



REGLAMENTO BOLSA DE ALQUILER MUNICIPAL DE CANFRANC

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

TÍTULO I. OBJETO DE LA BOLSA DE VIVIENDAS DE ALQUILER

TÍTULO II. DE LOS BIENES INMUEBLES ADSCRITOS A LA BOLSA DE VIVIENDA

TÍTULO III. BENEFICIOS A LOS PROPIETARIOS DE LA BOLSA DE ALQUILER

DISPOSICIÓN FINAL.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La vivienda constituye un derecho fundamental, pero también una necesidad básica de primer orden.

La Ley 7/1985, de 2 de abril, 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 que estos 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.

El artículo 25.2 e) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, dispone que los municipios ejercerán competencias en la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, competencia obligatoria de acuerdo con el artículo 26.1 c) de dicha ley.

En los últimos años, se ha hecho patente la necesidad de oferta habitacional en régimen de alquiler habitual, en el municipio de Canfranc, debido a las características especiales de nuestro municipio.

El presente Reglamento pretende ser una herramienta que, permita poner en contacto de forma ordenada a propietarios de viviendas en el municipio de Canfranc e interesados en alquilarlas, formando parte de la bolsa de viviendas municipal, con potenciales inquilinos que necesiten alquilar una vivienda en el municipio y que cumplan con el estudio de viabilidad del contrato que se les realizará previamente.

TÍTULO I

Objeto de la bolsa de viviendas de alquiler

Artículo 1.º Bolsa de alquiler de viviendas de alquiler

1. Se constituye la bolsa de alquiler de viviendas, como programa de referencia en material de alquiler de vivienda del Ayuntamiento de Canfranc, con arreglo a las normas de organización y funcionamiento establecidas en el presente Reglamento.
2. La duración de los arrendamientos de viviendas incluidas en la bolsa se ajustará a la Ley de Arrendamientos Urbanos y a sus disposiciones imperativas.

Artículo 2.º Objeto.

1. El presente Reglamento tiene por objeto establecer las condiciones de participación de los propietarios y de las personas interesadas en alquilar una vivienda en Canfranc, organizar la bolsa municipal y fijar las condiciones económicas de las viviendas incorporadas.
2. El Ayuntamiento actuará como gestor, asesor e intermediario entre propietario y solicitante, verificando los requisitos de participación, facilitando propuestas compatibles y prestando el apoyo previsto en el artículo 4.
3. La gestión de las solicitudes atenderá a la preferencia del artículo 6 y, dentro de cada grupo, al orden de inscripción, con la regla especial de reinscripción del artículo 9. El orden de la bolsa organiza la presentación de candidatos y no atribuye por sí solo un derecho a contratar una vivienda concreta. La selección del arrendatario corresponde al propietario en los términos del artículo 8.
4. El contrato se celebrará entre el propietario y el arrendatario. La intervención municipal no convierte al Ayuntamiento en parte arrendadora o arrendataria ni en garante de las obligaciones contractuales, sin perjuicio de los beneficios y gestiones expresamente previstos en este Reglamento.

TÍTULO II

De los bienes inmuebles adscritos a la bolsa de vivienda

Artículo 3.º Bienes adscritos.

1. La bolsa de viviendas de alquiler, a los efectos del cumplimiento de sus objetivos, se constituirá con las viviendas que, propietarios particulares hayan manifestado su interés de incluirlos en ella. La solicitud se realizará mediante la presentación de la correspondiente instancia, adjuntando a la misma la documentación que se relaciona en el siguiente apartado, en el Registro General del Ayuntamiento de Canfranc, o bien por cualquiera de las formas autorizadas por el Régimen Jurídico del Sector Público y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Las viviendas, para poder formar parte de la bolsa de viviendas de alquiler, deberán reunir las condiciones mínimas:

2.1. Habitabilidad:

- a) Estar ubicada en el término municipal de Canfranc.
- b) Cocina en uso con fuente de alimentación eléctrica o cualquier tipo de gas.
- c) Sistema de agua caliente en funcionamiento y dando servicio al cuarto de baño y cocina.
- d) Cuarto de baño con ducha o bañera.
- e) Disponer de las instalaciones mínimas necesarias asociadas a los suministros de agua y energía.
- f) En caso de disponer de chimenea, se exigirá un deshollinado anual de la misma.

