

**PROGRAMA DE FOMENTO DEL
ALQUILER DE VIVIENDAS
DESOCUPADAS EN AVILÉS**

PREÁMBULO

España es uno de los países europeos con menor porcentaje de vivienda en alquiler, concretamente el 10% del parque total de viviendas ocupadas. Además es también uno de los países europeos con mayor porcentaje de viviendas desocupadas (entorno al 15% del parque total de viviendas). En los últimos años la coyuntura económica ha ocasionado gran dificultad de financiación para el acceso a vivienda en propiedad, quedando muchas personas sin otra opción que el alquiler.

Es necesario que la proporción de vivienda en propiedad versus vivienda en alquiler vaya cambiando en todo el país. El Ayuntamiento de Avilés a través de Fundación San Martín en 2004 ya había puesto en marcha un programa experimental de Intermediación en el Alquiler, que por un lado daba garantías a las personas propietarias particulares para que su vivienda desocupada la pusiesen en alquiler y, por otro lado, favorecía el acceso a vivienda en alquiler a la población más vulnerable. Dicho programa está dirigido para personas arrendatarias vulnerables socialmente. Este nuevo programa de Fomento del Alquiler de Viviendas Desocupadas, complementará al anterior dirigiéndose a un perfil de personas inquilinas generalista y con capacidad de pago.

Según experiencia de Fundación San Martín, los tribunales de 1ª Instancia e Instrucción de Avilés tardan de media 5,2 meses entre la interposición de la demanda y el lanzamiento efectivo de la persona arrendataria morosa. Estos 5 meses serán los que se ofrezcan de cobertura a las personas propietarias. Por otro lado, el programa de Fomento del Alquiler de Viviendas Desocupadas pretende que estas medidas de incentivos no ocasionen indirectamente la elevación de los importes de los alquileres en el municipio. Por ello, el municipio estará zoonificado con precios máximos de alquiler por metro cuadrado útil. Destacar finalmente, que la persona arrendataria no sólo se beneficiará de unos precios de arrendamiento más bajos que los del mercado, sino que para que arrendadora y arrendataria se incorporen al programa de Fomento del Alquiler de Viviendas Desocupadas, deberán firmar un contrato de arrendamiento según modelo único ofrecido por Fundación San Martín. Esta es una medida para evitar que exista la "posición dominante contractual" que normalmente suele ser la parte arrendadora.



BASES DEL PROGRAMA DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS DESOCUPADAS EN AVILÉS

1- OBJETO DEL PROGRAMA

Las presentes Bases tienen por objeto regular el funcionamiento del Programa de Fomento del Alquiler de Viviendas Desocupadas en Avilés.

Este programa trata de intermediar en el mercado del alquiler privado para impulsar su desarrollo en nuestra ciudad. Para se actuará colaborando estrechamente con las agencias inmobiliarias, incentivando y ofreciendo garantías a las personas propietarias y dando respuesta a la demanda de vivienda de alquiler en Avilés.

La inclusión de personas propietarias, inquilinas o agencias inmobiliarias en este programa estará sometida al límite presupuestario anual que se apruebe en los presupuestos de Fundación San Martín.

2- PERSONAS DESTINATARIAS

Podrán acceder al Programa todas aquellas personas físicas o jurídicas que cumplan y acepten los requisitos establecidos en estas Bases. Este Programa está dirigido a los siguientes colectivos:

1. **Personas Oferentes de Viviendas.** Aquellas personas físicas o jurídicas que posean la propiedad o disposición de uso mediante apoderamiento tanto público como privado o usufructo sobre una vivienda ubicada en Avilés. La vivienda debe reunir los requisitos de habitabilidad y de precio máximo por metro cuadrado establecidos en estas Bases.
2. **Personas Demandantes de Vivienda.** Aquellas personas físicas que demanden vivienda en alquiler en Avilés y cumplan y acepten los requisitos establecidos en estas Bases.
3. **Agencias inmobiliarias.** Aquellas personas físicas o jurídicas que ejerzan legalmente la actividad de intermediación inmobiliaria en un local u oficinas con atención al público y que cumplan y acepten los requisitos establecidos en estas Bases.



3- REQUISITOS PARA INCORPORARSE AL PROGRAMA

Las personas que deseen acogerse al programa deberán cumplir y aceptar los siguientes requisitos:

A) Personas Oferentes de Viviendas.

- a. Tener la posesión y libre disposición de una vivienda desocupada en el término municipal de Avilés. La posesión o disposición se llevará a cabo por la nuda propiedad, el apoderamiento privativo o notarial para disponer de la vivienda y sus frutos (poder arrendarla), el usufructo o cualquier otra situación recogida en la legislación civil española que permita a la persona ceder el inmueble en arrendamiento y disponer de sus frutos (renta).
- b. La vivienda que se oferte deberá cumplir con los requisitos de habitabilidad especificados en el ANEXO II.
- c. La vivienda que se oferte deberá estar desocupada en el momento de la solicitud.
- d. La vivienda que se oferte no superará el precio máximo de alquiler por metro cuadrado útil según lo establecido en la tabla del ANEXO III.
- e. La propiedad del inmueble deberá estar al corriente en el pago de la Comunidad de Propietarios, tanto cuotas ordinarias como derramas, así como al corriente en el pago del préstamo hipotecario si lo hubiere.
- f. La persona solicitante deberá estar al corriente de impuestos, tasas, arbitrios y sanciones de cualquier administración pública.
- g. Aceptar el alquiler de la vivienda a través de Fundación San Martín, así como el modelo de contrato que figura en el ANEXO V.

