

PROGRAMA TRANSITORIO DE CAPTACION DE VIVIENDAS PRIVADAS NO HABITADAS DESTINADAS AL ALQUILER EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE BENALMÁDENA AMPLIACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS GESTIONADAS POR EL AYUNTAMIENTO.

PRIMERO. OBJETO Y FINALIDAD DEL PROGRAMA. PRESUPUESTO

El programa de captación de viviendas privadas para el alquiler tiene como objeto la ampliación del parque público de viviendas gestionado por el Ayuntamiento de Benalmádena mediante la creación de una bolsa de viviendas de propiedad privada, que se encuentren vacías, con la finalidad de ser incorporadas al mercado de arrendamiento. Estas viviendas irán destinadas a las personas inscritas en el registro de demandantes de viviendas gestionados por PROVIDE BENAMIEL S.L. o, en su caso, a personas en situación de necesidad social debidamente justificada por el área municipal de Bienestar Social y Dependencia.

SEGUNDO. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS OBJETO DE ESTE PROGRAMA

Las viviendas que se incorporen a este programa habrán de cumplir los siguientes requisitos:

1. Encontrarse ubicadas en cualquiera de las zonas del término municipal de Benalmádena (Pueblo, Arroyo o Costa), siempre que la distancia entre la misma y una parada de transporte público no exceda de 500 metros.

El Ayuntamiento de Benalmádena podrá establecer "zonas saturadas", de modo que no procederá la incorporación de viviendas de esas zonas a este programa, bien temporal o permanentemente. Dichas "zonas saturadas" serán publicadas y actualizadas en la web del propio Ayuntamiento.

2. Que cumplan los requisitos necesarios de acuerdo con la normativa de arrendamientos urbanos para ser alquiladas como viviendas, y no exista impedimento para ello de conformidad con la normativa vigente, incluida la normativa de viviendas protegidas.

3. Las viviendas han de encontrarse deshabitadas, no arrendadas ni ocupadas.

4. Encontrarse en condiciones de habitabilidad y reunir las condiciones generales de seguridad estructural prevista en el Plan urbanístico vigente, debiendo tener tales viviendas licencia de primera ocupación concedida y en ningún caso pueden estar fuera de ordenación.

5. Las viviendas deberán tener contratados los suministros de agua y electricidad, debiendo contar la instalación eléctrica conforme a la normativa vigente con contadores de suministros que cumplan con los requisitos establecidos por las compañías suministradoras y el calentador de agua debe estar correctamente instalado y haber pasado las revisiones pertinentes.

6. La cocina y el baño de la vivienda han de estar dotados, como mínimo, con el equipamiento básico para su uso como tales.

7. La vivienda deberá contar al menos con un dormitorio.

8. La vivienda deberá tener contratado seguro multirriesgo a cargo del propietario o propietaria.

9. La superficie de las viviendas objeto del programa será de al menos 40 metros útiles. La superficie considerada será la que conste en el Registro de la Propiedad. Deberán contar con cocina, baño, salón/comedor y al menos un dormitorio.

Deberán estar en perfectas condiciones de habitabilidad para inmediata ocupación, incluyendo las acometidas de agua, electricidad, teléfono y red para acceso a internet.

El edificio deberá contar con ascensor cuando la vivienda se encuentre en una planta superior a la segunda.

Los equipamientos mínimos de mobiliario y enseres serán los siguientes:

Cocina/lavadero: Fregadero, hornilla o similar, salidas de humos, frigorífico con congelador, mínimo de 2 muebles altos y 2 bajos.

Baño: Agua caliente, Ducha/bañera, WC, Lavabo con espejo y un mueble con capacidad para los elementos básicos de limpieza e higiene personal.

Salón: Mesa. Mueble salón/comedor con T; Sofá, Dormitorios: Dos camas de 90, 1 mesa de noche y armario de al menos 90 cm de ancho.

TERCERO. GASTOS QUE ASUME EL AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA Y GARANTÍAS FRENTE A LOS PROPIETARIOS

El Ayuntamiento de Benalmádena garantiza que la vivienda deberá ser devuelta en el mismo estado en que se entregó. La persona propietaria deberá mantener asegurados el continente y el contenido del mobiliario durante todo el período de alquiler; el mobiliario deberá inventariarse en el momento de la firma de la cesión de derechos sobre la vivienda entre el propietario y el Ayuntamiento de Benalmádena.

