

“PROGRAMA DE CAPTACIÓN DE VIVIENDAS PRIVADAS OCIOSAS PARA EL ALQUILER. AMPLIACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS DE EMVISESA

PRIMERO. OBJETO Y FINALIDAD DEL PROGRAMA

El programa de captación de viviendas privadas ociosas para el alquiler tiene como objeto la ampliación del parque público de viviendas gestionado por Emvisesa 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, mediante la gestión de este por Emvisesa. Estas viviendas irán destinadas a determinados colectivos especialmente necesitados.

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 el término municipal de Sevilla.*
- 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 vacías, no arrendadas ni ocupadas.*
- 4. No han de haber causado baja en este programa con anterioridad por causa imputable a su propietario.*
- 5. Encontrarse en condiciones de habitabilidad y reunir las condiciones generales de seguridad estructural señaladas en el PGOU y en las Ordenanzas Municipales correspondientes y en ningún caso pueden estar fuera de ordenación.*
- 6. Tener legalizados los suministros de agua y electricidad, debiendo tener la instalación eléctrica conforme a la normativa vigente, los contadores de suministros deben cumplir con los requisitos establecidos por las compañías suministradoras y el calentador de agua debe estar correctamente instalado y haber pasado las revisiones pertinentes.*
- 7. La cocina y el baño de la vivienda han de estar dotados, como mínimo, con el equipamiento básico.*
- 8. La vivienda deberá contar con seguro multirriesgo contratado por EMVISESA que abonará el propietario.*

Las viviendas podrán ser de segunda mano o de nueva construcción, deberán tener una superficie mínima construida de 45 metros cuadrados y una máxima de 140 metros cuadrados, incluyendo la parte proporcional de zonas comunes. La superficie considerada será la que conste en el Registro de la Propiedad.

EMVISESA 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 de EMVISESA.

Asimismo, por parte de los Técnicos de EMVISESA se realizará una distribución del término municipal de Sevilla en diversas zonas, estableciéndose para cada una de ellas un importe en euros máximo de la contraprestación a abonar por la cesión por metro cuadrado, sin que en ningún caso dicha contraprestación pueda superar la cantidad de 525 euros mensuales.

TERCERO. REQUISITOS QUE HAN DE CUMPLIR LOS PROPIETARIOS DE LAS VIVIENDAS INCLUIDAS EN EL PROGRAMA

Los titulares de las viviendas que se incorporen a este programa han de ostentar el pleno dominio sobre las fincas ofrecidas, sin ningún tipo de carga ni limitación ni restricción de derechos.

En el supuesto de existir copropiedad, habrán de solicitar la incorporación al programa todos los propietarios.

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 habrán de encontrarse al corriente en el pago de las cuotas a la Comunidad de Propietarios y en el resto de las obligaciones fiscales que gravan la titularidad de la vivienda en cuestión.

Los suministros de electricidad, agua y gas han de estar legalizados 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 EMVISESA y se pasarán automáticamente a nombre de EMVISESA.

CUARTO. CONDICIONES DE LA INCORPORACION AL PROGRAMA

La incorporación de la vivienda al presente programa mediante la cesión de uso de la misma a EMVISESA se realizará por un periodo de siete años. No obstante, el contrato de alquiler con el inquilino designado por la Comisión Técnica de la Vivienda tendrá una duración de un año, prorrogable hasta seis años más.

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

Serán de cuenta de EMVISESA 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 a ésta, hasta la firma

del contrato de arrendamiento con el inquilino. Desde ese momento, dichos gastos serán abonados por éste. Serán asumidos por la propiedad las cuotas de Comunidad, el seguro multirriesgo, el impuesto sobre Bienes Inmuebles, tasa de entrada de vehículos en su caso y cuotas extraordinarias de comunidad.

En el supuesto de que legalmente fuera posible, por estar prevista jurídicamente esta posibilidad, EMVISESA procederá a solicitar en los plazos reglamentariamente establecidos la bonificación en el IBI de las viviendas que se incorporen a este programa durante los ejercicios fiscales en los que estas permanezcan en el mismo.

QUINTO. PROCEDIMIENTO PARA LA INCORPORACION DE VIVIENDAS AL PROGRAMA

A. SOLICITUD DE INCORPORACIÓN

Las personas interesadas en la incorporación de una o varias viviendas de su titularidad deberán presentar una solicitud telemática utilizando el formulario que podrán encontrar en la web de EMVISESA, mediante correo electrónico a la dirección correo@emvisesa.org con el formulario debidamente cumplimentado o en la sede de EMVISESA, sita en Avda. Ingeniería, 9. Parque Empresarial Arte Sacro. Edificio 9. La correspondiente solicitud en el impreso normalizado que se incluye como Anexo número 1, firmada por todos los propietarios o en su caso por el representante legal si es persona jurídica, acompañada de la siguiente documentación:

- 1. Declaración responsable de que la vivienda cumple los requisitos establecidos en las letras b), c), d) y e) del 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, así como certificado de titularidad del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria correspondiente que incluya la descripción gráfica de datos catastrales de la finca.*
- 4. Certificado de eficiencia energética si lo tuviere. En el supuesto de carecer de él, será emitido por EMVISESA si la vivienda se incorpora al programa.*
- 5. Certificado de empadronamiento expedido por el Ayuntamiento, que acredite que nadie se encuentra empadronado en la vivienda.*
- 6. 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.*
- 7. Certificado del Presidente de la Comunidad de Propietarios o del Administrador 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.*

8. *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.*

En dicha solicitud el propietario hará constar el importe de la contraprestación que solicita por la cesión de uso de la vivienda, sin que dicho importe sea vinculante para EMVISESA. Dentro de dicho importe no se incluirá las cuotas de Comunidad.

La mera presentación de la solicitud implicará la autorización a EMVISESA 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 de EMVISESA puedan proceder a realizar visita técnica a la vivienda para comprobar el cumplimiento de los requisitos exigidos para su incorporación al programa, características y estado de la misma, etc. Dicha visita técnica será efectuada con el propietario o con quien él autorice.

B. ACTUACIONES DE COMPROBACION

Una vez recepcionada la solicitud y documentación que la acompaña, el personal técnico de EMVISESA 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.

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

No obstante lo anterior, en el supuesto de que se encontraran deficiencias o la 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 EMVISESA, descontándose el coste de las mismas del importe de la contraprestación a abonar al propietario, no pudiendo nunca superar el importe de una anualidad. Dentro del coste de las reparaciones se incluirá, en su caso, el de los proyectos técnicos y licencias necesarias para dichas reparaciones.

C. RESOLUCION DE INCORPORACION

Una vez informada positivamente por los técnicos de EMVISESA una solicitud, se procederá a emitir informe, con propuesta de resolución, que será positiva o negativa, y deberá estar suficientemente motivada. Dicho informe y propuesta de resolución deben tener el Visto Bueno del Director del Área de Gestión y del Director Gerente.

En dicho expediente, aparte de los datos de la vivienda, deberá constar expresamente la contraprestación propuesta al propietario.

El plazo para dictar la resolución por parte de EMVISESA y notificarla al interesado será como máximo de tres meses y se computará desde el día siguiente a aquel en que se presentó la solicitud con la documentación completa.

De la propuesta de resolución se dará traslado de forma fehaciente al propietario, 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 de informe motivado, disponiendo en dicho caso el propietario de un plazo de diez días para formular las alegaciones que estime convenientes o presentar cuantos documentos considere procedentes.

Las incorporaciones de viviendas al programa, una vez aceptadas por sus propietarios, deberán aprobarse en Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración de EMVISESA.