B) Personas Demandantes de Vivienda.

- a. Las personas demandantes deberán demostrar unos ingresos regulares por unidad de convivencia (rentas del trabajo, pensiones, subsidios, etc.). El cómputo total de ingresos serán al menos 2,5 veces superior a la renta de la vivienda que desee adquirir. En el caso de personas estudiantes, los ingresos a demostrar serán de un familiar directo y siempre que firme como avalista solidaria el contrato de arrendamiento.
- b. No podrán generarse hacinamiento en la vivienda, estableciéndose un máximo de 2 personas por habitación-dormitorio (el salón comedor no se computará como habitación-dormitorio).

- c. Que ninguna persona de la unidad de convivencia posea vivienda en propiedad en el Principado de Asturias, ni sea titular de ningún derecho real de uso o disfrute de una vivienda que reúna las debidas condiciones para ser habitada en el Principado de Asturias. Se exceptúan:
 - i. Las personas separadas o divorciadas con convenio regulador en el que figure que la vivienda conyugal queda para uso y disfrute de su expareja.
 - ii. Las personas que posean la titularidad o derechos reales de uso y disfrute sobre una vivienda en un porcentaje inferior al 40%.
 - iii. Las personas discapacitadas o con movilidad reducida, que deseen alquilar una vivienda adaptada o con ascensor, con la obligación de poner a disposición del Programa su vivienda en propiedad.
 - iv. Los jóvenes estudiantes o personas desplazadas al municipio de Avilés por motivos laborales u otros que se justifiquen, siempre que la vivienda que posean en propiedad o con un derecho real de uso y disfrute esté sita a una distancia superior a 100 km de Avilés.
- d. Inscribirse en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida del Principado de Asturias (RED VIVA) siempre que cumpla sus requisitos.
- e. Estar al corriente de impuestos, tasas, arbitrios y sanciones de cualquier administración pública.
- f. Aceptar el alquiler de la vivienda a través de Fundación San Martín, así como el modelo de contrato que figura en el ANEXO V.

C) Agencias Inmobiliarias.

- a. Ejercer la actividad de intermediación inmobiliaria en un local u oficina de acceso público.
- b. Estar al corriente de impuestos, cotizaciones a la Seguridad Social, tasas, arbitrios y sanciones de cualquier administración pública y no hallarse incurso en ningún procedimiento de inhabilitación profesional o para el ejercicio de la actividad.
- c. Aceptar y firmar el documento de colaboración con Fundación San Martín que figura en el ANEXO IV.

4- SOLICITUDES Y DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

La solicitud cumplimentada en todos sus apartados según modelo



que figura como ANEXO I a estas Bases y debidamente firmada por todas las personas mayores de 16 años, se entregarán en las oficinas de Fundación San Martín. A la Solicitud acompañará la siguiente documentación:

A) Personas Oferentes de Viviendas.

- a. Copia del DNI, Tarjeta de Residencia o documento legal que identifique completamente a la persona que ostente la titularidad, posesión o disposición de la vivienda.
- b. Copia del documento que acredite la titularidad, posesión o disposición de la vivienda (escrituras, poderes notariales o privados, etc.) y de los metros útiles de la misma.
- c. Nota simple de la vivienda.
- d. Copia del último recibo de IBI de la vivienda.
- e. Documento que acredite hallarse al corriente en el pago de la comunidad de propietarios.
- f. Documento que acredite hallarse al corriente en el pago del préstamo hipotecario si lo hubiere.
- g. Fotocopia del último recibo de cada suministro individualizable con los que cuente la vivienda.
- h. Inventario de muebles si los hubiere.
- i. Ficha bancaria de terceros para pagos.
- j. Declaración jurada y compromiso de aceptación del Programa.
- k. Ficha de la vivienda.

B) Personas Demandantes de Viviendas.

- a. Copia del DNI, Tarjeta de Residencia o documento legal que identifique completamente a las personas mayores de 16 años.
- b. Copia de los justificantes de ingresos de la unidad de convivencia.
- c. Copia de cualquier documento que justifique la excepción de poseer vivienda en propiedad o un derecho real de uso y disfrute.
- d. Copia de cartilla bancaria donde domiciliar los recibos de los suministros individualizables.
- e. Declaración jurada y compromiso de aceptación del Programa.

C) Agencias Inmobiliarias.

- a. Declaración jurada y compromiso de aceptación del Programa.
- b. Ficha bancaria de terceros para pagos.



5- PROCEDIMIENTO DE ACTUACIÓN

Fundación San Martín remitirá a todas las personas propietarias o arrendatarias interesadas en Avilés Alquila a los Agentes Colaboradores por medio de la publicidad que editen de forma conjunta.

El Agente Colaborador informará a todos los propietarios e inquilinos que accedan a su oficina, sobre el Programa Avilés Alquila. De aquellos propietarios e inquilinos que desean acceder al Programa Avilés Alquila, recopilará toda la documentación COMPLETA requerida en las Bases y la entregará inmediatamente en FSM, bien por mail, correo postal o presencialmente.

Los Agentes Colaboradores gestionarán la cartera de viviendas ofertadas y arrendatarios demandantes. Fundación San Martín garantiza que cuando un Agente Colaborador haga el alta de una vivienda, el Agente dispondrá de un periodo de 21 días en exclusividad para aportar el arrendatario. A partir de dicho plazo, FSM ofrecerá la vivienda al resto de los Agentes Colaboradores para que aporten arrendatario.

Todos los contratos de arrendamiento se elaborarán por FSM y se firmarán en las oficinas de FSM previo acuerdo de día y hora con el Agente Colaborador. Para la elaboración del contrato de arrendamiento FSM velará que la persona propietaria y la arrendataria cumplan los requisitos de Avilés Alquila.

El Agente Colaborador realizará gratuitamente los cambios de titularidad de los suministros individualizables (agua, electricidad, gas, etc.) y siempre que la vivienda haya sido aportada por el mismo.

Además el Agente Colaborador atenderá gratuitamente todas las consultas vinculadas al contrato de arrendamiento, tanto para arrendadores como para arrendatarios, durante la duración del contrato de alquiler firmado dentro del Programa Avilés Alquila y siempre que la vivienda haya sido aportada por el mismo. También se atenderán las situaciones de conflicto vecinal y comunicar a FSM mediante informe las que sean más graves para que la Fundación intervenga.

6- ACCIONES SUBVENCIONABLES

Tanto para las personas oferentes, como demandantes, como agencias inmobiliarias, el servicio prestado por la Fundación San Martín según estas bases es gratuito.



Además Fundación San Martín asumirá los siguientes gastos:

6.1 Para las Personas Oferentes de Viviendas.

- a. Si el precio por metro cuadrado útil del alquiler final está entre el módulo 2 y el módulo 1 de la tabla del ANEXO III, Fundación San Martín en caso de impago del alquiler abonará a la persona oferente lo siguiente:
 - i. 3 mensualidades el 100% de la renta.
 - ii. Otras 2 mensualidades el 50% de la renta.

Para ello la persona oferente debe presentar antes del día 30 del mes natural siguiente al que se produjo el impago, copia de la demanda judicial de desahucio presentada en los Tribunales de Avilés.

Fundación San Martín asumirá el pago de las 5 mensualidades (3 al 100% y 2 al 50%) siempre que siga existiendo impago, o la persona arrendataria no resuelva el contrato unilateralmente haciendo entrega voluntaria de las llaves, o no se produzca el lanzamiento judicial. En caso contrario se abonarán las mensualidades impagadas o adeudadas. Se realizará un único pago una vez que ya no exista impago o la posesión inherente de la vivienda sea de la persona oferente, bien por lanzamiento judicial o bien por entrega voluntaria de llaves de las personas arrendatarias.

- b. Si el precio por metro cuadrado útil de alquiler final es igual o inferior al módulo 2 de la tabla ANEXO III, Fundación San Martín además de abonar lo estipulado en el apartado anterior, asumirá el 100% de los gastos de abogado, procurador y lanzamiento judicial de todo el proceso. Para ello designará el abogado y procurador de la Fundación, en ningún caso se asumirá ningún coste de abogado o procurador designado por la persona oferente. Para ello la persona oferente debe comunicar fehacientemente el impago a Fundación San Martín antes del día 30 del mes natural siguiente en el que se produjo el mismo.

6.2 Para las Personas Demandantes de Viviendas.

- a. Fundación San Martín se hará cargo de abonar la



comisión de intermediación inmobiliaria en caso de que se utilice dicho servicio y según lo establecido en el apartado siguiente, siempre que el importe del alquiler de la vivienda no supere los 450 euros o los ingresos por unidad de convivencia superen en 4 veces la renta de la vivienda.

6.3 Para las Agencias Inmobiliarias.

- a. En el caso de que una Agencia Inmobiliaria aporte una persona oferente o una persona demandante que acaben firmando un contrato de arrendamiento dentro del Programa regulado en estas bases, Fundación San Martín abonará a la Agencia el valor de 1 veces la renta mensual del contrato de alquiler, teniendo en cuenta el límite establecido en el apartado anterior. Para ello, la Agencia Inmobiliaria debe presentar factura de curso legal dirigida a la Fundación San Martín, teniendo en cuenta que el valor de 1 veces la renta mensual del contrato de alquiler incluye el IVA.

7- OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Son obligaciones de las personas físicas o jurídicas que se acojan al Programa las siguientes:

Para las Personas Oferentes de Viviendas.

- a) Aceptar las presentes bases y los compromisos adquiridos con el Programa, en especial el de reservar la vivienda para el mismo.
- b) Ofrecer una vivienda en condiciones óptimas de habitabilidad según lo expuesto en estas Bases.
- c) Comunicar y en su caso, presentar copia de la demanda de desahucio por impago antes del día 30 del mes natural siguiente al que se produjo la deuda.
- d) Cumplir con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- e) Suscribir una póliza de multiriesgo hogar a terceros de posibles daños por inundaciones de agua o averías.
- f) Mantenerse al corriente de pagos de impuestos, tasas, arbitrios y sanciones del Ayuntamiento de Avilés y Principado de Asturias.
- g) Mantenerse al corriente de pagos de la Comunidad de Propietarios y préstamo hipotecario si lo hubiere.
- h) Aportar cualquier documentación necesaria para el seguimiento del Programa y someterse a las actuaciones de comprobación de Fundación San Martín.

Para las Personas Demandantes de Viviendas.

- a) Abonar mensualmente a la persona arrendadora la renta y demás estipulaciones del contrato.
- b) Abonar la fianza estipulada en el contrato de arrendamiento.
- c) Destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente.
- d) Suscribir una póliza de multiriesgo hogar de posibles daños sobre el continente y contenido, así como de Responsabilidad Civil sobre Terceros de la vivienda imputables a la persona arrendataria.
- e) Cumplir con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- f) Respetar en todo momento las normas de convivencia vecinal y las estipuladas en la Comunidad de Propietarios.
- g) Permitir el acceso a la vivienda a personal de Fundación San Martín cuando sea necesario por labores de intermediación vecinal.
- h) Mantenerse al corriente de pagos de impuestos, tasas, arbitrios y sanciones del Ayuntamiento de Avilés y Principado de Asturias.
- i) Aportar cualquier documentación necesaria para el seguimiento del Programa y someterse a las actuaciones de comprobación de Fundación San Martín.

Para las Agencias Inmobiliarias.

- a) Presentar factura legal a Fundación San Martín por los servicios prestados.
- b) Informar a todas las personas interesadas sobre el contenido del Programa.
- c) Cumplir con toda la normativa exigida para el desarrollo de su actividad profesional.
- d) Mantenerse al corriente de pagos de impuestos, tasas, arbitrios y sanciones del Ayuntamiento de Avilés y Principado de Asturias.
- e) Aportar cualquier documentación necesaria para el seguimiento del Programa y someterse a las actuaciones de comprobación de Fundación San Martín.

8- INCOMPATIBILIDADES.

Bajo ningún concepto se aceptarán cláusulas contractuales distintas a las que se encuentran dentro del contrato modelo de arrendamiento de las presentes Bases.

Ninguna persona demandante de vivienda podrá tener un inmueble de su propiedad arrendado por un precio superior al que alquile dentro del Programa, excepto las que se incluyan dentro de la Base Tercera B) apartado c) subapartado iii).

ANEXO I-a

SOLICITUD PERSONAS OFERENTES

DATOS DE LAS PERSONAS OFERENTES

Nombre	1er Apellido	2º Apellido	DNI/NIF

DATOS A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN

Domicilio (Dirección Completa)	Localidad	Código Postal
Teléfono 1	Teléfono 2	Correo Electrónico

TIPO OFERENTE:

- PROPIEDAD
 APODERAMIENTO
 USUFRUCTUARIA
 OTRAS _____

DATOS DE LA VIVIENDA OFERTADA

Dirección Completa	
Código Postal	Barrio
Datos Registrales	
Referencia Catastral	Año Construcción
M2 Construidos	M2 Útiles

DATOS SOBRE LA DISTRIBUCIÓN (HUECOS)

<input type="checkbox"/> HABITACIONES	<input type="checkbox"/> SALÓN	<input type="checkbox"/> COCINA	<input type="checkbox"/> COCINA-SALÓN
<input type="checkbox"/> BAÑOS	<input type="checkbox"/> ASEOS	<input type="checkbox"/> TERRAZAS	<input type="checkbox"/> GARAJES
<input type="checkbox"/> TRASTEROS	<input type="checkbox"/> OTROS		

DATOS SOBRE LAS CARACTERÍSTICAS

<input type="checkbox"/> ASCENSOR	<input type="checkbox"/> CALEFACCIÓN (TIPO)	
<input type="checkbox"/> COCINA	<input type="checkbox"/> Vitrocerámica <input type="checkbox"/> Gas Butano <input type="checkbox"/> Gas Ciudad <input type="checkbox"/> Otro _____	<input type="checkbox"/> CALENTADOR <input type="checkbox"/> Termo <input type="checkbox"/> Gas Butano <input type="checkbox"/> Gas Ciudad <input type="checkbox"/> Caldera _____ <input type="checkbox"/> Otro _____
<input type="checkbox"/> BAÑOS	<input type="checkbox"/> Bañera	<input type="checkbox"/> Gas Butano
<input type="checkbox"/> SUELOS (TIPO)	<input type="checkbox"/> Ducha	
<input type="checkbox"/> PORTERÍA (TIPO)	<input type="checkbox"/> VENTANAS (TIPO)	
<input type="checkbox"/> OTRAS CARACTERÍSTICAS		

- AMUEBLADA NO SÍ (ADJUNTA INVENTARIO)
- COCINA REFORMADA NO SÍ (FECHA REFORMA: _____)
- BAÑO REFORMADO NO SÍ (FECHA REFORMA: _____)

DATOS SOBRE LOS SUMINISTROS

Individual

- AGUA Colectiva (incluida en comunidad)

ELECTRICIDAD (EMPRESA SUMINISTRADORA)

GAS (EMPRESA SUMINISTRADORA)

SEGURO (CASA ASEGURADORA)

Nº POLIZA

ASEGURADO

OTROS SUMINISTROS

La personas abajo firmantes, en calidad de **PERSONAS OFERENTES**, **SOLICITAN** incorporar la vivienda ofertada dentro del Programa de Fomento del Alquiler de Viviendas Desocupadas de Avilés, gestionado por la Fundación San Martín y financiado por el Gobierno del Principado de Asturias y el Ayuntamiento de Avilés.