Serán de cuenta del propio Ayuntamiento, el importe de los consumos de suministros de agua, electricidad y gas salvo si están incluidos dentro de las cuotas de comunidad desde la entrega de llaves por el propietario o propietaria a ésta, hasta la firma del contrato de arrendamiento con el inquilino o inquilina, La persona arrendataria se hará cargo de los gastos mensuales de los suministros de agua, electricidad, telecomunicaciones y gas en su caso. Para el caso de que los arrendatarios o arrendatarias no cumplieran con dicha obligación de pago, y con carácter subsidiario, será el Ayuntamiento de Benalmádena quien se hará cargo de las deudas que sobre dichos suministros pudieran existir en el momento de la devolución de la vivienda a su propietario o propietaria, si la deuda pudiera ser derivada contra el mismo -el arrendatario o arrendataria-.

En cuanto a las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, serán obligación de la propiedad, sin derecho a elevar por ello la renta, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario /a en cuyo caso será este, o en su defecto, el Ayuntamiento de Benalmádena, el que tenga que asumir dicho gasto.

De igual modo, las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, serán de cuenta del arrendatario/a, o en su defecto, del Ayuntamiento de Benalmádena.

En caso de necesidad de reparación, el arrendatario/a deberá comunicar al propio Ayuntamiento tal necesidad. Para el caso de que éste determine la necesidad de la reparación, deberá comunicarlo a la propiedad a la mayor brevedad posible para que dicha entidad solicite la actuación del propietario.

CUARTO. REQUISITOS QUE HAN DE CUMPLIR LOS PROPIETARIOS/AS DE LAS VIVIENDAS INCLUIDAS EN EL PROGRAMA

Los/as titulares de las viviendas que se incorporen a este programa han de ostentar el pleno dominio sobre las fincas ofrecidas, así como poder disponer del pleno uso de la vivienda, la cual estará libre de arriendos y de ocupantes. En el supuesto de que la vivienda tenga varios copropietarios/as, habrán de solicitar la incorporación al programa todos los propietarios o propietarias.

Si la titularidad de la vivienda corresponde a un apersona jurídica, deberá acreditarse la decisión de incorporación al programa por acuerdo del órgano de administración de la misma.

En el supuesto de inmuebles titularidad de personas jurídicas, habrá de acreditarse el acuerdo de ofrecimiento de la vivienda al programa por el órgano gestor que corresponda.

Los propietarios/as habrán de encontrarse al corriente en el pago de las cuotas a la Comunidad de Propietarios/as y en el resto de obligaciones fiscales que gravan la titularidad de la vivienda en cuestión, en especial en I.B.I.

Los suministros de electricidad, agua y gas han de estar contratados y en situación de alta, tanto en el momento de ofertar la incorporación de la vivienda al programa como en el momento de entrega de llaves del propietario/a al Ayuntamiento de Benalmádena.

QUINTO. CONDICIONES DE LA INCORPORACIÓN AL PROGRAMA

El contrato entre el propietario/a y el Ayuntamiento de Benalmádena tendrá una duración de CINCO AÑOS. El referido contrato podrá ser prorrogado por las partes hasta dos años más. No obstante, el Ayuntamiento de Benalmádena podrá rescindir el contrato comunicándolo a la propiedad con una antelación mínima de CUATRO MESES. De igual forma, a partir de los SIETE AÑOS de duración del contrato, el propietario/a de la vivienda podrá solicitar la resolución del contrato lo que deberá comunicar al Ayuntamiento de Benalmádena con al menos DOS MESES de antelación a la fecha de resolución.

El Real Decreto Ley, 7/2019, de 1 de marzo de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler introduce una modificación en la extensión de los plazos de las prórrogas obligatoria y tácita de los contratos de arrendamiento de vivienda, estableciendo en siete años el periodo de prórroga obligatoria en el caso del Ayuntamiento de Benalmádena, al tratarse de una persona jurídica.

