

NORMATIVA PARA LA TRAMITACIÓN DE PERMUTAS POR PARTE DE LA OFICINA MUNICIPAL POR EL DERECHO A LA VIVIENDA ENTRE LOS INQUILINOS DE VIVIENDAS PERTENECIENTES A LOS PARQUES DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y EQUIPAMIENTO DE SEVILLA, S.A. (EMVISESA) Y LA GERENCIA DE URBANISMO

OBJETO

El objeto de este protocolo es el establecimiento de un procedimiento específico para la realización de permutas entre, por una parte, inquilinos de viviendas propiedad de **EMVISESA** o gestionadas por esta, y por otra, inquilinos de viviendas del Parque de Viviendas Sociales de la **Gerencia de Urbanismo** o titulares de un derecho de cesión de uso de alguna de estas viviendas.

REQUISITOS PARA LA PERMUTA

Los inquilinos de una vivienda propiedad de **EMVISESA** o gestionada por ésta que deseen realizar una permuta con un inquilino o titular de un contrato de Cesión de Uso de una las viviendas gestionada por la Gerencia de Urbanismo deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Encontrarse inserto en la Bolsa de Permutas de EMVISESA.
- Acreditar estar al corriente en los pagos de cuotas a la Comunidad en el momento de la solicitud.
- Estar al corriente en los pagos de rentas de alquiler en el momento de la solicitud.

Los inquilinos de viviendas, o titulares de un derecho de uso, de alguna vivienda de la **Gerencia de Urbanismo** que quieran permutar con un inquilino de EMVISESA deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Acreditar estar al corriente en los pagos de cuotas a la Comunidad en el momento de la solicitud.
- Encontrarse inserto en la Bolsa de Permutas de EMVISESA, para lo cual deberán solicitar su inclusión en dicha Bolsa, por el procedimiento establecido en el “Protocolo de actuación y gestión de permutas de EMVISESA”, debiendo cumplir todos los requisitos establecidos en el mismo.

Las dos unidades familiares solicitantes habrán de encontrarse inscritas en el **Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Sevilla** en el momento de solicitar la permuta, y deberán cumplir los requisitos establecidos en la normativa de viviendas protegidas vigente en Andalucía para acceder a la vivienda objeto del cambio.

Las viviendas a permutar habrán de encontrarse en **buen estado de conservación y con los suministros perfectamente contratados**. A este respecto se girará visita por los Técnicos, tanto de EMVISESA como de la Gerencia de Urbanismo, para acreditar dicha circunstancia.

Se podrá autorizar el cambio siempre que la normativa aplicable no lo prohíba, y se ajuste al procedimiento y requisitos establecidos en el presente protocolo.

En los casos en los que la unidad familiar, inquilina o titular del contrato de cesión de uso, haya sido propuesta por el Área de Bienestar Social, como consecuencia de una situación de emergencia habitacional o de vulnerabilidad, será necesario contar con el informe favorable de los técnicos de dicha Área municipal, para que pueda tramitarse la permuta.

PROCEDIMIENTO PARA TRAMITAR LAS PERMUTAS

El procedimiento será el siguiente:

1.- Solicitud

Los dos inquilinos interesados en la permuta deberán presentar los *Impresos de solicitud de permuta de viviendas* correspondientes en la **Oficina Municipal por el Derecho a la Vivienda**, acompañados de la documentación preceptiva acreditativa del cumplimiento de los requisitos establecidos en este protocolo, debiendo indicarse en la solicitud la referencia de la Bolsa de Permutas de la vivienda con la que le interesa permutar la suya.

2.- Gestión por la OMDV

Una vez recibidas ambas solicitudes, por parte de la OMDV se procederá a dar traslado de las mismas a EMVISESA y a la GERENCIA DE URBANISMO, para que verifiquen el cumplimiento de los requisitos, y emitan informe acerca de las familias solicitantes, a partir del modelo del Anexo correspondiente de la Orden de 5 de octubre de 2017.

Dicho informe habrá de ser remitido por ambas Entidades a la OMDV.

Una vez estudiadas las características de las familias y la idoneidad de la permuta solicitada, ambas Entidades procederán a aprobar o denegar la permuta, debiendo comunicarlo a la OMDV.

En el supuesto de que la permuta sea autorizada, la OMDV será la encargada de su coordinación.

La resolución será notificada por la OMDV a los interesados, indicándoles, en caso positivo, la fecha en que habrá de procederse a la firma de los nuevos contratos de arrendamiento y de renuncia a sus viviendas, y las condiciones del alquiler.

Los traslados y mudanzas de las viviendas habrán de ser organizadas entre los dos inquilinos, así como los cambios de titularidad de los suministros, sin que ni GERENCIA DE URBANISMO ni EMVISESA, abonen gasto alguno por dichos conceptos.

Dichos traslados deberán realizarse en el plazo máximo de una semana desde la firma de los contratos de arrendamiento.

Las viviendas se permutarán en el estado en que se encuentren, sin que EMVISESA, ni GERENCIA DE URBANISMO estén obligadas a realizar reparación alguna, salvo las que deriven de vicios ocultos o las que deba responder según Ley.

Queda terminantemente prohibido solicitar, por parte de una de las unidades familiares de la permuta a la otra, cualquier tipo de compensación económica por la misma, pudiendo resolverse dicha permuta y quedar sin efecto en el supuesto de que EMVISESA o GERENCIA DE URBANISMO tengan conocimiento de estos hechos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan corresponder por los mismos.

La renta de arrendamiento será la que corresponda a la vivienda a la que se accede, sin que por ninguna razón pueda mantenerse la correspondiente a la vivienda de procedencia.

Tanto dicha renta como las condiciones contractuales serán las que estaban estipuladas para la vivienda a la que se accede.

A los efectos del cómputo de la duración legal del contrato de arrendamiento, se estará a la fecha del inicial correspondiente a la vivienda a la que se accede, debiendo constar expresamente en el contrato, que el cambio de arrendatario -elemento personal- trae causa de una operación de permuta, indicándose los datos básicos de la misma.

VIVIENDAS OBJETO DEL PRESENTE PROTOCOLO DE PERMUTAS

Serán objeto del presente Protocolo las viviendas propiedad de EMVISESA o gestionadas por esta, cedidas en arrendamiento, y las viviendas adscritas al Patrimonio Municipal del Suelo de la Gerencia de Urbanismo o gestionadas por esta como integrantes de su Parque de Viviendas Social.

No serán objeto de este protocolo:

- Las viviendas protegidas calificadas en venta, aunque estén cedidas en alquiler o alquiler con opción a compra.
- Las viviendas protegidas calificadas como alquiler con opción a compra
- Las viviendas objeto de los programas de captación de viviendas ociosas para el alquiler, gestionadas por EMVISESA.