

Las relaciones entre el Ayuntamiento de Valladolid y la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP se realizarán mayoritariamente a través de los correspondientes Contratos Programas que constituyen un marco contractual que establece las directrices entre los entes creados o controlados por la Administración, para desarrollar unos objetivos de acuerdo con las competencias que tienen atribuidas o con su objeto social de forma eficiente, y la Administración, que proporciona el soporte financiero, con la finalidad, en este caso, de ejecutar objetivos establecidos en el Plan Municipal de Vivienda vigente en cada momento.

Las relaciones entre la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP y los particulares tendrán como marco el presente documento, los Programas de acceso, la Ley de Arrendamientos Urbanos, el Código Civil y demás normativa de derecho privado.

En el supuesto de vivienda protegida, además, se estará a la calificación de la misma, a la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda, complementándose con la Ley 10/2013, de 16 de diciembre de medidas urgentes en materia de Vivienda de Castilla y León y demás normativa autonómica de desarrollo.

Artículo 19. Vigencia.

El Parque Municipal de Viviendas en Alquiler se constituye con carácter indefinido, condicionado su vigencia a la permanencia de los objetivos que trata de satisfacer.

Las viviendas incorporadas al Parque Municipal de Viviendas en Alquiler quedarán vinculadas y se mantendrán en dicho parque hasta la finalización de su objetivo, salvo que se decida su desvinculación anticipada por acuerdo del Consejo de Administración de la sociedad municipal.

Plaza de la Rinconada 5 – Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 13
– 47001 Valladolid

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
MANUEL MARIA VICTOR
SARAVIA MADRIGAL
Fecha Firma: 21/02/2023 10:59

Fecha Copia: 21/02/2023 11:13



El Consejo de Administración de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, acordará la asignación de las viviendas a los distintos programas en función de las necesidades existentes en cada momento.

Reg. Mercantil de Valladolid, Tomo 509, Folio 135, Hoja VA-4547,
Transcripción fechada el 21/02/2023 11:13

Plaza de la Rinconada 5 – Tlf 983 36 02 30 Fax 983 36 02 73 14
– 47001 Valladolid

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

Firmado por:
MANUEL MARIA VICTOR
SARAVIA MADRIGAL

Fecha Firma: 21/02/2023 10:59

Fecha Copia: 21/02/2023 11:13