En cuanto a la prórroga tácita, "llegada la fecha de vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, y una vez transcurrido el periodo de prórroga obligatoria, si no existe comunicación de alguna de las partes en la que se establezca la voluntad de no renovarlo realizada con cuatro meses de antelación a la finalización de los cinco o siete años en el caso del arrendador/a y con dos meses de antelación en el caso del inquilino/a, se prorrogará anualmente el contrato durante tres años más".

No se podrán cobrar sobrepagos u otras cantidades por servicios por parte de la propiedad.

SEXTO. PRECIO DEL ALQUILER

El precio del alquiler será con carácter general de 7 € al mes por metro cuadrado útil de la vivienda, en las que no se incluirá garaje o trastero. El crédito presupuestario máximo disponible para este programa es de 1.000.000,00 de euros, para el plazo de alquiler de 5 años.

SEPTIMO. PROCEDIMIENTO PARA LA INCORPORACIÓN DE VIVIENDAS AL PROGRAMA.

A. Solicitud de incorporación, Plazo

Las personas interesadas en la incorporación de una o varias viviendas de su titularidad presentarán en el Ayuntamiento de Benalmádena, en avenida Juan Luis Peralta, la correspondiente solicitud en el impreso normalizado que se incluye como Anexo número 1, firmada por todos los propietarios/as o en su caso por el representante legal si es persona jurídica.

La solicitud habrá de ser formalizada durante todo el período de vigencia del programa y hasta la finalización del crédito presupuestario previsto para ello. El plazo de solicitudes comienza a contar desde la publicación de las presentes bases en la página Web y portal de transparencia del Ayuntamiento de Benalmádena.

A cada solicitud se le asignará un número identificador siguiendo el criterio de orden de presentación. En el supuesto de que el número de solicitudes presentadas dentro del plazo inicialmente habilitado supere el crédito disponible la adjudicación se realizara de acuerdo al orden de presentación, siempre que la vivienda haya superado las actuaciones de comprobación indicadas a continuación.

La solicitud estará acompañada de la siguiente documentación:

1. Declaración responsable de que la vivienda cumple los requisitos establecidos en el apartado SEGUNDO.
2. Fotocopia del DNI de todos los propietarios o del representante legal en caso de ser persona jurídica.
3. Nota simple actualizada del Registro de la Propiedad correspondiente a la finca.
4. Certificado de eficiencia energética si lo tuviere. En el supuesto de carecer de él, será emitido por Provisé Benamiel S.L., una vez que la vivienda se incorpora al programa.
5. Fotocopia de la última factura de los suministros de electricidad, gas y agua, o en su defecto certificado de la Compañía suministradora de tener legalizados dichos suministros.
6. Certificado del Presidente/a de la Comunidad de Propietarios/as o del Administrador/a de la misma, de encontrarse al corriente en los pagos de cuotas a la Comunidad. Deberá volver a presentarse, actualizado, en el momento de firma del contrato de cesión de uso.

En el supuesto de ser titular una persona jurídica, certificado del órgano rector que aprobó el ofrecimiento de la vivienda al programa, y copia de los poderes del representante legal.

La mera presentación de la solicitud implicará la autorización al Ayuntamiento de Benalmádena para que directa o indirectamente pueda proceder a la realización de las actuaciones que sean necesarias para la comprobación y acreditación del cumplimiento de los requisitos exigidos.

Asimismo, supondrá autorización para que los técnicos/as del propio Ayuntamiento puedan proceder a realizar visita técnica a la vivienda.

B. Actuaciones de comprobación

Una vez recepcionada la solicitud y documentación que la acompaña, el personal técnico del Ayuntamiento de Benalmádena procederá a girar visita de inspección a la vivienda para comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos para la incorporación de la vivienda al programa. Tras la inspección emitirá informe favorable o desfavorable.

En el supuesto de que el informe fuera desfavorable porque se encontraran deficiencias que pudieran ser subsanadas, podrá concederse un plazo de quince días al propietario para que proceda a su subsanación, indicándose las medidas que han de adoptarse para su inclusión en el programa, volviéndose a girar posteriormente visita de inspección para verificar el cumplimiento de las mismas, debiendo emitirse nuevo informe.

En caso de no subsanar en el plazo señalado, se entenderá que los propietarios/as desisten, y el Ayuntamiento de Benalmádena podrá cerrar dicha solicitud de incorporación a la bolsa de viviendas.