2.2. Documentación y aceptación de condiciones por parte del propietario:

- a) Copia del DNI.
- b) Copia del último recibo de impuesto sobre bienes inmuebles.
- c) Copia del último recibo de la comunidad (en su caso).
- d) Presentación de escrituras: Deberán presentar las escrituras que acrediten la propiedad del inmueble.
- e) Seguro del hogar: La vivienda deberá contar con un seguro del hogar vigente mientras se encuentre dado de alta en la bolsa municipal. El propietario deberá presentar la póliza y el recibo de pago para incluirla inicialmente y deberá aportar las renovaciones una vez vayan expirando.

f) Inventario del contenido del inmueble: Se deberá aportar un inventario, acompañado con imágenes, en el cual se especifique el contenido completo del mobiliario, los electrodomésticos, el menaje de cocina, los textiles (ropa de cama, ropa de baño, cortinas) y otros elementos existentes. Cada vez que se inicie un contrato de alquiler de la vivienda, el propietario y el inquilino deberán de realizar una comprobación de dicho inventario y una vez realizada dicha comprobación se deberá de firmar el documento para dejar constancia de la conformidad de ambas partes. Del mismo modo, al finalizar el contrato de alquiler, ambas partes deberán comprobar que el inquilino deja el apartamento con el contenido existente en el documento firmado.

g) Disponer de certificado de eficiencia energética en vigor. En caso de no tenerlo, este Ayuntamiento se hace cargo de la gestión del mismo.

h) Aceptación del precio máximo de la renta. Los propietarios deberán aceptar el límite máximo permitido en la cuota mensual de la renta de su inmueble:

- Si el inmueble tiene menos de 55m²: La cuota mensual del alquiler no puede superar los 410€ si la vivienda no cuenta con garaje ni trastero. El precio del alquiler se podrá ver incrementado en los siguientes casos:
- Si la vivienda tiene garaje, se podrá aumentar 25€ mensuales. Si la vivienda tiene trastero, se podrá aumentar 25€ mensuales. Si dispone de ambos, serán optativos, no serán acumulables y únicamente se podrá aumentar en 25€.
- Si la vivienda tiene una calificación B en el Certificado de Eficiencia Energética, se podrá aumentar 30€ mensuales.
- En cualquier caso, siempre que la vivienda tuviese todos los incrementos posibles, el límite serían 465€ mensuales de alquiler.
- Si el inmueble tiene entre 55m² y 70 m²: La cuota mensual del alquiler no puede superar los 540€ si la vivienda no cuenta con garaje ni trastero. El precio del alquiler se podrá ver incrementado en los siguientes casos:
- Si la vivienda tiene garaje, se podrá aumentar 25€ mensuales. Si la vivienda tiene trastero, se podrá aumentar 25€ mensuales. Si dispone de ambos, serán optativos, no serán acumulables y únicamente se podrá aumentar en 25€.
- Si la vivienda tiene una calificación B en el Certificado de Eficiencia Energética, se podrá aumentar 30€ mensuales.
- En cualquier caso, siempre que la vivienda tuviese todos los incrementos posibles, el límite serían 595€ mensuales de alquiler.
- Si el inmueble tiene más de 70m²: La cuota mensual del alquiler no puede superar los 600€ si la vivienda no cuenta con garaje ni trastero. El precio del alquiler se podrá ver incrementado en los siguientes casos:
- Si la vivienda tiene garaje, se podrá aumentar 25€ mensuales. Si la vivienda tiene trastero, se podrá aumentar 25€ mensuales. Si dispone de ambos, serán optativos, no serán acumulables y únicamente se podrá aumentar en 25€.
- Si la vivienda tiene una calificación B en el Certificado de Eficiencia Energética, se podrá aumentar 30€ mensuales.

En cualquier caso, siempre que la vivienda tuviese todos los incrementos posibles, el límite serían 655€ mensuales de alquiler.

Los precios del alquiler podrán ser actualizados de forma anual conforme al Índice de Referencia de Arrendamientos de Vivienda (IRAV) publicado por el Instituto Nacional de Estadística, pactándolo entre las partes de forma expresa en el contrato de alquiler.

i) Aceptación de duración mínima de un año en contratos de alquiler. Para poderse acoger a los beneficios de la bolsa, la duración mínima de los contratos de alquiler debe de ser de un año.

j) Destino a residencia habitual y criterios de selección. El propietario aceptará que la vivienda se destine exclusivamente a residencia habitual y permanente del arrendatario y comunicará por escrito, antes de la presentación de candidatos, las condiciones del alquiler y sus criterios de selección. Estos deberán ser objetivos, lícitos y compatibles con este Reglamento, sin incluir condiciones discriminatorias. La presentación de candidatos se efectuará conforme al artículo 8. El candidato seleccionado por el propietario deberá destinar efectivamente la vivienda a su residencia habitual y permanente y proceder a su empadronamiento en la misma, de conformidad con la normativa vigente, como requisito acreditativo de su residencia habitual.

TÍTULO III

Beneficios a los propietarios de la Bolsa de alquiler

Artículo 4.º Beneficios que ofrece el Ayuntamiento de Canfranc.

El Ayuntamiento de Canfranc ofrece a los propietarios que incluyan su vivienda en la bolsa de alquiler municipal los siguientes beneficios:

- a) Gestión del contrato de alquiler. El Ayuntamiento prestará asesoramiento y se encargará de la preparación, redacción y tramitación del contrato entre propietario y arrendatario, quienes deberán prestar su conformidad y suscribirlo. El contrato recogerá expresamente el destino de la vivienda a residencia habitual y permanente.
- b) Gestión de la fianza. El Ayuntamiento se encargará de gestionar el importe de la fianza, incluyendo su depósito en la Delegación del Gobierno de Aragón (DGA) tal y como dicta la ley.
- c) Gestión y abono del Certificado de Eficiencia Energética (CEE). El Ayuntamiento de Canfranc se encargará de contratar al técnico que expedirá el CEE, necesario para poder alquilar el inmueble, corriendo con los gastos de este trámite.
- d) Anuncio del inmueble en distintas plataformas de alquiler y herramientas municipales (Bando móvil y tablón de anuncios), en caso de que sea voluntad del propietario, para darle la mayor publicidad y celeridad en su alquiler. Las fotografías del inmueble serán realizadas por el Ayuntamiento.
- e) Gestión y abono de un seguro de impagos y estudio de viabilidad del contrato. Se realizará un estudio de viabilidad del contrato de alquiler que acredite que el inquilino tiene suficiente solvencia económica para hacer frente a la renta acordada. Este estudio se presentará en la aseguradora para realizar la contratación de un seguro de impagos a favor del propietario y que será abonado por el Ayuntamiento de Canfranc.

TÍTULO IV.

Solicitantes, prioridad, selección y rechazo de viviendas

Artículo 5.º Destino de las viviendas y requisitos de participación.

1. Las viviendas de la bolsa se destinarán exclusivamente a primera residencia, entendida como residencia habitual y permanente de las personas arrendatarias. No se admitirán solicitudes destinadas a segunda residencia, uso vacacional o alojamiento de temporada que no constituya residencia habitual.
2. Las personas solicitantes deberán declarar este destino en su solicitud y describir las condiciones necesarias de la vivienda que buscan. La inscripción no exime del estudio de viabilidad del contrato previsto en el artículo 4.e).
3. La preferencia del artículo 6 no constituye un requisito general de acceso a la bolsa. Podrán inscribirse otras personas que necesiten establecer su residencia habitual en Canfranc y cumplan las condiciones de este Reglamento.

Artículo 6.º Preferencia por vinculación laboral y necesidad de vivienda.

1. Tendrán preferencia en la bolsa municipal de alquiler las personas que acrediten disponer de un contrato de trabajo estable para desarrollar su actividad laboral en el Valle de Canfranc y que, al mismo tiempo, no dispongan de un contrato de alquiler estable para su residencia habitual o carezcan de vivienda. En ambos casos deberá concurrir la falta de una vivienda disponible que permita establecer su residencia habitual de forma estable.
2. Esta situación se acreditará mediante el contrato de trabajo y la documentación que justifique la estabilidad de la relación laboral y su vinculación con el Valle de Canfranc, así como mediante una declaración responsable sobre la situación residencial y, cuando proceda, la documentación justificativa de la falta de estabilidad del alquiler.

Artículo 7.º Inscripción y contenido de las solicitudes.

1. La inscripción se solicitará mediante la presentación de la instancia específica habilitada para este trámite a través de la sede electrónica del Ayuntamiento de Canfranc o presencialmente en las oficinas municipales del consistorio. El Ayuntamiento comprobará los datos y la documentación y requerirá, cuando proceda, su subsanación conforme a la normativa de procedimiento administrativo.
2. La solicitud identificará a la persona solicitante y a quienes convivirán en la vivienda, los datos de contacto, la situación residencial, la renta mensual máxima asumible y los requisitos necesarios de la vivienda, incluyendo capacidad, accesibilidad y fecha de disponibilidad necesaria. Se distinguirán estos requisitos de las preferencias no imprescindibles.
3. Se dejará constancia de la fecha y número de registro, de la admisión en la bolsa, del orden de inscripción y, en su caso, de la preferencia reconocida. La documentación de solvencia se solicitará para el estudio de viabilidad cuando resulte necesaria, evitando recabar datos ajenos a la finalidad del trámite.

Artículo 8.º Presentación de candidatos y elección por el propietario.

1. Para cada vivienda, el Ayuntamiento comprobará la compatibilidad entre sus características y condiciones, los requisitos necesarios declarados por los solicitantes y los criterios objetivos y lícitos comunicados por el propietario. El Ayuntamiento no tramitará criterios contrarios a la normativa de igualdad de trato y no discriminación.
2. Se facilitará primero al propietario un listado de candidatos compatibles con preferencia reconocida, ordenado por inscripción y con aplicación de la regla especial del artículo 9. Si no existen candidatos preferentes compatibles o no se alcanza un acuerdo con ninguno de ellos, se facilitará el listado de los demás candidatos compatibles. La falta de acuerdo y el paso al siguiente grupo se documentarán en el expediente.
3. El propietario elegirá libremente al arrendatario entre los candidatos del listado presentado. No estará obligado a seleccionar al primero de ese listado. Su libertad de elección se ejercerá respetando los criterios comunicados y la normativa de igualdad de trato y no discriminación.
4. El Ayuntamiento facilitará únicamente los datos necesarios para la intermediación y selección. No se entregará al propietario el expediente completo, informes sociales ni documentación sensible que no resulte necesaria. La comunicación de datos se ajustará a la normativa de protección de datos y a la información facilitada a las personas interesadas.
5. Tras la elección y antes de la formalización, se completarán el estudio de viabilidad y las gestiones del artículo 4. La no selección por el propietario o la falta de viabilidad del contrato no se considerarán rechazo del solicitante.

Artículo 9.º Rechazo de una vivienda y reinscripción.

1. El rechazo expreso de una vivienda que cumpla los requisitos necesarios indicados en la solicitud y cuyas condiciones de alquiler se correspondan con las comunicadas determinará la baja obligatoria de la persona solicitante en la bolsa. Esta consecuencia se aplicará una vez comprobados los hechos y mediante resolución del órgano municipal competente, con las garantías del procedimiento administrativo.
2. Antes de aplicar la baja, deberá constar una oferta concreta comunicada al solicitante, con las características de la vivienda, renta, gastos a su cargo, fecha de disponibilidad y condiciones esenciales del contrato, así como una advertencia expresa de las consecuencias del rechazo. El Ayuntamiento documentará la correspondencia de la oferta con los requisitos declarados y la respuesta de la persona interesada.
3. Transcurrido un plazo de 24 horas desde la notificación de la oferta sin haber obtenido respuesta, esta se entenderá desestimada a todos los efectos, equiparándose a un rechazo expreso. Asimismo, la imposibilidad de contactar con la persona interesada tras los intentos realizados por el Ayuntamiento durante 2 días hábiles surtirá los mismos efectos de rechazo, procediéndose a ofertar la vivienda al siguiente candidato de la lista que cumpla con los requisitos.
4. Para volver a optar a una vivienda, la persona dada de baja deberá presentar una nueva solicitud. Admitida esta, ocupará el último lugar de la lista existente en el momento de su reinscripción, sin conservar la antigüedad anterior. Una vez reinscrita se tramitará su solicitud siguiendo los criterios establecidos en los artículos anteriores.

DISPOSICIÓN FINAL

El presente Reglamento entrará en vigor a los quince días contados desde el siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca.