

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 estancia en una vivienda incluida en bolsa de viviendas será la establecida en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 2.º Objeto.

El presente Reglamento tiene por objeto detallar las bases a cumplir por parte de los propietarios pertenecientes a la presente bolsa y los potenciales inquilinos interesados en alquilar una vivienda en el municipio.

El Ayuntamiento de Canfranc atenderá a la lista de solicitantes optimizando la bolsa de viviendas de alquiler, atendiendo exclusivamente al número de orden de la solicitud realizada.

Igualmente es objeto de este Reglamento hacer de enlace entre la parte de propietarios de viviendas que soliciten participar en la bolsa de viviendas de alquiler, y los interesados en alquilar una vivienda en el municipio, así como limitar la contraprestación económica en base a distintos factores.

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.
- f) Disponer de las instalaciones mínimas necesarias asociadas a los suministros de agua y energía.

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. En el caso de que la vivienda tenga garaje el precio puede aumentar 25€ mensuales más, quedando el precio máximo en 440€. Además, si la vivienda tiene una calificación B en el Certificado de Eficiencia Energética, el precio se podría aumentar hasta 30€ mensuales más, quedando el límite establecido en 440€ sin garaje o 465€ con garaje.
 - 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. En el caso de que la vivienda tenga garaje el precio puede aumentar 25€ mensuales más quedando el precio máximo en 565€. Además, si la vivienda tiene una calificación B en el Certificado de Eficiencia Energética, el precio se podría aumentar hasta 30€ mensuales más, quedando el límite establecido en 570€ sin garaje o 595€ con garaje.

- Si el inmueble tiene **más de 70m2**: la cuota mensual del alquiler no puede superar los 600€ si la vivienda no cuenta con garaje. En el caso de que la vivienda tenga garaje el precio puede aumentar 25€ mensuales más quedando el precio máximo en 625€. Además, si la vivienda tiene una calificación B en el Certificado de Eficiencia Energética, el precio se podría aumentar hasta 30€ mensuales más. quedando el límite establecido en 630€ sin garaje o 655€ con garaje.
- 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.

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 íntegra del contrato de alquiler. El Ayuntamiento se encargará de la redacción y tramitación del contrato de alquiler de la vivienda.
- 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 (bandomovil y tablón de anuncios) en caso de que sea voluntad del propietario, para darle la mayor publicidad y celeridad en su alquiler. Toda la realización de las fotografías del inmueble sería realizado por parte del 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.

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.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la presente publicación