D. FORMALIZACION DE LA INCORPORACION AL PROGRAMA

Una vez aprobada la incorporación de una vivienda al programa, se procederá a la firma del contrato de cesión de uso entre EMVISESA y el propietario 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. La duración de la cesión de uso será por un plazo de siete años, si bien puede prorrogarse por mutuo acuerdo entre las partes.*
- b. Se establecerá una contraprestación mensual a abonar por EMVISESA, cuyo pago se realizará también mensualmente, y será revisable anualmente por referencia a la variación anual del índice de garantía de competitividad a fecha de cada revisión.*
- c. El pago de la comunidad corresponderá al propietario, así como las reparaciones extraordinarias, seguro de la vivienda, IBI y demás tributos que la graven.*
- d. Los gastos ordinarios derivados del uso de la vivienda serán de cuenta de EMVISESA, y en general cualquiera que pueda derivar de la posterior*

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

e. El propietario ha de aceptar expresamente al inquilino determinado por la Comisión Técnica de la Vivienda

E. ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA

Una vez incorporada una vivienda al programa, se procederá a su adjudicación en régimen de alquiler por parte de la Comisión Técnica de la Vivienda, atendiendo a los criterios y procedimientos legalmente establecidos y garantizando el cumplimiento de los fines del mismo.

El precio del alquiler será determinado por EMVISESA de acuerdo con los gastos asociados a dicha vivienda.

Será el Área de Hábitat Urbano y Cohesión Social quien determine la parte de la renta de arrendamiento a abonar por los inquilinos de la vivienda, y el resto será abonado por el Área de Hábitat Urbano y Cohesión Social del Ayuntamiento a través de las ayudas municipales establecidas a este fin. El pago de las rentas de arrendamiento será efectuado de conformidad con lo establecido en el Convenio firmado al respecto entre EMVISESA y el Ayuntamiento de Sevilla para coordinar el pago de las ayudas sociales municipales en concepto de rentas de alquiler.

El contrato de arrendamiento de cada vivienda incorporada a este programa será firmado directamente entre EMVISESA y el adjudicatario seleccionado por dicha Comisión, teniendo una duración de un año, renovable hasta dos anualidades más.

En dicho contrato se establecerá expresamente que los técnicos de la OMDV o en quien ella delegue, siempre siendo personal adscrito a EMVISESA o empresa subcontratada para estas labores, tendrán derecho a acceder a las viviendas para revisar periódicamente sus condiciones de conservación, habitabilidad y salubridad, avisando con suficiente antelación a los inquilinos de las mismas, permitiendo estos el acceso a las personas enviadas por la OMDV.

Asimismo, los inquilinos 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 convivencia de viviendas arrendadas por EMVISESA aprobado por el Consejo de Administración de esta en su sesión de 21 de marzo de 2016.

En el supuesto de que el arrendatario de la vivienda desista de la misma o en cualquier caso se produjera la entrega de la posesión efectiva y las llaves a EMVISESA, esta lo pondrá en conocimiento del propietario, procediéndose

inmediatamente a la adjudicación nuevamente de la misma, por el periodo mínimo legalmente establecido, salvo que el propietario manifieste su interés en recuperar la vivienda, produciéndose en ese caso la resolución de la cesión de uso. En el supuesto de que aceptara la nueva adjudicación, ello supondrá la prórroga de la cesión de uso, por la diferencia entre el periodo que reste entre la vigencia del mismo y la duración del nuevo contrato de arrendamiento.

La Comisión Técnica de la Vivienda realizará un seguimiento periódico de los arrendamientos de viviendas incorporadas a este programa, debiendo comunicar a los propietarios de las mismas cualquier incidencia que consideren importante, en el menor plazo posible.

SEXTO. - 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:

- *Solicitud de baja formulada por el propietario. En este caso, la baja tendrá efectos desde el fin del vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento que estuviera vigente, en su caso, de acuerdo con el mismo y la normativa de arrendamientos urbanos.*
- *El arrendamiento de la vivienda sin cumplir las condiciones establecidas en el programa y contrato de cesión de uso firmado con EMVISESA.*
- *El incumplimiento sobrevenido de los requisitos exigidos para la incorporación de la vivienda al programa, especialmente los señalados en las letras b) e) y f) del apartado Segundo de este programa.*

SÉPTIMO. - FINALIZACION DE LA INCORPORACION DE UNA VIVIENDA AL PROGRAMA

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