



CONVENIO DE COLABORACION ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS (MADRID) Y LA SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER S.A.

En Madrid, a 10 de mayo de 2006.

En presencia de la Sra. D^a. María Antonia Trujillo Rincón, Ministra de Vivienda.

REUNIDOS

De una parte, D. José Luís Pérez Ráez, Alcalde del Ayuntamiento de Leganés, sin obligación de manifestar sus circunstancias personales por comparecer en el ejercicio de su cargo.

Y, de otra parte, Don Francisco de Asís Javier Rodríguez Mañas, Presidente de la Sociedad Pública de Alquiler, S.A., con D.N.I. nº397.916Q, con domicilio a efectos de este convenio en Paseo de la Castellana nº 91, planta baja, Madrid 28.046.

INTERVIENEN

El primero, D. José Luíz Pérez Ráez, Alcalde del Ayuntamiento de Leganés, en nombre y representación del Ayuntamiento de Leganés con sede en Pza. España, 1 Leganés 28.911, facultado para la celebración de este convenio.

El segundo, en su calidad de Presidente y en nombre y representación de la Sociedad Pública de Alquiler S.A., con C.I.F. A84327451, domiciliada en Paseo de la Castellana nº 91, planta baja, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 21.459, Libro 0, Folio 34, Sección 8, Hoja M- 381102, Inscripción 1ª, con facultades delegadas por el Consejo de Administración.

Ambas partes se reconocen mutua capacidad para obligarse y convenir y

EXPONEN

Que los poderes públicos, de acuerdo con el artículo 47 de la Constitución, promoverán las condiciones necesarias para el disfrute de una vivienda digna y adecuada por parte de todos los españoles.

Que la Sociedad Pública de Alquiler S.A., creada por el acuerdo de Consejo de Ministros con fecha 8 de abril de 2005, tiene por objetivo la dinamización e incremento de la dimensión del mercado del alquiler, para favorecer a los ciudadanos la disponibilidad de una

vivienda en dicho régimen, disminuyendo los riesgos reales y percibidos en este mercado, facilitando la utilización de seguros y la difusión de información. A tal efecto, la Sociedad viene encomendada a la realización de convenios con Ayuntamientos.

Que el Ayuntamiento de Leganés tiene interés en dinamizar el mercado de la vivienda del alquiler en el conjunto de su municipio y en cumplimiento del mandato constitucional, tiene titularidad competencial bastante para legitimar el presente convenio.

El contenido del presente convenio consiste en que:

- 1) la Sociedad Pública de Alquiler y el Ayuntamiento de Leganés colaborarán para dinamizar el mercado de alquiler y, por tanto, promover la realización de contratos de arrendamiento con los ciudadanos;
- 2) la Sociedad Pública de Alquiler ofrece al Ayuntamiento de Leganés la gestión de su parque público de vivienda.

Por todo lo expuesto, ambas partes acuerdan suscribir el presente convenio de colaboración, que se registrará por las siguientes

CLAÚSULAS

PRIMERA.- El objeto del convenio será la colaboración entre el Ayuntamiento de Leganés y la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. para

dinamizar el mercado del alquiler y la promoción de la realización de contratos de arrendamiento, del modo que a continuación se determina:

- La captación de viviendas desocupadas en el Municipio de Leganés susceptibles de ser arrendadas como vivienda habitual.
- El ofrecimiento de las viviendas a aquellos ciudadanos que demanden alquilar una vivienda, con las condiciones que se determinen en el presente convenio.
- La gestión de las viviendas y de la operativa de contratación, así como de todas las incidencias que en aquellas puedan ocurrir, que reúnan los criterios especificados por el presente convenio.
- La difusión de información referente a:
 - Las ayudas públicas existentes en el Ayuntamiento de Leganés para el acceso al mercado de alquiler, tanto para los arrendadores como para los arrendatarios;
 - Los mecanismos de actuación de la S.P.A. y de las entidades encomendadas por el Ayuntamiento de Leganés para la promoción del alquiler;

- Cualesquiera otras herramientas que ambas instituciones pongan a disposición del público con vistas a la dinamización del mercado del alquiler.
- La gestión del parque público de viviendas de que el Ayuntamiento de Leganés disponga o promueva para su arrendamiento.

SEGUNDA.- Para la realización del objeto del convenio las partes firmantes del presente convenio se comprometen a lo siguiente:

- Facilitar a la contraparte la información necesaria para el buen fin de las obligaciones recogidas en este convenio.
- Garantizar la calidad de la gestión realizada para la contraparte en los compromisos que se deriven de este convenio.

TERCERA.- En todas aquellas acciones o actuaciones a que se refiere el presente Convenio que impliquen difusión, ya sea impresa o por cualquier otro medio, figurarán los logotipos de las partes.

CUARTA.- Para la correcta gestión de las ayudas a la vivienda en el Municipio de Leganés, la S.P.A. se compromete a:

a) Facilitar al Ayuntamiento de Leganés o oficina municipal gestora la información relativa a las ayudas en materia de alquiler así el acceso

a las herramientas informáticas u otras necesarias de la S.P.A. para el correcto desempeño de sus funciones.

b) Gestionar diligentemente las ofertas y demandas trasladadas desde El Ayuntamiento o desde la oficina municipal delegada para tal fin, evaluando la conveniencia de asumir la gestión de las viviendas, y la solvencia de los inquilinos, de acuerdo con los criterios establecidos en los Anexos I, II y III de este convenio.

c) Informar a la oficina municipal sobre el resultado de dicha evaluación.

d) Si la S.P.A. acepta la inclusión de dicha vivienda en su programa, buscará un agente de su propia red capilar para la tramitación de todo el expediente de gestión de la vivienda.

e) La S.P.A. asume el coste y la responsabilidad de las incidencias que se produzcan en las viviendas a partir del momento en que el propietario deposite las llaves de la misma para su alquiler a través de la S.P.A.

f) La S.P.A. se compromete a notificar diligentemente al Ayuntamiento o la oficina municipal delegada para tal fin cualquier incidencia que pudiera producirse en las viviendas avaladas por dicha oficina, o ocupadas por inquilinos propuestas por la misma, para que ésta pueda llevar a cabo las acciones que considere pertinentes, sin

perjuicio de las acciones que pueda llevar a cabo la propia S.P.A. como consecuencia de sus compromisos contractuales.

g) La S.P.A. se compromete a agilizar en la medida de lo posible la solución de cualquier contingencia notificada por el Ayuntamiento o la oficina municipal delegada para tal fin.

h) La S.P.A. se compromete a elaborar estadísticas correspondientes a la gestión de viviendas acaecida en el marco de este convenio, y ofrecer las mismas a la contraparte.

QUINTA.- El Ayuntamiento o la oficina municipal delegada para tal fin, se comprometen a:

a) Disponer los medios necesarios y adecuados para el correcto y diligente cumplimiento de las obligaciones estipuladas en este convenio.

b) Informar de los productos de la Sociedad Pública de Alquiler a las personas interesadas en el arrendamiento de una vivienda y que por cualquier medio lleguen al Ayuntamiento o a la oficina delegada de dicho municipio.

c) Notificar, a través de los medios dispuestos por la S.P.A., las peticiones de acceso a su programa de vivienda, tanto de inquilinos como de propietarios, para que la S.P.A. pueda evaluar la conveniencia de su inclusión en el programa.

d) Gestión diligente de aquellas ayudas públicas que incidan sobre las viviendas gestionadas por la S.P.A. o sobre sus inquilinos.

SEXTA.- Gestión del parque público de vivienda del Ayuntamiento que promueva para su arrendamiento.

La S.P.A. ofrece al Ayuntamiento de Leganés la posibilidad de que ésta gestione el parque público de vivienda. A tal fin, se desarrollará el Protocolo correspondiente.

SÉPTIMA.- La S.P.A. dará información, a través de sus medios informáticos, de los programas para acceder a la vivienda en régimen de alquiler promovidos por el Ayuntamiento Leganés, en los términos en los que éste la suministre. A tal fin, este Ayuntamiento se compromete a informar con la máxima diligencia de los cambios referentes a esta información y la aplicabilidad de la misma, en aras de la mayor y más veraz información al ciudadano.

OCTAVA.- El Ayuntamiento de Leganés, a través de sus programas de información, hará pública la relación existente con la S.P.A. y el contenido de la misma, actualizándola cuando sea conveniente.

NOVENA.- El presente convenio entrará en vigor a partir de la fecha de su firma, y tendrá una vigencia de 5 años, a contar desde la firma del mismo, y en todo caso hasta el cumplimiento del objeto del mismo. Dicha vigencia podrá ser prorrogada mediante la

formalización de un Protocolo, siempre que los permitan los medios económicos necesarios para su ejecución.

En caso de extinción por causa distinta a la prevista, sobre plazo de vigencia, todas las actuaciones en marcha hasta el momento de la extinción estarán cubiertas por el presente convenio, quedando sin cobertura todas las iniciadas con posterioridad a la fecha de dicha extinción.

DÉCIMA.- Las cuestiones litigiosas que pudieran derivarse del presente Convenio, dada su naturaleza administrativa, serán sometidas a la jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En prueba de conformidad, firman el presente Convenio en duplicado ejemplar en presencia de la Ministra de Vivienda, quedando uno en poder de cada parte, en el lugar y fecha arriba indicados,



LA MINISTRA DE VIVIENDA

María Antonia Trujillo Rincón

**EL ALCALDE DEL
AYUNTAMIENTO DE LEGANÉS**

**EL PRESIDENTE DE LA SOCIEDAD
PÚBLICA DE ALQUILER**

José Luís Pérez Ráez

Francisco de A. Javier Rodríguez Mañas

ANEXOS

ANEXO I

Condiciones que debe cumplir una vivienda para ser ofrecida a la S.P.A.

ANEXO II

Informe de evaluación de vivienda

ANEXO III

Requisitos que debe cumplir un inquilino para acceder a una vivienda.

ANEXO I

CONDICIONES QUE DEBE CUMPLIR UNA VIVIENDA PARA QUE LA SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER, S.A. PUEDA FIRMAR EL CONTRATO DE ADHESIÓN PARA LA GESTIÓN DE LA MISMA.

La Sociedad Pública de Alquiler, S.A. orienta su actividad hacia el aumento de la oferta de vivienda de alquiler en aquellos territorios donde existe una elevada demanda insatisfecha por parte de los ciudadanos de vivienda para uso de residencia habitual.

Por ello, la S.P.A. se reserva la posibilidad de no firmar el contrato de adhesión si considera que la vivienda no cumple algunos de los aspectos que a continuación se puntualizan:

1. La vivienda debe estar vacía, libre de obligaciones de uso y con cédula de habitabilidad en vigor.
2. La vivienda debe estar al corriente de las obligaciones de pago fiscales (Impuesto de Bienes Inmuebles).
3. El arrendador deberá aceptar la adhesión por un mínimo de cinco años.
4. Declaración jurada de que no existen procesos judiciales en curso que involucren a la vivienda en cuestión.
5. Alta de suministros básicos: Agua, gas y Electricidad.
6. La vivienda debe encontrarse en condiciones de entrar a vivir, por lo que será evaluada por un agente de la S.P.A. como condición previa a la firma del contrato de adhesión.

7. Si el estado de la vivienda aconseja la realización de reformas, la S.P.A. propondrá cuáles deben ser realizadas. Adicionalmente, la S.P.A. podrá ofrecer al arrendador la gestión, financiación y realización de las mismas.

ANEXO II

INFORME DE EVALUACIÓN DE VIVIENDA DENTRO DEL PROGRAMA DE LA SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER S.A.

1. INFORMACIÓN AGENTE S.P.A.:

Fecha (1ª evaluación, evaluación sucesiva)

Agente de la S.P.A. (Identificación del evaluador)

2. DATOS GENERALES:

Datos del propietario

Localización de la vivienda

Plano de situación en población.

Equipamientos zona: transporte, escolar, social, cultural, comercial.

3. ANÁLISIS JURÍDICO

Titular de la propiedad

Titular para el contrato con la S.P.A.

4. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA:

Fotografía exterior del edificio y del acceso a la vivienda.

Esquema de planta de la vivienda (croquis). Superficie.

Servicios comunes: Ascensor, portero, zonas comunes (jardín, piscina, etc.).

Anejos: Garaje, trastero, otros.

Reportaje fotográfico de todas las estancias.

5. ESTADO DE LA VIVIENDA

Cubierta, fachada, alicatados, revestidos, guarnecidos y enlucidos, suelos, techos, fisuras y grietas, ornamentales, pinturas, carpintería exterior, persianas, elementos de manipulación y cierre, carpintería interior: armarios y puertas, vidrios y espejos, mobiliario de cocina, aparatos sanitarios, elementos de iluminación, instalación eléctrica, instalación de gas, instalación de fontanería, instalaciones especiales, otros), indicando si necesitan reforma.

Fotografías de las partes necesitadas de reforma (anomalías detectadas).

Relación de electrodomésticos y estado.

Inventario de Mobiliario y menaje.

6. VALORACIÓN FINAL

Resumen valorativo, incluyendo puntos fuertes y puntos débiles de la vivienda, enfocado a su posible alquiler.



Valor estimado de mercado (compra), Valor estimado de mercado (alquiler).

ANEXO III

CONDICIONES QUE DEBE CUMPLIR UN INQUILINO PARA PODER ACCEDER A VIVIENDAS OFRECIDAS POR LA SOCIEDAD PÚBLICA DE ALQUILER S.A.

Con el objetivo de poder abaratar los costes de acceso a la vivienda para el conjunto de los ciudadanos, el ciudadano que quiera acceder como inquilino a una vivienda ofrecida por la Sociedad Pública de Alquiler, S.A. debe cumplir las siguientes condiciones:

1.- **Capacidad de pago suficiente.** La vivienda por la que deseen optar el o los inquilinos deberá tener una renta que no supere en un 30% el conjunto de los ingresos de quienes vayan a residir en la misma.

Dicha capacidad de pago deberá ser justificada documentalmente, a través de contrato laboral o mediante cualquier otro vínculo de diferente naturaleza que permita cumplir el mismo objetivo de acreditar la capacidad de pago.

2.- **Alternativamente, el inquilino podrá** presentar un aval bancario por valor de cuatro meses de renta. Aquellas personas que no puedan afrontar el aval (principalmente jóvenes, familias monoparentales, víctimas de la violencia de género, víctimas del terrorismo, personas con discapacidad y otros colectivos en situación

o riesgo de exclusión social, entre otros), podrán presentar un fiador solidario con suficiente capacidad de pago.

3.- **Fianza de un mes**, conforme a lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Dicha fianza será devuelta a la finalización del contrato, una vez cubiertos los desperfectos que hubiera causado el inquilino.