En Avilés, a _____ de _____ de 20 ____
(Firmas de **TODAS** las personas Oferentes)

Asimismo, las personas oferentes, **DECLARAN BAJO SU RESPONSABILIDAD** lo siguiente:

- Que son conocedoras y aceptan íntegramente las Bases Reguladoras del Programa de Fomento del Alquiler de Viviendas Desocupadas de Avilés.
- Que la vivienda ofertada está actualmente **DESOCUPADA**, cumple con los **REQUISITOS DE HABITABILIDAD** estipulados en las Bases Reguladoras y tiene los suministros de agua, electricidad y gas de **ALTA**.
- Que la propiedad del inmueble esta al corriente en el pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias de la Comunidad de Propietarios.
- Que la propiedad del inmueble está al corriente en el pago del préstamo hipotecario si lo hubiere.
- Que las personas oferentes están al corriente de impuestos, tasas, arbitrios y sanciones de cualquier administración pública.
- Que en el caso de que se alquile la vivienda dentro del Programa, **ACEPTAN EXPRESAMENTE** el modelo único de Contrato de Arrendamiento de Vivienda de las Bases Reguladoras.
- Que **ACEPTAN EXPRESAMENTE** mantener la **OFERTA DE LA VIVIENDA** durante al menos 45 días naturales desde la presentación de la documentación completa. En dicho periodo **NO PODRÁN** utilizar o alquilar la vivienda sin **AUTORIZACIÓN** por escrito de la Fundación San Martín.
- Que en el caso de que se alquile la vivienda dentro del Programa, el precio de arrendamiento de la vivienda será según las tablas que figuran en las Bases Reguladoras y las características de la vivienda (ubicación, antigüedad y m2 útiles) el de:

MÓDULO 1

MÓDULO 2

Conforme a lo dispuesto en la Ley 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de datos de Carácter Personal, FUNDACIÓN SAN MARTÍN dispone de un fichero conforme a la normativa vigente, en el que constarán los datos personales que se han incluido por LAS PERSONA OFERENTES, o que facilite posteriormente. Las personas titulares tienen derecho de acceso a los mismos, a su rectificación, su cancelación u oposición, pudiendo para ello dirigirse mediante comunicación escrita a la dirección: C/ El Balandro 16 – Bajo, 33401 Avilés.

ANEXO II

REQUISITOS DE HABITABILIDAD

Todas las viviendas que se incorporen al Programa de Fomento del Alquiler de Viviendas Desocupadas de Avilés, deberán cumplir con los siguientes requisitos de habitabilidad:

- Disponer de un sistema de abastecimiento de agua potable y agua caliente sanitaria en toda la vivienda.
- Disponer de un sistema de evacuación de aguas residuales.
- Todos los huecos dormitorio y el salón, deberán tener iluminación y ventilación natural.
- Disponer de una instalación eléctrica adecuada y según lo requerido por la empresa suministradora, con un mínimo de un punto de luz artificial y un punto de toma de fuerza por hueco.
- Disponer de cocina en la que exista un punto y sistema de alimentación de energía transformable en calor, idóneo para manipular y cocinar alimentos.
- En caso de que existan instalaciones de gas natural o ciudad, existirá un sistema de evacuación de gases de combustión adecuado a las instalaciones previstas y cumplimentando los reglamentos correspondientes.
- Disponer de al menos 1 baño con lavabo, inodoro y bañera o ducha.
- Disponer de al menos una toma de antena comunitaria de TV.
- Disponer de un punto de instalación de equipo de lavado de ropa.
- Las ventanas y cerramientos exteriores deberán ser estancos y hallarse en perfectas condiciones de uso.
- Todas las instalaciones del interior de la vivienda (puertas interiores, suelos, armarios cocina, etc.) deberán estar en perfecto estado de uso.
- La vivienda debe encontrarse saneada, pintada y limpia para su uso.
- La vivienda dispondrá de todos los suministros básicos de alta (agua, electricidad, gas) y juegos completos de llaves.



ANEXO III

MÓDULOS ARRENDAMIENTO

Todas las viviendas que se incorporen al Programa de Fomento del Alquiler de Viviendas Desocupadas de Avilés, deberán alquilarse a un precio igual o inferior al MÓDULO 1. Aquellas viviendas que se arrienden a un precio igual o inferior al MÓDULO 2 se beneficiarán de las garantías estipuladas en la Bases Sexta, apartado 1.b.

ZONA/ANTIGÜEDAD/CALIDAD		MODULO 1	MODULO 2
ZONA 1	Antigüedad < 15 años	6,00	5,50
	Ant 16-40a con ascensor	5,70	5,25
	Ant 16-40a sin ascensor	5,50	5,00
	Antigüedad > 40 años	5,25	4,80
ZONA 2	Antigüedad < 15 años	5,70	5,25
	Ant 16-40a con ascensor	5,50	5,00
	Ant 16-40a sin ascensor	5,30	4,90
	Antigüedad > 40 años	5,15	4,75
ZONA 3	Antigüedad < 15 años	5,50	5,00
	Ant 16-40a con ascensor	5,30	4,90
	Ant 16-40a sin ascensor	5,15	4,75
	Antigüedad > 40 años	4,85	4,55
ZONA 4	Antigüedad < 15 años	5,30	4,90
	Ant 16-40a con ascensor	5,15	4,75
	Ant 16-40a sin ascensor	4,85	4,55
	Antigüedad > 40 años	4,60	4,25

- Precios euro por metro cuadrado de superficie útil.
- Para viviendas con antigüedad mayor de 40 años y siempre que la superficie útil de la escritura no se ajuste a la realidad, personal de FSM podrá medir y verificar la superficie útil de la vivienda.
- El alquiler de plaza de garaje y trasteros, será como máximo por m2 de superficie útil un 50% del precio m2 de la vivienda.

ZONA 1: San Cristóbal, Valgranda, El Nodo (nuevo), Quirinal, Las Meanas, Sabugo, Zona Centro (casco histórico y Llano Ponte), Carbayedo, Puerta La Villa (nueva).

ZONA 2: La Magdalena, Versalles, Los Canapés, Puerta la Villa (vieja), El Arbolón.

ZONA 3: Miranda, Llaranes, La Toba, La Luz, Villalegre, Zona Rural.

ZONA 4: Cristalería, La Maruca, Jardín de Cantos, El Nodo (viejo), La Cariona, Buenavista, Somorrostro, La Lleda, Valliniello, Bustiello, Garajes, El Pozón.



ANEXO IV

DOCUMENTO ADHESIÓN AGENTE COLABORADOR AVILÉS ALQUILA

D/Dña _____ con NIF_____ y
domicilio profesional en _____
actuando en calidad de _____ de la entidad
_____ con CIF_____ y
domicilio social en _____

ACEPTA,

Que la entidad que representa actúe como **AGENTE COLABORADOR INMOBILIARIO** en el Programa AVILÉS ALQUILA desarrollado y financiado por la Fundación San Martín.

Los compromisos adquiridos expresamente mediante la firma del presente como AGENTE COLABORADOR de AVILÉS ALQUILA son los siguientes:

- Publicitar el Programa Avilés Alquiler con cartel identificativo de Agente Colaborador en las oficinas de atención al público de su entidad, colocado de forma visible. Insertar el logo Avilés Alquiler en su página web e identificar en la propia web y en la oficina todas las viviendas que se incorporen al programa Avilés Alquiler con el propio logo.
- Informar a todos los propietarios e inquilinos que accedan a su oficina, sobre el Programa Avilés Alquiler.
- De aquellos propietarios e inquilinos que desean acceder al Programa Avilés Alquiler, recopilar toda la documentación COMPLETA requerida en las Bases y entregarla inmediatamente en FSM, bien por mail, correo postal o presencialmente.
- Atender gratuitamente todas las consultas vinculadas al contrato de arrendamiento, tanto para arrendadores como para arrendatarios, durante la duración del contrato de alquiler firmado dentro del Programa Avilés Alquiler y siempre que la vivienda haya sido aportada por el Agente Colaborador.
- Atender gratuitamente como en el apartado anterior, las situaciones de conflicto vecinal y comunicar a FSM mediante informe las que sean más grave para que la Fundación intervenga.
- Realizar gratuitamente los cambios de titularidad de los suministros individualizables (agua, electricidad, gas, etc.) y siempre que la vivienda haya sido aportada por el Agente Colaborador.

- Colaborar con FSM para solventar dudas sobre el Programa Avilés Alquiler.
- Fundación San Martín remitirá a todas las personas propietarias o arrendatarias interesadas en Avilés Alquiler a los Agentes Colaboradores mediante listado aportado por estos o por medio de la publicidad que editen de forma conjunta.
- Fundación San Martín garantiza que cuando un Agente Colaborador haga el alta de una vivienda, el Agente dispondrá de un periodo de 21 días en exclusividad para aportar el arrendatario. A partir de dicho plazo, FSM ofrecerá la vivienda al resto de los Agentes Colaboradores para que aporten arrendatario.
- Todos los contratos de arrendamiento se elaborarán por FSM y se firmarán en las oficinas de FSM previo acuerdo de día y hora con el Agente Colaborador. Para la elaboración del contrato de arrendamiento FSM velará que la persona propietaria y la arrendataria cumplan los requisitos de Avilés Alquiler.
- Participar en las reuniones de coordinación propuestas o bien por FSM o bien por los representantes de los Agentes Colaboradores para el seguimiento del Programa Avilés Alquiler.
- Fundación San Martín garantiza que no utilizará comercialmente o para el desarrollo de sus programas, los datos de personas propietarias o inquilinas aportados por los Agentes Colaboradores.
- Emitir factura de curso legal a nombre de Fundación San Martín según sea el caso: 100% de una mensualidad (IVA incluido) cuando el Agente Colaborador aporta vivienda y arrendatario; 50% de una mensualidad (IVA incluido) cuando el Agente Colaborador aporta vivienda o arrendatario.

La persona abajo firmante **DECLARA,**

- Que la entidad que representa conoce la Bases del Programa AVILÉS ALQUILA.
- Que la entidad que represento se encuentra al corriente de pagos de impuestos, tasas, arbitrios y sanciones del Ayuntamiento de Avilés y Principado de Asturias, cumpliendo asimismo con toda la normativa exigida para el desarrollo de su actividad profesional.

En _____ a ____ de _____ de 20__

Fdo.:

Conforme a lo dispuesto en la Ley 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de datos de Carácter Personal, FUNDACIÓN SAN MARTÍN dispone de un fichero conforme a la normativa vigente, en el que constarán los datos personales que se han incluido por EL AGENTE COLABORADOR, o que facilite posteriormente. Las personas titulares tienen derecho de acceso a los mismos, a su rectificación, su cancelación u oposición, pudiendo para ello dirigirse mediante comunicación escrita a la dirección: C/ El Balandro 16 – Bajo, 33401 Avilés.

ANEXO IV MODELO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En Avilés a ____ de _____ de ____

REUNIDOS

De una parte, _____, mayor de edad, con domicilio actual en _____ y DNI _____, a quien en este contrato se denominará ARRENDADORA.

Y de otra, _____, mayor de edad, con domicilio actual en _____ y DNI _____, a quien en este contrato se denominará ARRENDATARIA.

Y de otra, _____, mayor de edad, con domicilio actual en _____ y DNI _____, a quien en este contrato se denominará AVALISTA.

INTERVIENEN

Todas las partes comparecientes en su propio nombre y derecho, se reconocen plena capacidad legal para suscribir el presente contrato.

EXPONEN

I.- Que la ARRENDADORA es propietaria de pleno derecho de la vivienda inscrita en el Registro de Avilés número ____, Tomo ____, Libro ____, Folio ____, Finca ____, Inscripción _____. **Vivienda Urbana** sita en la _____ de la **Calle** _____ de la población de **Avilés**. La finca tiene como referencia catastral _____. La finca se encuentra libre de arrendamiento.

II.- Que la ARRENDATARIA está interesada en arrendar la vivienda referida en el párrafo anterior.

CLÁUSULAS

Primera.- ÁMBITO LEGAL. El presente contrato se regirá, por lo dispuesto los Títulos I, II, IV y V de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en su defecto por lo en él pactado y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Segunda.- DURACIÓN. El contrato tendrá una duración de **un año**, prorrogándose en los términos legalmente previstos. El contrato tiene efecto a partir del día ____ de _____ de ____.

Tercera.- DESTINO. La ARRENDADORA cede en arrendamiento a la ARRENDATARIA **la vivienda** descrita más arriba y **los enseres** relacionados en el ANEXO I.

La ARRENDATARIA utilizará la finca como vivienda habitual, estableciendo en ella su domicilio, declarando conocer su uso, características y servicios comunes y privados y cuyo destino no podrá ser alterado.

Cuarta.- RENTA. Se estipula como precio del contrato una renta de _____ (_____) euros mensuales. El importe será pagado anticipadamente del 1 al 12 de cada mes en la cuenta bancaria número _____ cuya titularidad ostenta la ARRENDADORA. El mes de _____ de _____ se abona en metálico en este acto por la cantidad de _____ (_____) euros.

La renta podrá ser actualizada cada año, aplicando a la renta correspondiente la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios de Consumo en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como renta a actualizar la vigente en cada momento. La renta actualizada será exigible a la ARRENDATARIA a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito expresando el porcentaje de alteración aplicado.

Quinta.- FIANZA. Se establece una fianza de _____ (_____) euros equivalentes a una mensualidad redondeada a cero o cinco. Dicha fianza se abona en metálico en este acto.

Sexta.- GASTOS INDIVIDUALES. Además de la renta pactada, serán por cuenta de la ARRENDATARIA los gastos individuales o de consumo, siendo de su exclusivo cargo los gastos de contrato, conservación, reparación y suministro (agua, electricidad, teléfono, ...). La ARRENDATARIA deberá contratar un Seguro del Hogar y tener cubierta la Responsabilidad Civil por Daños a Terceros originados por su cuenta.

Séptima.- GASTOS GENERALES. Corresponde a la propiedad del inmueble hacerse cargo de la cuota de la Comunidad de Propietarios así como del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Octava.- ENTREGA Y REPARACIONES. La ARRENDATARIA declara recibir la vivienda en buen estado de conservación, comprometiéndose a mantenerla y devolverla, al finalizar el contrato, en el mismo estado. Las pequeñas reparaciones en la vivienda debidas al uso ordinario de la misma serán de cuenta de la ARRENDATARIA, así como las reparaciones por los deterioros causados por su culpa o de las personas que con ella convivan.

Las reparaciones para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido deberá ponerlas en conocimiento de la ARRENDADORA en el plazo más breve posible. A estos efectos, la ARRENDADORA podrá verificar el estado de la vivienda por sí misma o por los técnicos que designe. En el caso de que la ARRENDATARIA estuviese ausente de la vivienda y fuere imposible su localización y en la vivienda se produjeran roturas de tuberías de agua o cualquier otro tipo de contingencia que pudiera dañar a la vivienda o al resto de las vecinas, la ARRENDATARIA autoriza expresamente a entrar en el domicilio a las operarias enviadas por la ARRENDADORA para la realización de las obras necesarias o reparaciones que necesite la vivienda.

La ARRENDATARIA no podrá realizar en la vivienda obras de ninguna clase sin la autorización por escrito de la ARRENDADORA. Las obras así autorizadas serán de cuenta de la ARRENDATARIA y quedarán en beneficio de

la finca, sin derecho a indemnización. Los permisos municipales, así como la dirección técnica o facultativa de las obras serán, asimismo, a cargo de las inquilinas. La realización no consentida de las obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de sus accesorios dará derecho a la ARRENDADORA al término del contrato, a exigir la reposición de las cosas al estado original.

Junto al presente contrato la ARRENDADORA entrega dos copias de cada llave imprescindible para el uso de la vivienda.

Novena.- VECINDAD. En caso de hallarse esta vivienda integrada en zona de convivencia vecinal, la ARRENDATARIA se obliga a cumplir en todo momento las normas comunes de urbanismo y convivencia y asumir las obligaciones derivadas de los usos de la vecindad, considerándose como motivo de rescisión contractual la alteración continuada de la convivencia vecinal.

Décima.- CESIÓN Y SUBARRIENDO. La ARRENDATARIA no podrá ceder el contrato ni subarrendar la finca sin el consentimiento por escrito de la ARRENDADORA.