No obstante lo anterior, en el supuesto de que se encontraran deficiencias o a vivienda necesitara de algún tipo de adecuación o reformas necesarias para su habitabilidad requeridas en el informe técnico, y la propiedad tuviera interés en incluir la vivienda en este programa y así lo manifestara, podrán ser realizadas por el propio Ayuntamiento, descontándose el coste de las mismas del importe de la contraprestación a abonar al propietario/a, no pudiendo nunca superar el importe de 15 meses de renta. Dentro del coste de las reparaciones se incluirá, en su caso, el de los proyectos técnicos y licencias necesarias para dichas reparaciones.

Una vez informada positivamente por los técnicos/as una solicitud, se procederá a emitir informe, que será positivo o negativo, y deberá estar suficientemente motivado. A efectos de acelerar el procedimiento los técnicos/as podrán girar visita desde el mismo momento en el que la solicitud es presentada.

Las actuaciones de comprobación y la emisión de los informes respectivos deberán estar finalizadas en un plazo máximo de dos meses desde la finalización del plazo inicial. En el supuesto de que una vez finalizado dicho plazo quedara crédito disponible y se acordara la apertura de nuevo plazo hasta el agotamiento de dicho crédito las comprobaciones y la emisión del correspondiente informe ser realizaran en un máximo de 15 días desde la presentación de la solicitud.

En dicho expediente, aparte de los datos de la vivienda, deberá constar expresamente el número identificador de la vivienda, a efectos de su incorporación al Programa.

10. Resolución de incorporación

Una vez finalizado el plazo de presentación de solicitudes y realizadas las actuaciones de comprobación, el Ayuntamiento de Benalmádena o la entidad a la que finalmente se encomiende la gestión del programa publicará, en un plazo máximo de un mes desde la finalización del plazo para comprobación anteriormente indicado, un listado provisional en el que figurará todas las viviendas que hayan superado la comprobación técnica. De igual forma se comunicará individualmente a la propiedad de cada una de ellas, que dispondrá de un plazo de quince días para aceptarla o rechazarla. En el supuesto de resolución desestimatoria, deberá acompañarse a esta comunicación al interesado/a de informe motivado, disponiendo en dicho caso el propietario o propietaria de un plazo de diez días para formular las alegaciones que estime convenientes o presentar cuantos documentos considere procedentes. Una vez presentadas y tramitadas las alegaciones que corresponda al Ayuntamiento de Benalmádena, o a quién este delegue, aprobará el listado definitivo, comunicando a la propiedad de cada vivienda su inclusión en el mismo.

En el supuesto de que en una vez finalizado el plazo inicial quedara crédito disponible y se habilitara nuevo plazo hasta el agotamiento de dicho crédito las resoluciones serán individuales por cada una de las solicitudes presentadas. El plazo para la resolución provisional será de diez días desde la emisión del informe técnico de comprobación. En el supuesto de ser desestimatoria el propietario/a dispondrá de diez días para alegar lo que corresponda. La resolución definitiva será acordada por el Ayuntamiento de Benalmádena en un plazo máximo de quince días, debiendo ser remitida a la propiedad y adecuadamente publicada.

D. Formalización de la incorporación al programa

Una vez aprobada la incorporación de una vivienda al programa, se procederá a la firma del contrato de cesión de derechos entre el Ayuntamiento de Benalmádena y el propietario o propietaria de la misma, en el que se establecerán los derechos y obligaciones de ambas partes, y las condiciones generales de la incorporación al programa de la vivienda, procediéndose a la entrega de las llaves en dicho acto. Dicha cesión tendrá las siguientes condiciones:

- a) El plazo de alquiler será de 5 años con opción de prórroga, según ley.
- b) Se establecerá una contraprestación mensual a abonar por el Ayuntamiento de Benalmádena, en base a los precios establecidos en la Cláusula Sexta de estas bases, cuyo pago se realizará trimestralmente al inicio del mismo mediante transferencia bancaria.
- c) El pago de la comunidad corresponderá al propietario/a, así como las reparaciones extraordinarias no derivadas de mal uso, seguro de la vivienda, IBI y demás tributos que la graven.
- d) Los gastos ordinarios derivados del uso de la vivienda serán de cuenta del Ayuntamiento de Benalmádena, y en general cualquiera que pueda derivar de la

posterior formalización del contrato de arrendamiento con los inquilinos/as finales de la misma.

e) El propietario o propietaria ha de aceptar expresamente al inquilino/a determinado por el Ayuntamiento de Benalmádena.

E. Arrendamiento de la vivienda

Una vez incorporada una vivienda al programa, se procederá a su adjudicación en régimen de alquiler por parte del Ayuntamiento de Benalmádena, atendiendo a las inscripciones que constan en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y demás criterios y procedimientos legalmente establecidos y garantizando el cumplimiento de los fines del mismo.

El precio del alquiler social será determinado por Resolución en la que se establezcan precios estándares por cada tramo de renta de la unidad familiar con bonos adicionales de disminución de la misma por las situaciones especiales de mayor necesidad o situación de exclusión social.

El contrato de arrendamiento de cada vivienda incorporada a este programa será firmado directamente entre el Ayuntamiento de Benalmádena o, en su caso, entidad a la que se encomienda la gestión del programa y el adjudicatario/ha seleccionado/a, teniendo una duración de un año, renovable anualmente hasta dos anualidades o el tiempo máximo que reste hasta la finalización del período de cinco años (o siete años, en caso de prórroga) desde que se adquirió por el Ayuntamiento de Benalmádena, el derecho a uso de la vivienda de que se trate.

En dicho contrato se establecerá expresamente que personal adscrito al Ayuntamiento de Benalmádena, tendrá derecho a acceder a las viviendas para revisar periódicamente sus condiciones de conservación, habitabilidad y salubridad, avisando con suficiente antelación a los inquilinos/as de las mismas, permitiendo estos el acceso a las personas enviadas para ello.

Asimismo, los inquilino/as de las viviendas incorporadas a este programa habrán de firmar un documento por el que se comprometen a hacer buen uso de la vivienda y zonas comunes y mantener una convivencia normalizada, con sujeción a lo establecido en las normas de régimen interno o similar de la Comunidad y al protocolo de pacífica convivencia.

En el supuesto de que el arrendatario o arrendataria de la vivienda desista de la misma o en cualquier caso se produjera la entrega de la posesión efectiva y las llaves al Ayuntamiento de Benalmádena, se procederá a la adjudicación nuevamente de la misma, por el periodo mínimo legalmente establecido y en todo caso con el límite de los cinco años (o siete años en caso de prórroga) desde que el Ayuntamiento adquirió el derecho a uso por el alquiler con el propietario/a. El Ayuntamiento realizará un seguimiento periódico de los arrendamientos de viviendas incorporadas a este programa, debiendo comunicar a los propietarios/as de las mismas cualquier incidencia que consideren importante, en el menor plazo posible.

OCTAVO. BAJA DE UNA VIVIENDA EN EL PROGRAMA

La baja de una vivienda de este programa, y por tanto resolución del contrato de cesión de uso puede producirse por cualquiera de estas causas:

- El arrendamiento de la vivienda sin cumplir las condiciones establecidas en el programa y contrato de cesión de uso firmado con el Ayuntamiento de Benalmádena.
- El incumplimiento sobrevenido de los requisitos exigidos para la incorporación de la vivienda al programa.

NOVENO. FINALIZACIÓN DE LA INCORPORACIÓN DE UNA VIVIENDA AL PROGRAMA

Una vez llegado el vencimiento del contrato de cesión, el Ayuntamiento devolverá al propietario o propietaria la vivienda deshabitada y en adecuadas condiciones de habitabilidad. No obstante, si la vivienda continuara ocupada por causas ajenas al Ayuntamiento, éste deberá seguir abonando al propietario/a el importe de la contraprestación hasta que pudiera recuperarse la posesión del inmueble para su entrega al propietario/a del mismo.

DÉCIMO. FINANCIACIÓN DEL PROGRAMA POR EL AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA

El presente programa se financiará con cargo a los Presupuestos municipales del Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena.

Y para que conste y surta los debidos efectos, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, correspondiendo el presente certificado al Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 29 de julio de 2021, sobre "9º.- Aprobación de las Bases programa transitorio de Ayuntamiento de Benalmádena. Secretaría General