PROGRAMA MUNICIPAL DE REFORMA Y ALQUILER DE VIVIENDAS VACÍAS

PROGRAMA REVIURE

PRIMERO.- OBJETO

El presente programa tiene por objeto la captación de viviendas vacías para su incorporación al mercado de alquiler.

El/la propietario/a de una vivienda vacía la pone a disposición del Ayuntamiento de València que la adjudicará a una persona integrante de la bolsa de solicitantes de viviendas en régimen de alquiler asequible, la cual se compromete a abonar al propietario el precio del alquiler estipulado por el Ayuntamiento mediante la suscripción de un contrato de alquiler, en el que se establecerá el precio, plazo y demás requisitos establecidos en la legislación aplicable en materia de arrendamientos urbanos.

SEGUNDO.- FINALIDAD

La finalidad principal del Programa es dar un uso social a las viviendas deshabitadas, facilitando el acceso a una vivienda digna a precios asequibles. Está destinado a las personas cuyos recursos económicos no son suficientes para acceder al mercado libre.

Con este Programa se pretende:

-Movilizar la vivienda vacía existente en la ciudad de València (57.195 viviendas vacías según INE censo 2011).

-Incrementar la oferta estable de vivienda en régimen de alquiler asequible.

-Mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas privadas en el término municipal de València.

TERCERO.- PLAZO

El plazo para solicitar la inclusión de una vivienda en el presente programa será en cualquier momento.

CUARTO.- REQUISITOS DE LAS VIVIENDAS

La/s vivienda/s deberán reunir los siguientes requisitos**:**

a) Estar ubicada en el término municipal de València.

b) No estar sujeta a limitación que impida la cesión de uso, ni figura cargas inscritas que puedan conllevar la pérdida de la vivienda por ejecución forzosa.
   Se exceptúa de este requisito las viviendas que teniendo alguna carga hipotecaria, se acredite el pago de todas y cada una de las cuotas mediante certificado emitido por la entidad bancaria.
c) Haber estado vacía o desocupada como mínimo UN AÑO a contar desde la fecha de presentación de la solicitud de la subvención.
d) Estar dadas de alta de los suministros de agua, luz y gas.
e) Disponer del certificado de eficiencia energética en vigor.
f) Presentar buen estado en cuanto a limpieza.
g) Estar libre de muebles y enseres.
h) Estar provista de cocina y de baño.

El hecho de cumplir los requisitos establecidos en la convocatoria de ayudas destinadas a la reforma de viviendas de propiedad privada incorporadas a este Programa no comporta por sí mismo ser beneficiario/a de la subvención, lo que quedará supeditado al límite presupuestario establecido en la convocatoria.

QUINTO.- REQUISITOS Y OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO/A

Podrán solicitar la inclusión de las viviendas en el presente Programa, las personas físicas y jurídicas que sean propietarias o gestionen viviendas vacías en València, siempre que tengan título suficiente sobre las mismas que acredite su libre disposición para la cesión de uso en arrendamiento.

La inclusión de la vivienda en el Programa obliga a la persona propietaria a asumir los siguientes compromisos:

1. Incorporar voluntariamente la vivienda al “Programa Reviure” por un plazo mínimo de 4 años a contar desde la fecha de la firma del primer contrato de arrendamiento. Este plazo podrá ser prorrogado a solicitud del propietario/a, con acuerdo expreso de aceptación por parte del Ayuntamiento de València.

   Si la vivienda está arrendada cuando finaliza el plazo de inclusión en el Programa, la persona arrendadora debe mantener al inquilino/a hasta que finalice el contrato de alquiler de conformidad con lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

2. Aceptar a las personas inquilinas propuestas por el Ayuntamiento.
3. Aceptar el precio del alquiler mensual marcado por el Ayuntamiento.
4. No tener deudas con la Comunidad de propietarios.

5. Depositar la fianza en la Consellería de Hacienda y Modelo Económico dentro del plazo legalmente establecido.
6. Tramitar el Certificado de Eficiencia Energética.
7. Abonar el Impuesto de Bienes de naturaleza Urbana (IBI).
8. Abonar los gastos de comunidad ordinarios y extraordinarios.
9. Retirar los muebles o enseres de la vivienda.

   Excepcionalmente, si el el/la titular de la vivienda optara por dejar los muebles o enseres, lo hará bajo su responsabilidad, no haciéndose cargo el Ayuntamiento de València de los posibles daños que se pudieran causar en los mismos.

   Asimismo, si persona arrendataria no quisiera hacer uso de dichos muebles, el propietario deberá retirarlos, siendo los gastos que se generen de su cuenta.

10. Comunicar al Ayuntamiento de València cualquier modificación o variación legal que pueda producirse en relación a la vivienda y que pueda afectar a la gestión de la misma.
11. Reintegrar al Ayuntamiento de València la totalidad de la subvención concedida en el caso de que se comunique la voluntad de retirar la vivienda del Programa antes de que hayan transcurrido el plazo de 4 años.

SEXTO.- OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE VALÈNCIA

a) Revisar el estado de la vivienda y facilitar, con carácter gratuito, un informe sobre el estado de la vivienda y una tasación del precio del alquiler.
b) Seleccionar el inquilino o inquilina.
c) Redactar el contrato de arrendamiento así como su seguimiento.
d) Asesorar al propietario/a de la vivienda en la tramitación del Certificado de Eficiencia Energética.
e) Devolver la vivienda en condiciones salvo el desgaste normal generado por el uso.

SÉPTIMO.- BENEFICIOS DE INCORPORAR LAS VIVIENDAS AL PROGRAMA

El Ayuntamiento de València subvencionará hasta un máximo de 20.000€, o 25.000 € en caso de viviendas adaptadas, la reforma de cada una de las viviendas incluidas en este Programa con un máximo de 60.000€, o 75.000 € en caso de viviendas adaptadas, por propietario/a, independientemente del número de viviendas que incorpore.

El plazo para solicitar esta subvención será el establecido en la convocatoria.

Esta subvención ha de ser destinada a sufragar el pago de las obras de reforma precisas para que las viviendas mejoren las condiciones de habitabilidad y/o accesibilidad necesarias para su uso como vivienda.

Las obras subvencionables serán aquellas que por su entidad requieran comunicación previa o declaración responsable, de conformidad con lo establecido en la normativa aplicable.

Son actuaciones subvencionables para que las viviendas mejoren las condiciones de habitabilidad para su uso como vivienda, y en su caso, sean viviendas accesibles/adaptadas, las siguientes:

- Ejecución de obras necesarias de conservación, reparación o reforma.
- Honorarios de los técnicos profesionales, tanto por redacción de memoria técnica como por la dirección de obra.
- Costes de las tasas por expedición de licencias así como del Impuesto sobre Construcciones, instalaciones y Obras.
- Certificado energético.

El Ayuntamiento de València, además:

- Facilitará un informe gratuito sobre el estado de la vivienda y una tasación del precio del alquiler.
- Se encargará de seleccionar a las personas inquilinas.
- Elaborará el contrato de arrendamiento y realizará su seguimiento.
- Asesorará a la propiedad de la vivienda en la tramitación del Certificado de Eficiencia Energética.

OCTAVO.- CÁLCULO RENTA DE ALQUILER

La renta de alquiler mensual de las viviendas se determinará de conformidad con la siguiente fórmula, sin que pueda superar en ningún caso los 600 €.

Alquiler Mensual= (Sup. Útil x Módulo Consellería VPRG (1.819,20€) x 3,5% x coef. Zona x coef. Conservación x coef. Acces. x coef. Instalaciones Confort)/ 12 meses.

Donde:

- **Sup. Útil**: Superficie útil de la vivienda
- **Módulo Conselleria:** Módulo de Precio básico de Vivienda Protegida de Régimen General (VPRG) establecido en el DECRETO 191/2013 DOCV 23/12/2013, cuyo valor es 1.819,20€ para la ciudad de València.
- **Coeficiente 3,5%** de aplicación para el cálculo de la Renta Máxima de Alquiler.
- **Coeficiente Zona :** Se aplicará en función de la Zona donde se ubica la vivienda según el Visor de Cartografía de la Generalitat Valenciana (https://visor.gva.es/visor/), donde se aplicarán los siguientes coeficientes correctores:

COEFICIENTE ZONA (Plano visor Consell.) Barrio	
Zona 41	0,8
Zona 43	0,9
Zona 42	1,0

- **Coeficiente Conservación:** Se aplicará en función del estado de conservación de la vivienda aplicándose los siguientes estados y coeficientes:

COEFICIENTE CONSERVACIÓN Estado Conservación	
Normal	1,0
Regular	0,9
Deficiente	0,8

- **Coeficiente de Accesibilidad:** Se considerarán accesibles las viviendas cuyos edificios dispongan de ascensor.

COEFICIENTE ACCESIBILIDAD Viviendas accesibles (ascensor)
1,15

- **Coeficiente de Instalaciones de Confort**: Se aplicará este coeficiente en función de la Calificación Energética de las viviendas y de la existencia o no de instalaciones de calefacción o aire acondicionado.

COEFICIENTE INSTALACIONES CONFORT	
AA.CC o Calefac.	1,1
Cert. Energ A-B-C	1,1

La renta mensual se actualizará anualmente al alza en función de las variaciones que experimente el Índice de Precios al Consumo.

NOVENO.- CAUSAS DE EXCLUSIÓN DEL PROGRAMA

No se incluirá en el Programa aquellas viviendas que, a juicio del Servicio de Vivienda, no reúnan condiciones de habitabilidad o que por su estado, ubicación o características, resulten difícilmente arrendables o que requieran la realización de obras que por su entidad sea necesaria licencia de obras.

En estos supuestos, se desestimará la solicitud de incorporación de la vivienda en el Programa municipal de reforma y alquiler de vivienda vacía.