Undécima.- RESOLUCIÓN DE CONTRATO. Son causas de resolución del presente contrato, entre otras, las siguientes:

- a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago hayan asumido la ARRENDATARIA en el presente documento.
- b) La falta de pago de la actualización de la renta.
- c) El subarriendo o cesión no consentidos.
- d) La realización de daños causados dolosamente en la vivienda o en la finca en la que está integrada la misma, o de obras no consentidas por la ARRENDADORA.
- e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas, ilícitas o que incidan en el respeto y la armonía vecinal haciendo incómoda y poco cívica la convivencia.

Duodécima.- AVALISTA. Para garantizar todas las responsabilidades que se deriven de este contrato, se constituye como AVALISTA de la ARRENDATARIA, con carácter solidario y renunciando a los beneficios de orden, exclusión y división, a _____, quien queda obligada por el plazo del arrendamiento de este contrato y de sus prórrogas si se producen, así como por el tiempo posterior hasta el desalojo de la vivienda, en el cumplimiento de todas las obligaciones establecidas en el mismo para la ARRENDATARIA y si esta no cumpliera el mismo.

Decimotercera.- NOTIFICACIÓN. A efectos de recibir cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones en este contrato, se designan domicilios de la ARRENDADORA el que figura en el encabezado y de la ARRENDATARIA el de la finca arrendada.

Decimocuarta.- JURISDICCIÓN. Para la resolución de cualquier conflicto que pueda surgir en la interpretación, aplicación, efectos e incumplimiento de este contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales de AVILÉS.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman las partes el





Balandro, 16 Bajo
33401 Avilés·Asturias
T 985 520 795 · F 985 566 354
fsmaviles@fsmaviles.es

presente documento que se extiende por triplicado y a un solo efecto en la ciudad y fecha al principio expresadas.

LA ARRENDADORA
Fdo.:

LA ARRENDATARIA
Fdo.:

LA AVALISTA
Fdo.:

ANEXO I AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Avilés a ____ de _____ de ____

CLÁUSULAS ADICIONALES

PRIMERA.- La vivienda contiene el siguiente inventario de muebles:

No contienen ningún bien inventariable, excepto los requeridos por su condición de habitabilidad.

Y, en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes firman el presente contrato en triplicado ejemplar y a un solo efecto.

LA ARRENDADORA
Fdo.:

LA ARRENDATARIA
Fdo.:

LA AVALISTA
Fdo.:

ANEXO II AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

PROGRAMA FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS DESOCUPADAS DE AVILÉS

En Avilés a ____ de _____ de ____

_____, mayor de edad, con NIF_____ y domicilio profesional en _____, actuando en calidad de Directora de la Fundación San Martín, con CIF_____ y domicilio social en_____, según delegación del Patronato de la propia Fundación para la firma del presente documento, acordado en la Junta Ordinaria celebrada el pasado _____ y según consta en el Acta N°_____ de las actas de entidad,

CERTIFICA

Que las partes firmantes del presente contrato de arrendamiento, se hayan acogidas a las Bases Reguladoras del Programa de Fomento del Alquiler de Viviendas Desocupadas del Ayuntamiento de Avilés del año en curso y que gestiona la Fundación San Martín.

Que según las citadas Bases Reguladoras, la Fundación San Martín garantiza a la parte ARRENDADORA y mediante la firma del presente Anexo II, las siguientes coberturas:



- 1- El pago directo a la parte ARRENDADORA del 100% de la renta durante 3 mensualidades y del 50% de la renta durante otras 2 mensualidades, hasta hacer un máximo de 5 mensualidades. Para ello, la parte ARRENDADORA debe presentar en las oficinas de la Fundación San Martín y antes del día 30 del mes natural siguiente al que se produjo el impago, copia de la demanda judicial de desahucio presentada en los Tribunales de Avilés. Fundación San Martín asumirá el pago de las 5 mensualidades siempre que siga existiendo impago, o la persona arrendataria no resuelva el contrato unilateralmente haciendo entrega voluntaria de las llaves, o no se produzca el lanzamiento judicial. En caso contrario se abonarán las mensualidades impagadas o adeudadas. Para ello, se realizará un único pago una vez que ya no exista impago o la posesión inherente de la vivienda sea de la ARRENDADORA, bien por lanzamiento judicial o bien por entrega voluntaria de llaves por la parte ARRENDATARIA.
- 2- Fundación San Martín asumirá el 100% de los gastos de abogado, procurador y lanzamiento judicial de todo el proceso. Para ello designará el abogado y procurador de la Fundación, en ningún caso se asumirá ningún coste de abogado o procurador designado por la ARRENDADORA. Para ello la ARRENDADORA debe comunicar fehacientemente el impago a Fundación San Martín antes del día 30 del mes natural siguiente en el que se produjo el mismo.

Que para hacer efectivo el cumplimiento de las garantías a la parte ARRENDADORA descritas en el párrafo anterior, Fundación San Martín verificará que la parte ARRENDADORA cumple con lo establecido en las Bases Tercera, Séptima y Octava de las Bases Reguladoras del Programa de Fomento del Alquiler de Viviendas Desocupadas del Ayuntamiento de Avilés del año en curso.

Y, en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes firman el presente contrato en duplicado ejemplar y a un solo efecto

LA ARRENDADORA
Fdo.:

LA FUNDACIÓN SAN MARTÍN
Fdo.: