



## ADMINISTRACIÓ LOCAL / ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AJUNTAMENTS / AYUNTAMIENTOS

03542-2021-U

**CASTELLÓ DE LA PLANA**

*Bases reguladoras de la constitución y funcionamiento de la "Bolsa de Viviendas para Alquiler Social del Ayuntamiento de Castelló de la Plana"*

Anuncio Bases reguladoras de la constitución y funcionamiento de la "Bolsa de Viviendas para Alquiler Social del Ayuntamiento de Castelló de la Plana"

La Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento, en fecha 15 de julio de 2021, acordó aprobar las Bases reguladoras de la constitución y funcionamiento de la "Bolsa de Viviendas para Alquiler Social del Ayuntamiento de Castelló de la Plana"

Las Bases, sus Anexos, así como cualquier información relativa a las mismas, pueden ser consultadas en la página web del Ayuntamiento ([www.castello.es](http://www.castello.es)) y en la Oficina Municipal de Vivienda, sita en Plaza Mayor, 1, de esta ciudad, teléfono 964 355383.

Contra el presente acuerdo podrá interponerse, potestativamente, recurso de reposición en el plazo de un mes ante el órgano que lo ha dictado (art. 52 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y 112 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), o alternativamente, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Castellón dentro del plazo de dos meses (arts. 52 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y 8, 45 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa). En ambos casos, el plazo se computará desde el día siguiente a aquel en que se practique la presente publicación.

El texto íntegro de las bases aprobadas es el siguiente:

**BASES REGULADORAS DE LA CONSTITUCIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA "BOLSA DE VIVIENDAS PARA ALQUILER SOCIAL DEL AYUNTAMIENTO DE CASTELLÓ DE LA PLANA"**

**ÍNDICE**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

Base 1.- Objeto de las Bases

Base 2.- Condiciones exigibles a las viviendas

Base 3.- Condiciones exigibles a las personas titulares de vivienda vacía para su inclusión en la Bolsa de Viviendas para Alquiler Social.

Base 4.- Incentivos a las personas titulares de viviendas incluidas en la Bolsa de Viviendas para Alquiler Social

Base 5.- Condiciones exigibles a las personas demandantes de viviendas incluidas en la Bolsa de Viviendas para Alquiler Social

**TÍTULO II. CONSTITUCIÓN Y GESTIÓN DE LA BOLSA DE VIVIENDAS PARA ALQUILER SOCIAL**

Base 6.- Presentación de solicitudes para dar de alta una vivienda en la Bolsa de Viviendas para Alquiler Social y Documentación necesaria.

Base 7.- Subsanación y renovación de solicitudes

Base 8.- Constitución de la Bolsa de Viviendas para Alquiler Social

Base 9.- Gestión y Seguimiento de la Bolsa de Viviendas para Alquiler Social

**TÍTULO III. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Base 10.- Formalización del contrato de arrendamiento

Base 11.- Duración del contrato de arrendamiento y entrada en vigor

Base 12.- Renta Mensual

Base 13.- Gastos

Base 14.- Causas de resolución del contrato de arrendamiento

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

**DISPOSICIONES FINALES**

PRIMERA.- Interpretación de las Bases

SEGUNDA.- Entrada en vigor

**ANEXOS**

**ANEXO I.-** Solicitud de inscripción de una vivienda en la Bolsa de Viviendas para Alquiler Social del Ayuntamiento de Castelló de la Plana

**SUBANEXO I.-** Declaración responsable y autorización de las personas copropietarias de la vivienda objeto de la solicitud de inscripción de una vivienda en la Bolsa de Viviendas para Alquiler Social del Ayuntamiento de Castelló de la Plana distintos de la persona solicitante.

**ANEXO II.-** Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda de la Bolsa de Viviendas para Alquiler Social del Ayuntamiento de Castelló de la Plana.

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El disfrute de una vivienda digna y adecuada viene recogido en el artículo 47 de la Constitución española, como un derecho de todos los españoles, estableciendo el referido precepto, el correlativo mandato a los poderes públicos, que deberán promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

Corresponde, pues, al conjunto de las administraciones públicas, garantizar que la ciudadanía pueda disponer de un vivienda en condiciones que permitan desarrollar una vida digna.

La actual crisis económica, ha aumentado la situación de vulnerabilidad en la que se encuentra una parte importante de la sociedad española, que ha visto disminuir sus ingresos, impidiendo hacer frente, en muchos casos, al pago de las cuotas hipotecarias o a la renta de alquiler, lo que ha aumentando el número de procedimientos de ejecución hipotecaria y de desahucios, colocando a las personas afectadas en una situación de precariedad.

Con el fin de buscar solución a estas situaciones, se exige una urgente respuesta de los poderes públicos. En este sentido, la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, que tiene por objeto regular el derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada, establece la obligación de las administraciones públicas, y en particular de las entidades locales, de adoptar las medidas precisas para lograr progresivamente y por todos los medios apropiados, la plena efectividad del derecho a la vivienda, ya sea directamente o en colaboración con la iniciativa privada.

En este marco, y en el ejercicio de la competencia atribuida por la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana, en relación con el artículo 25.2, e) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, mediante las presentes Bases, el Ayuntamiento de Castelló de la Plana trata de dar una solución a las situaciones de emergencia habitacional y a los problemas de exclusión residencial que afectan a la ciudadanía, teniendo como objetivo principal ampliar la oferta municipal de viviendas de alquiler social, mediante la puesta en marcha de un programa dirigido por un lado, a personas propietarias o usufructuarias de viviendas vacías para que mediante determinados incentivos, las cedan a la bolsa municipal, y por otro dirigido, a unidades de convivencia, que en atención a sus características, no puedan acceder a una vivienda en condiciones de mercado.

La Bolsa de Viviendas para el Alquiler Social del Ayuntamiento de Castelló de la Plana, podrá estar formada tanto por viviendas que aporten personas físicas, así como por viviendas que aporten personas jurídicas (empresas promotoras de viviendas, entidades financieras...).

**TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

**1ª.- OBJETO DE LAS BASES.**

Las presentes Bases tienen por objeto regular los requisitos de acceso, el procedimiento y las condiciones de funcionamiento de la "Bolsa de Viviendas para Alquiler Social del Ayuntamiento de Castelló de la Plana"

Con ella, el Ayuntamiento de Castelló de la Plana ofrece a las personas propietarias o usufructuarias la posibilidad de que sus viviendas vacías sean incluidas en una Bolsa de Viviendas, cuya gestión se realizará a través de la Oficina Municipal de Vivienda, dependiente de la concejalía con competencias en materia vivienda del Ayuntamiento de Castelló de la Plana, poniendo en contacto a las personas oferentes y demandantes de viviendas de esta naturaleza y de ese modo facilitar el acceso temporal de la ciudadanía del municipio, que cumpla los requisitos exigidos, a viviendas de titularidad privada desocupadas y en buenas condiciones de habitabilidad.

## 2ª.- CONDICIONES EXIGIBLES A LAS VIVIENDAS.

- a) Estar ubicadas en el término municipal de Castelló de la Plana.
- b) Viviendas libres, que no se encuentren arrendadas, ocupadas, ni sometidas a limitación alguna que impida su inclusión en esta Bolsa. En el caso de viviendas protegidas, se estará a lo dispuesto en la escritura de compraventa y préstamo, en su caso, así como en la legislación que resulte de aplicación.
- c) Obtener informe de cumplimiento de condiciones de habitabilidad, vigentes en el momento de formular la solicitud de inclusión en la Bolsa de Viviendas, que serán valoradas por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.
- d) Tratarse de viviendas que, en todo caso, cumplan con la superficie mínima que exija la normativa en vigor, sin incluir garajes ni trasteros.
- e) Disponer de cocina amueblada dotada de placa de cocinar, fregadero y campana extractora.
- f) Estar provista de baño con inodoro, lavabo y ducha o bañera.
- g) Disponer del certificado de eficiencia energética.
- h) Disponer del Informe de Evaluación del Edificio para aquellos inmuebles de más de 50 años, de acuerdo con los plazos establecidos en la normativa de aplicación.
- i) Disponer de los suministros de luz, agua y en su caso gas, en este último caso, la instalación de gas deberá disponer, debidamente actualizadas, las inspecciones, revisiones y/o controles reglamentariamente exigibles.
- j) Disponer de último recibo y póliza en vigor del seguro de hogar, que incluya al menos responsabilidad civil, y cuyo pago corresponderá a la persona propietaria o usufructuaria de la vivienda.
- k) Presentar buen aspecto, en cuanto a limpieza y pulcritud.

## 3ª.- CONDICIONES EXIGIBLES A LAS PERSONAS TITULARES DE LA VIVIENDA PARA SU INCLUSIÓN EN LA BOLSA DE VIVIENDAS PARA ALQUILER SOCIAL

Serán requisitos indispensables exigibles a las personas interesadas que soliciten la inclusión de su inmueble en esta Bolsa:

- Acreditar su condición de persona propietaria o usufructuaria del inmueble aportando Nota Simple del Registro de la Propiedad que acredite la titularidad de la vivienda, que tenga una antigüedad máxima de un mes, justificando que no está arrendada, ocupada ni sometida a limitación alguna que impida su inclusión en esta Bolsa.
- En el caso de viviendas en régimen de cotitularidad, se deberá adjuntar autorización firmada por las demás personas cotitulares del inmueble y el documento que acredite la representación, si se actúa a través de representante.
- Si se trata de viviendas cuya titularidad corresponde a personas jurídicas, la persona que en su representación presente la solicitud de inclusión en la Bolsa, deberá aportar título o poder que le acredite como representante de dicha persona jurídica y que está autorizada para realizar dicha función.
- Estar al corriente en el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles, así como de la Tasa por Prestación del Servicio de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos, Tratamiento y Eliminación de los mismos.
- Estar al corriente en el pago de los gastos de la comunidad de propietarios del inmueble.
- Estar al corriente en el pago del préstamo hipotecario, si lo hubiese, aportando para ello el último recibo pagado.
- Disponer de último recibo y póliza en vigor de seguro de hogar, que incluya al menos responsabilidad civil.
- Comunicar a la Oficina Municipal de la Vivienda cualquier modificación o variación física o legal que pueda producirse en relación a la vivienda y que pueda afectar a la gestión de la misma.
- Colaborar con la Oficina Municipal de la Vivienda en todas aquellas cuestiones que faciliten la gestión y la relación con la persona arrendataria.

## 4ª.- INCENTIVOS A LAS PERSONAS TITULARES DE VIVIENDAS INCLUIDAS EN LA BOLSA

Para fomentar la inclusión de viviendas vacías en la Bolsa de Viviendas para Alquiler Social del Ayuntamiento de Castelló de la Plana, se establecen tres tipos de incentivos:

### a) De Gestión:

Desde el momento en el que se produzca la inclusión en la Bolsa, el Ayuntamiento se ocupará de la búsqueda de la persona arrendataria, seleccionándolo de la lista de demandantes de vivienda social del Ayuntamiento. Asimismo, se ocupará, bien a través de medios propios, o bien, contando con asistencia externa de:

- Elaboración, firma y seguimiento del contrato de arrendamiento.
- Asesoramiento en las incidencias surgidas durante la vida del contrato de arrendamiento.

### b) Garantías:

• Posibilidad de dar de baja la vivienda de la Bolsa, en cualquier momento, previa devolución de las ayudas económicas municipales, que en su caso se hubieran otorgado, condicionadas a la formalización de contrato/s de arrendamiento, si no se hubieran cumplido las condiciones y requisitos establecidos para su otorgamiento. Para ello, la persona propietaria o usufructuaria, presentará escrito al Ayuntamiento solicitando que su vivienda sea dada de baja de la Bolsa.

### c) Beneficios económicos:

- Acceso a las ayudas a la rehabilitación de viviendas para su inclusión en la Bolsa de Viviendas para Alquiler Social del Ayuntamiento de Castelló de la Plana, en el marco de las convocatorias que apruebe el Ayuntamiento, siempre que se cumplan los requisitos establecidos para ello.
- Acceso a cualquier otra ayuda municipal, relacionada con las viviendas objeto de inclusión en la Bolsa referida, en el marco de las convocatorias que apruebe el Ayuntamiento, siempre que se cumplan los requisitos establecidos para ello.

## 5ª.- CONDICIONES EXIGIBLES A LOS DEMANDANTES DE VIVIENDAS INCLUIDAS EN LA BOLSA

Serán requisitos exigibles a las personas interesadas en alquilar una de las viviendas incluidas en la Bolsa de Viviendas para Alquiler Social, formar parte de la lista de demandantes de vivienda social del Ayuntamiento de Castelló de la Plana, así como, justificar por parte de la unidad de convivencia unos ingresos mínimos suficientes para el pago de la renta arrendaticia. Se entiende a estos efectos, que el solicitante así como las personas que formen parte de su unidad de convivencia justifican unos ingresos mínimos suficientes para el pago de la renta arrendaticia siempre que puedan destinar, como máximo, el 25% de sus ingresos netos al pago de la renta arrendaticia, que incluirá tanto la renta arrendaticia mensual como los gastos asimilados a ella.

## TÍTULO II. CONSTITUCIÓN Y GESTIÓN DE LA BOLSA DE VIVIENDAS PARA EL ALQUILER SOCIAL

### 6ª.- PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES PARA DAR DE ALTA UNA VIVIENDA EN LA BOLSA Y DOCUMENTACIÓN NECESARIA

Las personas interesadas en dar de alta una vivienda de su titularidad en la Bolsa de Viviendas para Alquiler Social del Ayuntamiento de Castelló de la Plana, deberán presentar la correspondiente solicitud según modelo que se adjunta en el Anexo I, junto con la documentación necesaria, indicando el importe mensual que oferta en concepto de renta, para cuya determinación deberá respetarse lo establecido en la Base nº 12.

#### 6.1.- Lugar de presentación:

Las solicitudes para dar de alta una vivienda en la Bolsa, se presentarán en alguno de los lugares siguientes, sin perjuicio de las modificaciones que éstos puedan sufrir.

- a) Registro General del Ayuntamiento de Castelló de la Plana, situado en la Plaza consistorial, plaza Mayor, núm. 1 de esta ciudad.
- b) Registros de las Juntas de Distrito del Ayuntamiento de Castelló de la Plana, situados en los siguientes lugares: Distrito Norte, Plaza Primer Moli s/n; Distrito Oeste, Plaza Lagunas de Ruidera s/n; Distrito Marítimo, Paseo Buenavista nº 28.
- c) Palau de la Festa, calle del Río Sella nº 1.
- d) En cualquiera de los lugares previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

#### 6.2.- Plazo de presentación (convocatoria permanente):

Para la apertura del proceso de selección de viviendas que formarán la Bolsa, se establece una convocatoria permanente que se iniciará con la publicación de las presentes Bases una vez aprobadas por la Junta de Gobierno Local, en el Boletín Oficial de la Provincia y en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Castelló de la Plana (<https://sede.castello.es>), pudiendo presentar sus solicitudes las personas interesadas en cualquier momento.

La presentación de las solicitudes presume la aceptación incondicional por la persona solicitante de la totalidad del contenido de las presentes Bases, sin salvedad alguna. La mera presentación de la solicitud, no genera ningún derecho a favor de las personas interesa-

das. La firma de la solicitud (Anexo I), implicará la autorización de la persona solicitante al Ayuntamiento, para recabar de la Dirección General de Policía, sus datos de identidad, esto es, DNI o NIE, salvo que las personas referidas en aplicación de lo establecido en el artículo 28 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, manifiesten su oposición a que la Administración recabe esta documentación, en cuyo caso, deberá aportarse por las personas solicitantes.

Sólo podrán firmar el contrato de arrendamiento las personas titulares registrales que aparezcan legitimadas para ello.

6.3.- La documentación que deberá aportarse junto con la solicitud, será la siguiente:

- En caso de manifestar su oposición a que la Administración recabe esta documentación, DNI o NIE de la persona solicitante.
- Nota Simple del Registro de la Propiedad, con una antigüedad máxima de un mes, que acredite ser persona propietaria o usufructuaria de la vivienda. En el caso de viviendas en régimen de cotitularidad, se deberá adjuntar declaración responsable y autorización firmada por las demás personas cotitulares del inmueble, de acuerdo con el modelo Subanexo I, así como, el documento que acredite la representación, si se actúa a través de representante. Si se trata de viviendas cuya titularidad corresponde a personas jurídicas, la persona que en su representación presente la solicitud de inclusión en la Bolsa, deberá aportar título o poder que le acredite como representante de dicha persona jurídica y que está autorizada para realizar dicha función.

- Últimos recibos pagados de consumo de agua, luz y, en su caso, gas.
- Último recibo y póliza, en vigor, del seguro de hogar de la vivienda, que incluya al menos responsabilidad civil.
- Último recibo pagado de los gastos de comunidad de propietarios/as.
- Último recibo pagado del préstamo hipotecario, si lo hubiese.
- Último recibo pagado del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, así como último recibo pagado de la Tasa por Prestación del Servicio de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos, Tratamiento y Eliminación de los mismos.

- Certificado de Eficiencia Energética de la Vivienda.
- Justificante de inscripción en el Registro IEEV.CV del Informe de Evaluación del Edificio para aquellos inmuebles de mas de 50 años, de acuerdo con los plazos establecidos en la normativa de aplicación.

- Declaración responsable con los efectos y los consecuenas previstos en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de los Administraciones Publicas, que engloba los siguientes términos a señalar en el impreso de solicitud (Anexo I):

-Conocer y aceptar las bases de la presente convocatoria de ayudas.

-Declarar que todos los datos que figuran en la solicitud son ciertos.

-Declarar que la vivienda no está arrendada, ocupada ni sometida a limitación alguna que impida su inclusión en la Bolsa de Viviendas para Alquiler Social del Ayuntamiento de Castelló de la Plana.

#### 7ª.- SUBSANACIÓN Y RENOVACIÓN DE SOLICITUDES

Si la solicitud no va acompañada de la documentación exigida o la presentada adoleciera de algún defecto, se requerirá a la persona interesada para que, en el plazo de diez días hábiles, subsane las faltas o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa notificación de la resolución que habrá de dictarse en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Las personas titulares de la propiedad o usufructo de las viviendas incluidas en la Bolsa, podrán dar de baja la vivienda de la Bolsa, en cualquier momento, previa devolución de las ayudas económicas municipales, que en su caso se hubieran otorgado, condicionadas a la formalización de contrato/s de arrendamiento, si no se hubieran cumplido las condiciones y requisitos establecidos para su otorgamiento. Para ello, la persona propietaria o usufructuaria, presentará escrito al Ayuntamiento solicitando que su vivienda sea dada de baja de la Bolsa.

Sin perjuicio de lo anterior, la Oficina Municipal de Vivienda podrá exigir documentación complementaria, así como, la actualización de la documentación aportada, cuando lo considere conveniente.

#### 8ª.- CONSTITUCIÓN DE LA BOLSA DE VIVIENDAS PARA ALQUILER SOCIAL

Una vez recibidas las solicitudes de las personas interesadas en incluir su vivienda vacía en la Bolsa de Viviendas para Alquiler Social, la Oficina Municipal de Vivienda comunicará a los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, las solicitudes presentadas para que por parte de dichos Servicios se realice visita previa de inspección a la vivienda y se emita informe acreditativo (favorable o desfavorable) del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad, seguridad y habitabilidad exigibles de acuerdo con la normativa urbanística que resulte de aplicación, así como, de los requisitos establecidos en las presentes bases.

Si el informe es favorable, se dejará constancia en el expediente del estado de conservación de la vivienda que se incluye en la Bolsa Municipal (a través de cualquier medio adecuado para ello, fotografías, informe técnico, etc...). El documento que deje constancia del estado en que se entrega la vivienda y en su caso, del inventario, será firmado por la persona titular de la vivienda y los Servicios Técnicos del Ayuntamiento. Estas condiciones deberán permanecer inalterables durante la permanencia de las viviendas en la Bolsa.

Por parte de los Servicios Técnicos, se propondrá un precio de alquiler extraído de valores reales de mercado, que no superará la repercusión por metro cuadrado útil establecida como límite máximo en la Base nº 12. El precio del alquiler propuesto por los Servicios Técnicos, se comunicará a la persona titular de la vivienda, una vez aceptado por la misma, la vivienda pasará a incluirse en la Bolsa de Viviendas para Alquiler Social. En caso de que el precio del alquiler, no sea aceptado, el inmueble no se incluirá en la Bolsa.

Si el informe es desfavorable, porque la vivienda requiere de una serie de mejoras para poder ser incluida en la Bolsa. La persona titular de la vivienda en caso de seguir interesada en la inclusión de su vivienda en la Bolsa Municipal, deberá subsanar las deficiencias señaladas en el informe técnico.

Una vez realizadas las mejoras referidas, por parte de los Servicios Técnicos se efectuará nueva visita a fin de comprobar el estado de la vivienda. Si el informe que se emita es favorable, se actuará de acuerdo con lo previsto, para el caso del primer informe favorable.

#### 9ª. GESTIÓN Y SEGUIMIENTO DE LA BOLSA DE VIVIENDAS

Una vez incluida una vivienda en la Bolsa de Viviendas para Alquiler Social del Ayuntamiento de Castelló de la Plana, se procederá a seleccionar a la persona demandante de vivienda social que corresponda por orden de puntuación en la lista de demandantes de vivienda social del Ayuntamiento y se le asignará la vivienda que corresponda, siempre que las características de la vivienda (n.º de habitaciones, renta de alquiler, etc..) que se trata de asignar sea adecuada a las características de la unidad de convivencia, en caso contrario, se llamará a la siguiente persona de la lista y así sucesivamente.

En casos de especial urgencia, tendrán prioridad sobre el resto de personas demandantes, las situaciones de especial emergencia, necesidad o grave riesgo social que requieran de un alojamiento inmediato, previa valoración y justificación de las mismas por el personal técnico municipal.

Una vez seleccionada la persona demandante, la Oficina Municipal de Vivienda, pondrá en contacto a la persona titular de la vivienda y a la persona interesada en alquilarla para que esta última pueda visitarla. Si ambas partes están de acuerdo (oferente y demandante) se formalizará el contrato de arrendamiento de acuerdo, con lo establecido en la Base 14ª, en caso de que la persona demandante de vivienda, rechazara la vivienda sin justificación, o no compareciera en la fecha y lugar señalado para la formalización del contrato de arrendamiento, podrá ser excluida de la lista por el periodo de un año. Si fuera la persona oferente de vivienda, quien rechazara, sin la debida justificación, la formalización del contrato de arrendamiento con la persona demandante de vivienda seleccionada por el Ayuntamiento, la vivienda podrá ser excluida de la Bolsa, no pudiendo volver a presentar solicitud de inscripción en la misma, hasta que hubiera transcurrido un año desde su exclusión, previa devolución de las ayudas económicas municipales, que en su caso se hubieran otorgado, condicionadas a la formalización de contrato/s de arrendamiento, por incumplimiento de las condiciones y requisitos establecidos para su otorgamiento.

En el supuesto de renuncia a la formalización del contrato, por alguna de las partes, deberán comunicarlo al Ayuntamiento. En el caso de renuncia del demandante, se procederá a llamar al siguiente demandante de la lista, siempre que las características de la vivienda que se trata de adjudicar (n.º de habitaciones, renta de alquiler, etc..), sea adecuada a las características de la unidad de convivencia, en caso contrario, se llamará al siguiente de la lista y así sucesivamente. Si la persona que renuncia es la oferente de la vivienda, se asignará a la persona demandante, otra vivienda, en caso, de que existieran viviendas disponibles, siempre que las características de la vivienda que se trata de asignar sea adecuada a las características de la unidad de convivencia.

La Oficina Municipal de Vivienda desarrollará la labor de gestión y funcionamiento de la Bolsa de Viviendas de Alquiler Social y gestionará cuantas incidencias se susciten en relación a la misma.

#### TÍTULO III. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

##### 10ª.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En caso de acuerdo entre la persona oferente y demandante, éstos deberán comunicarlo al Ayuntamiento que se encargará, bien a través de medios propios, o bien, contando con asistencia externa, de la elaboración del contrato de arrendamiento, incorporándose al mismo, fotografías del estado en que se entrega la vivienda al objeto de que consten gráficamente las condiciones en las que se recibe la misma, así como en su caso, inventario de los bienes muebles existentes en la vivienda. En este mismo acto se hará entrega de las llaves de la vivienda, y demás dependencias, en su caso.



La Oficina Municipal de Vivienda, bien a través de medios propios, o bien, contando con asistencia externa, se encargará de la elaboración y firma del contrato de arrendamiento entre la persona arrendadora y la arrendataria, así como su seguimiento, incluyendo también, el asesoramiento en las incidencias y/o cuestiones que versen sobre la relación arrendaticia entre ambas partes, durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

La relación contractual se produce entre la persona arrendadora y la arrendataria, por lo que en caso de incumplimiento de las cláusulas del contrato las partes podrán iniciar las acciones que estimen convenientes, quedando exonerado el Ayuntamiento de Castelló de la Plana de cualquier responsabilidad derivada la relación contractual.

El contrato de arrendamiento a formalizar entre la parte arrendadora y la arrendataria, podrá ajustarse al modelo establecido en el Anexo II de estas Bases.

Para lo no previsto en estas Bases, respecto al contrato de arrendamiento, se estará a lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamiento Urbanos, y demás normativa en vigor.

## 11ª.- DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y ENTRADA EN VIGOR

De acuerdo con lo establecido en los artículos 9, 10 y 11 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si la parte arrendadora fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si la parte arrendadora fuese persona jurídica, salvo que la parte arrendataria manifieste a la arrendadora, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición de la parte arrendataria, si esta fuere posterior. Corresponderá a la persona arrendataria la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o este sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para la parte arrendataria, en los términos resultantes del apartado anterior.

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si la parte arrendadora fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso de la parte arrendadora y al menos con dos meses de antelación en el caso de la arrendataria, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que la parte arrendataria manifieste a la arrendadora con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

La parte arrendataria podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique a la parte arrendadora con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba la parte arrendataria indemnizar a la arrendadora con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

A la finalización del contrato de arrendamiento, si la parte arrendadora no estuviera interesada en prorrogar el contrato, la parte arrendataria podrá solicitar su reubicación en la lista de demandantes, siempre que la unidad de convivencia siga cumpliendo los requisitos de acceso. Asimismo, cuando la no renovación o prórroga del contrato, así como, su desistimiento, de acuerdo, con lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos, sea a voluntad de la parte arrendataria, podrá ser excluida de la lista de demandantes por el periodo de un año, salvo que exista causa debidamente justificada.

Tanto la persona arrendadora como la arrendataria, deberán comunicar a este Ayuntamiento, en los plazos establecidos en estas Bases, su voluntad de no prorrogar o desistir del arrendamiento.

## 12ª.- RENTA MENSUAL

El contrato de arrendamiento de las viviendas incluidas en la Bolsa estará sujeta al pago de una renta mensual por parte de la persona arrendataria. Esta renta máxima incluye la del garaje y trastero que, en su caso, se contemplen en el mismo contrato de arrendamiento.

La determinación de dicha renta se efectuará en función de la superficie ocupada, dependiendo del espacio de que se trate, estableciéndose el límite en la cantidad de 4 euros por metro cuadrado de superficie útil (4€/m<sup>2</sup> útil), siendo, en cualquier caso, el importe mensual máximo a abonar por vivienda de 400 euros, con independencia de la superficie de la misma, según valoración técnica establecida por los Servicios Técnicos municipales del Ayuntamiento de Castelló de la Plana.

La renta durante la vigencia del contrato y de sus posibles prórrogas no será objeto de revisión, conforme a lo previsto en el artículo 18 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

## 13ª.- GASTOS

Deberán liquidarse a su vencimiento los gastos derivados del consumo de agua, luz y gas de cada vivienda, que serán a cargo de la parte arrendataria de la vivienda. Salvo que la parte arrendadora los asuma expresamente.

Los gastos de comunidad de propietarios/as y los del seguro de hogar, al igual que los gastos del préstamo hipotecario si los hubiese, serán a cargo de la parte arrendadora haciéndose cargo también ésta del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles y de la Tasa por Prestación del Servicio de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos, Tratamiento y Eliminación de los mismos.

## 14ª.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Ambas partes podrán compelirse recíprocamente al cumplimiento del contrato de arrendamiento o promover su resolución ante el incumplimiento de la parte contraria. Tales circunstancias deberán comunicarse al Ayuntamiento. Son causas de resolución las establecidas en el artículo 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas las anteriores Bases reguladoras de la constitución y funcionamiento de la "Bolsa de Viviendas y Lista de Demandantes para Alquiler Social del Ayuntamiento de Castelló de la Plana" aprobadas por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de julio de 2017.

## DISPOSICIONES FINALES

### PRIMERA.- Interpretación de las Bases

La competencia para interpretar estas Bases, corresponde al Ayuntamiento de Castelló de la Plana.

### SEGUNDA.- Entrada en vigor

Las presentes Bases entrarán en vigor a partir del día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y estarán vigentes, mientras no se apruebe la modificación de las mismas o su expresa derogación. En lo no dispuesto expresamente en estas bases, se aplicarán directamente, los preceptos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como cuantas otras normas de carácter general o procedimental resulten de aplicación. Asimismo, las remisiones a preceptos legales o reglamentarios se entenderán efectuadas al contenido de las normas vigente en cada momento.

Forman parte de estas bases los anexos siguientes:

Anexo I.- Solicitud de inscripción de una vivienda en la Bolsa de Viviendas para Alquiler Social del Ayuntamiento de Castelló de la Plana

Subanexo I.- Declaración responsable y autorización de las personas copropietarias de la vivienda objeto de la solicitud de inscripción de una vivienda en la Bolsa de Viviendas para Alquiler Social del Ayuntamiento de Castelló de la Plana distintos de la persona solicitante.

Anexo II.- Modelo de contrato de arrendamiento de vivienda de la Bolsa de Viviendas para Alquiler Social del Ayuntamiento de Castelló de la Plana

Castellón de la Plana, a 20 de julio de 2021

Francisco Javier Vidal Nebot

Director de Urbanismo

(Documento firmado electrónicamente al margen)



La Junta de Govern Local d'aquest Excm. Ajuntament, en data 15 de juliol de 2021, va acordar aprovar les Bases reguladores de la constitució i funcionament de la "Borsa d'Habitatges per a Lloguer Social de l'Ajuntament de Castelló de la Plana"

Les Bases, els seus Annexos, així com qualsevol informació relativa a aquestes, poden ser consultades en la pàgina web de l'Ajuntament ([www.castello.es](http://www.castello.es)) i en l'Oficina Municipal d'Habitatge, situada en Plaza \*Mayor, 1, d'aquesta ciutat, telèfon 964 355383.

Contra el present acord podrà interposar-se, potestativament, recurs de reposició en el termini d'un mes davant l'òrgan que l'ha dictat (art. 52 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, i 112 i següents de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques), o alternativament, recurs contenciós administratiu davant el Jutjat contenciós administratiu de Castelló dins del termini de dos mesos (\*arts. 52 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, i 8, 45 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, Reguladora de la Jurisdicció contenciosa administrativa). En tots dos casos, el termini es computarà des de l'endemà a aquell en què es practique la present publicació.

El text íntegre de les bases aprovades és el següent:

## BASES REGULADORES DE LA CONSTITUCIÓ I FUNCIONAMENT DE LA "BORSA D'HABITATGES PER A LLOGUER SOCIAL DE LAJUNTAMENT DE CASTELLÓ DE LA PLANA"

### INDEX

#### EXPOSICIÓ DE MOTIUS

#### TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Base 1.- Objecte de les Bases

Base 2.- Condicions exigibles als habitatges

Base 3.- Condicions exigibles a les persones titulars d'habitatge buit per a la seua inclusió en la Borsa d'Habitatges per a Lloguer Social.

Base 4.- Incentius a les persones titulars d'habitatges inclosos en la Borsa d'Habitatges per a Lloguer Social

Base 5.- Condicions exigibles a les persones demandants d'habitatges inclosos en la Borsa d'Habitatges per a Lloguer Social

#### TÍTOL II. CONSTITUCIÓ I GESTIÓ DE LA BORSA D'HABITATGES PER A LLOGUER SOCIAL

Base 6.- Presentació de sol·licituds per a donar d'alta un habitatge en la Borsa d'Habitatges per a Lloguer Social i Documentació necessària.

Base 7.- Esmena i renovació de sol·licituds

Base 8.- Constitució de la Borsa d'Habitatges per a Lloguer Social

Base 9.- Gestió i Seguiment de la Borsa d'Habitatges per a Lloguer Social

#### TÍTOL III. CONTRACTE D'ARRENDAMENT

Base 10.- Formalització del contracte d'arrendament

Base 11.- Duració del contracte d'arrendament i entrada en vigor

Base 12.- Renda Mensual

Base 13.- Despeses

Base 14.- Causes de resolució del contracte d'arrendament

#### DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

#### DISPOSICIONS FINALS

PRIMERA.- Interpretació de les Bases

SEGONA.- Entrada en vigor

#### ANNEXOS

ANNEX I.- Sol·licitud d'inscripció d'un habitatge en la Borsa d'Habitatges per a Lloguer Social de l'Ajuntament de Castelló de la Plana

SUBANNEX I.- Declaració responsable i autorització de les persones copropietàries de l'habitatge objecte de la sol·licitud d'inscripció d'un habitatge en la Borsa d'Habitatges per a Lloguer Social de l'Ajuntament de Castelló de la Plana diferents de la persona sol·licitant.

ANNEX II.- Model de contracte d'arrendament d'habitatge de la Borsa d'Habitatges per a Lloguer Social de l'Ajuntament de Castelló de la Plana.

#### EXPOSICIÓ DE MOTIUS

El gaudi d'un habitatge digne i adequat ve recollit en l'article 47 de la Constitució espanyola, com un dret de tots els espanyols, establert el referit precepte, el correlatiu mandat als poders públics, que hauran de promoure les condicions necessàries i establir les normes pertinents per a fer efectiu aquest dret.

Correspon, doncs, al conjunt de les administracions públiques, garantir que la ciutadania pugua disposar d'un habitatge en condicions que permeten desenvolupar una vida digna.

L'actual crisi econòmica, ha augmentat la situació de vulnerabilitat en la qual es troba una part important de la societat espanyola, que ha vist disminuir els seus ingressos, impeding fer front, en molt casos, al pagament de les quotes hipotecàries o a la renda de lloguer, la qual cosa ha augmentat el nombre de procediments d'execució hipotecària i de desnonaments, col·locant a les persones afectades en una situació de precarietat.

Amb la finalitat de buscar solució a aquestes situacions, s'exigeix una urgent resposta dels poders públics. En aquest sentit, la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, que té per objecte regular el dret a gaudir d'un habitatge assequible, digna i adequada, estableix l'obligació de les administracions públiques, i en particular de les entitats locals, d'adoptar les mesures precises per a aconseguir progressivament i per tots els mitjans apropiats, la plena efectivitat del dret a l'habitatge, ja siga directament o en col·laboració amb la iniciativa privada.

En aquest marc, i en l'exercici de la competència atribuïda per la Llei 2/2017, de 3 de febrer, per la funció social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana, en relació amb l'article 25.2, e) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, mitjançant les presents Bases, l'Ajuntament de Castelló de la Plana tracta de donar una solució a les situacions d'emergència residencial i als problemes d'exclusió residencial que afecten la ciutadania, tenint com a objectiu principal ampliar l'oferta municipal d'habitatges de lloguer social, mitjançant la posada en marxa d'un programa dirigit d'una banda, a persones propietàries o usufructuàries d'habitatges buits perquè mitjançant determinats incentius, les cedisquen a la bossa municipal, i per un altre dirigit, a unitats de convivència, que en atenció a les seues característiques, no puguin accedir a un habitatge en condicions de mercat.

La Borsa d'Habitatges per al Lloguer Social de l'Ajuntament de Castelló de la Plana, podrà estar formada tant per habitatges que aporten persones físiques, així com per habitatges que aporten persones jurídiques (empreses promotores d'habitatges, entitats financeres...).

#### TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

##### 1a.- OBJECTE DE LES BASES.

Les presents Bases tenen per objecte regular els requisits d'accés, el procediment i les condicions de funcionament de la "Borsa d'Habitatges per a Lloguer Social de l'Ajuntament de Castelló de la Plana"

Amb ella, l'Ajuntament de Castelló de la Plana ofereix a les persones propietàries o usufructuàries la possibilitat que els seus habitatges buits siguen inclosos en una Borsa d'Habitatges, la gestió dels quals es realitzarà a través de l'Oficina Municipal d'Habitatge, dependent de la regidoria amb competències en matèria d'habitatge de l'Ajuntament de Castelló de la Plana, posant en contacte a les persones oferents i demandants d'habitatges d'aquesta naturalesa i d'aqueixa manera facilitar l'accés temporal de la ciutadania del municipi, que complisca els requisits exigits, a habitatges de lloguer de titularitat privada desocupades i en bones condicions d'habitabilitat.

##### 2a.- CONDICIONS EXIGIBLES ALS HABITATGES.

a) Estar situades en el terme municipal de Castelló de la Plana.

b) Habitatges lliures, que no es troben arrendades, ocupades, ni sotmeses a cap limitació que impedisca la seua inclusió en aquesta Borsa. En el cas d'habitatges protegits, s'estarà al que es disposa en l'escriptura de compravenda i préstec, en el seu cas, així com en la legislació que resulte d'aplicació.

c) Obtindre informe de compliment de condicions d'habitabilitat, vigents en el moment de formular la sol·licitud d'inclusió en la Borsa d'Habitatges, que seran valorades pels Serveis Tècnics de l'Ajuntament.

d) Tractar-se d'habitatges que, en tot cas, complisquen amb la superfície mínima que exigisca la normativa en vigor, sense incloure garatges ni trasters.

e) Disposar de cuina moblada dotada de placa de cuinar, aigüera i campana extractora.

f) Estar proveïda de bany amb vàter, lavabo i dutxa o banyera.

g) Disposar del certificat d'eficiència energètica.

h) Disposar de l'Informe d'Avaluació de l'Edifici per a aquells immobles de més de 50 anys, d'acord amb els terminis establits en la normativa d'aplicació.

i) Disposar dels subministraments de llum, aigua i en el seu cas gas, en aquest últim cas, la instal·lació de gas haurà de disposar, degudament actualitzades, les inspeccions, revisions i/o controls reglamentàriament exigibles.

j) Disposar d'últim rebut i pòlissa en vigor de l'assegurança de llar, que incloga almenys responsabilitat civil, i el pagament de la qual correspondrà a la persona propietària o usufructuària de l'habitatge.

k) Presentar bon aspecte, quant a neteja i netedat

### 3a.- CONDICIONS EXIGIBLES A LES PERSONES TITULARS DE L'HABITATGE PER A LA SEUA INCLUSIÓ EN LA BORSA D'HABITATGES PER A LLOGUER SOCIAL

Seràn requisits indispensables exigibles a les persones interessades que sol·liciten la inclusió del seu immoble en aquesta Borsa:

- Acreditar la seua condició de persona propietària o usufructuària de l'immoble aportant Nota Simple del Registre de la Propietat que acredite la titularitat de l'habitatge, que tinga una antiguitat màxima d'un mes, justificant que no està arrendada, ocupada ni sotmesa a cap limitació que impedisca la seua inclusió en aquesta Borsa.

- En el cas d'habitatges en règim de cotitularitat, s'haurà d'adjuntar autorització signada per les altres persones cotitulars de l'immoble i el document que acredite la representació, si s'actua a través de representant.

- Si es tracta d'habitatges la titularitat dels quals correspon a persones jurídiques, la persona que en la seua representació present la sol·licitud d'inclusió en la Borsa, haurà d'aportar títol o poder que li acredite com a representant d'aquesta persona jurídica i que està autoritzada per a realitzar aquesta funció.

- Estar al corrent en el pagament de l'Impost de Béns immobles, així com de la Taxa per Prestació del Servei de Recollida de Residus Sòlids Urbans, Tractament i Eliminació d'aquests.

- Estar al corrent en el pagament de les despeses de la comunitat de propietaris de l'immoble.

- Estar al corrent en el pagament del préstec hipotecari, si n'hi haguera, aportant per a això l'últim rebut pagat.

- Disposar d'últim rebut i pòlissa en vigor d'assegurança de llar, que incloga almenys responsabilitat civil.

- Comunicar a l'Oficina Municipal de l'Habitatge qualsevol modificació o variació física o legal que pugui produir-se en relació a l'habitatge i que pugui afectar la gestió d'aquesta.

- Col·laborar amb l'Oficina Municipal de l'Habitatge en totes aquelles qüestions que faciliten la gestió i la relació amb la persona arrendatària.

### 4a.- INCENTIUS A LES PERSONES TITULARS D'HABITATGES INCLOSOS EN LA BORSA

Per a fomentar la inclusió d'habitatges buits en la Borsa d'Habitatges per a Lloguer Social de l'Ajuntament de Castelló de la Plana, s'estableixen tres tipus d'incentius:

a) De Gestió:

Des del moment en el qual es produísca la inclusió en la Borsa, l'Ajuntament s'ocuparà de la cerca de la persona arrendatària, seleccionant-lo de la llista de demandants d'habitatge social de l'Ajuntament. Així mateix, s'ocuparà, bé a través de mitjans propis, o bé, comptant amb assistència externa de:

- Elaboració, signatura i seguiment del contracte d'arrendament.

- Assessorament en les incidències sorgides durant la vida del contracte d'arrendament.

b) Garanties:

- Possibilitat de donar de baixa l'habitatge de la Borsa, en qualsevol moment, prèvia devolució de les ajudes econòmiques municipals, que en el seu cas s'hagueren atorgat, condicionades a la formalització de contracte/s d'arrendament, si no s'hagueren complert les condicions i requisits establits per al seu atorgament. Per a això, la persona propietària o usufructuària, presentarà escrit a l'Ajuntament sol·licitant que el seu habitatge siga donat de baixa de la Borsa.

c) Beneficis econòmics:

- Accés a les ajudes a la rehabilitació d'habitatges per a la seua inclusió en la Borsa d'Habitatges per a Lloguer Social de l'Ajuntament de Castelló de la Plana, en el marc de les convocatòries que aprova l'Ajuntament, sempre que es complisquen els requisits establits per a això.

- Accés a qualsevol altra ajuda municipal, relacionada amb els habitatges objecte d'inclusió en la Borsa referida, en el marc de les convocatòries que aprova l'Ajuntament, sempre que es complisquen els requisits establits per a això.

### 5a.- CONDICIONS EXIGIBLES ALS DEMANDANTS D'HABITATGES INCLOSOS EN LA BORSA

Seràn requisits exigibles a les persones interessades a llogar un dels habitatges inclosos en la Borsa d'Habitatges per a Lloguer Social, formar part de la llista de demandants d'habitatge social de l'Ajuntament de Castelló de la Plana, així com, justificar per part de la unitat de convivència uns ingressos mínims suficients per al pagament de la renda arrendatícia. S'entén a aquest efecte, que el sol·licitant així com les persones que formen part de la seua unitat de convivència justifiquen uns ingressos mínims suficients per al pagament de la renda arrendatícia sempre que puguin destinar, com a màxim, el 25% dels seus ingressos nets al pagament de la renda arrendatícia, que inclourà tant la renda arrendatícia mensual com les despeses assimilades a ella.

### TÍTOL II. CONSTITUCIÓ I GESTIÓ DE LA BORSA D'HABITATGES PER A LLOGUER SOCIAL

#### 6a.- PRESENTACIÓ DE SOL·LICITUDS PER A DONAR D'ALTA UN HABITATGE EN LA BORSA I DOCUMENTACIÓ NECESSÀRIA

Les persones interessades a donar d'alta un habitatge de la seua titularitat en la Borsa d'Habitatges per a Lloguer Social de l'Ajuntament de Castelló de la Plana, hauran de presentar la corresponent sol·licitud segons model que s'adjunta en a l'Annex I, juntament amb la documentació necessària, indicant l'import mensual que ofereix en concepte de renda, per a la determinació de la qual haurà de respectar-se el que s'estableix en la Base núm. 12.

6.1.- Lloc de presentació:

Les sol·licituds per a donar d'alta un habitatge en la Borsa, es presentaran en algun dels llocs següents, sense perjudici de les modificacions que aquests puguin patir.

a) Registre General de l'Ajuntament de Castelló de la Plana, situat a la casa consistorial, plaça Major, núm. 1 d'aquesta ciutat.

b) Registres de les Juntes de Districte de l'Ajuntament de Castelló de la Plana, situats en els següents llocs: Districte Nord, Plaza Primer Molí s/n; Districte Oest, Plaza Lagunas de Ruidera s/n; Districte Marítim, Passeig Buenavista núm. 28.

c) Palau de la Festa, carrer del Riu Sella núm. 1.

d) En qualsevol dels llocs previstos en l'article 16.4 de la Llei 39/2015, d'1 d'Octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

6.2.- Termini de presentació (convocatòria permanent):

Per a l'obertura del procés de selecció d'habitatges que formaran la Borsa, s'estableix una convocatòria permanent que s'iniciarà amb la publicació de les presents Bases una vegada aprovades per la Junta de Govern Local, en el Butlletí Oficial de la Província i en la Seu Electrònica de l'Ajuntament de Castelló de la Plana (<https://sede.castello.es>), podent presentar les seues sol·licituds les persones interessades en qualsevol moment.

La presentació de les sol·licituds presumeix l'acceptació incondicional de la persona sol·licitant de la totalitat del contingut de les presents Bases, sense cap excepció. La mera presentació de la sol·licitud, no genera cap dret a favor de les persones interessades. La signatura de la sol·licitud (Annex I), implicarà l'autorització de la persona sol·licitant a l'Ajuntament, per a recaptar de la Direcció General de Policia, les seues dades d'identitat, això és, DNI o NIE, llevat que les persones referides en aplicació del que s'estableix en l'article 28 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, manifesten la seua oposició al fet que l'Administració recapte aquesta documentació, i en aquest cas, haurà d'aportar-se per les persones sol·licitants.

Només podran signar el contracte d'arrendament les persones titulars registrats que apareguen legitimades per a això.

6.3.- La documentació que haurà d'aportar-se juntament amb la sol·licitud, serà la següent:

- En cas de manifestar la seua oposició al fet que l'Administració recapte aquesta documentació, DNI o NIE de la persona sol·licitant.

- Nota Simple del Registre de la Propietat, amb una antiguitat màxima d'un mes, que acredite ser persona propietària o usufructuària de l'habitatge. En el cas d'habitatges en règim de \*cotitularidad, s'haurà d'adjuntar declaració responsable i autorització signada per les altres persones cotitulars de l'immoble, d'acord amb el model \*Subanexo I, així com, el document que acredite la representació, si s'actua a través de representant. Si es tracta d'habitatges la titularitat dels quals correspon a persones jurídiques, la persona que en la seua representació present la sol·licitud d'inclusió en la Borsa, haurà d'aportar títol o poder que li acredite com a representant d'aquesta persona jurídica i que està autoritzada per a realitzar aquesta funció.

- Últims rebuts pagats de consum d'aigua, llum i, en el seu cas, gas.

- Últim rebut i pòlissa, en vigor, de l'assegurança de llar de l'habitatge, que incloga almenys responsabilitat civil.

- Últim rebut pagat de les despeses de comunitat de propietaris/as.

- Últim rebut pagat del préstec hipotecari, si n'hi haguera.

- Últim rebut pagat de l'Impost sobre Béns immobles, així com últim rebut pagat de la Taxa per Prestació del Servei de Recollida de Residus Sòlids Urbans, Tractament i Eliminació d'aquests.

- Certificat d'Eficiència Energètica de l'Habitatge.
- Justificat d'inscripció en el Registre IEEV.CV de l'Informe d'Avaluació de l'Edifici per a aquells immobles de mes de 50 anys, d'acord amb els terminis establits en la normativa d'aplicació.

- Declaració responsable amb els efectes i els conseqüències previstos en l'article 69 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú dels Administracions Públiques, que engloba els següents termes a assenyalar en l'imprès de sol·licitud (Annex I):

- Conèixer i acceptar les bases de la present convocatòria d'ajudes.

- Declarar que totes les dades que figuren en la sol·licitud són certs.

- Declarar que l'habitatge no està arrendada, ocupada ni sotmesa a cap limitació que impedisca la seua inclusió en la Borsa d'Habitatges per a Lloguer Social de l'Ajuntament de Castelló de la Plana.

#### 7a.- ESMENA I RENOVACIÓ DE SOL·LICITUDS

Si la sol·licitud no va acompanyada de la documentació exigida o la presentada emmalaltira d'algun defecte, es requerirà a la persona interessada perquè, en el termini de deu dies hàbils, esmene les faltes o acompanye els documents preceptius, amb indicació que si així no ho fera, se li tindrà per desistit de la seua petició, prèvia notificació de la resolució que haurà de dictar-se en els termes previstos en l'article 21 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

Les persones titulars de la propietat o usdefruit dels habitatges inclosos en la Borsa, podran donar de baixa l'habitatge de la Borsa, en qualsevol moment, prèvia devolució de les ajudes econòmiques municipals, que en el seu cas s'hagueren atorgat, condicionades a la formalització de contracte/s d'arrendament, si no s'hagueren complert les condicions i requisits establits per al seu atorgament. Per a això, la persona propietària o usufructuària, presentarà escrit a l'Ajuntament sol·licitant que el seu habitatge siga donat de baixa de la Borsa.

Sense perjudici de l'anterior, l'Oficina Municipal d'Habitatge podrà exigir documentació complementària, així com, l'actualització de la documentació aportada, quan ho considere convenient.

#### 8a.- CONSTITUCIÓ DE LA BORSA D'HABITATGES PER A LLOGUER SOCIAL

Una vegada rebudes les sol·licituds de les persones interessades a incloure el seu habitatge buit en la Borsa d'Habitatges per a Lloguer Social, l'Oficina Municipal d'Habitatge comunicarà als Serveis Tècnics de l'Ajuntament, les sol·licituds presentades perquè per part d'aquests Serveis es realitze visita prèvia d'inspecció a l'habitatge i s'emeta informe acreditatiu (favorable o desfavorable) del compliment de les condicions d'accessibilitat, seguretat i habitabilitat exigibles d'acord amb la normativa urbanística que resulte d'aplicació, així com, dels requisits establits en les presents bases.

Si l'informe és favorable, es deixarà constància en l'expedient de l'estat de conservació de l'habitatge que s'inclou en la Borsa Municipal (a través de qualsevol mitjà adequat per a això, fotografies, informe tècnic, etc...). El document que deixi constància de l'estat en què s'entrega l'habitatge i en el seu cas, de l'inventari, serà signat per la persona titular de l'habitatge i els Serveis Tècnics de l'Ajuntament. Aquestes condicions hauran de romandre inalterables durant la permanència dels habitatges en la Borsa.

Per part dels Serveis Tècnics, es proposarà un preu de lloguer extret de valors reals de mercat, que no superarà la repercussió per metre quadrat útil establida com a límit màxim en la Base núm. 12. El preu del lloguer proposat pels Serveis Tècnics, es comunicarà a la persona titular de l'habitatge, una vegada acceptat per aquesta, l'habitatge passarà a incloure's en la Borsa d'Habitatges per a Lloguer Social. En cas que el preu del lloguer, no siga acceptat, l'immoble no s'inclourà en la Borsa.

Si l'informe és desfavorable, perquè l'habitatge requereix d'una sèrie de millores per a poder ser inclosa en la Borsa. La persona titular de l'habitatge en cas de seguir interessada en la inclusió del seu habitatge en la Borsa Municipal, haurà d'esmenar les deficiències assenyalades en l'informe tècnic.

Una vegada realitzades les millores referides, per part dels Serveis Tècnics s'efectuarà nova visita a fi de comprovar l'estat de l'habitatge. Si l'informe que s'emeta és favorable, s'actuarà d'acord amb el que es preveu, per al cas del primer informe favorable.

#### 9a. GESTIÓ I SEGUIMENT DE LA BORSA D'HABITATGES

Una vegada inclosa un habitatge en la Borsa d'Habitatges per a Lloguer Social de l'Ajuntament de Castelló de la Plana, es procedirà a seleccionar a la persona demandant d'habitatge social que corresponga per ordre de puntuació en la llista de demandants d'habitatge social de l'Ajuntament i se li assignarà l'habitatge que corresponga, sempre que les característiques de l'habitatge (núm. d'habitacions, renda de lloguer, etc...) que es tracta d'assignar siga adequada a les característiques de la unitat de convivència, en cas contrari, es dirà a la següent persona de la llista i així successivament.

En casos d'especial urgència, tindran prioritat sobre la resta de persones demandants, les situacions d'especial emergència, necessitat o greu risc social que requerisquen d'un allotjament immediat, prèvia valoració i justificació de les mateixes pel personal tècnic municipal.

Una vegada seleccionada la persona demandant, l'Oficina Municipal d'Habitatge, posarà en contacte a la persona titular de l'habitatge i a la persona interessada a llogar-la perquè aquesta última pugui visitar-la. Si totes dues parts estan d'acord (oferent i demandant) es formalitzarà el contracte d'arrendament d'acord, amb el que s'estableix en la Base 14a, en cas que la persona demandant d'habitatge, rebutjara l'habitatge sense justificació, o no compareguera en la data i lloc assenyalat per a la formalització del contracte d'arrendament, podrà ser exclosa de la llista pel període d'un any. Si fora la persona oferent d'habitatge, qui rebutjara, sense la deguda justificació, la formalització del contracte d'arrendament amb la persona demandant d'habitatge seleccionat per l'Ajuntament, l'habitatge podrà ser exclosa de la Borsa, no podent tornar a presentar sol·licitud d'inscripció en aquesta, fins que haguera transcorregut un any des de la seua exclusió, prèvia devolució de les ajudes econòmiques municipals, que en el seu cas s'hagueren atorgat, condicionades a la formalització de contracte/s d'arrendament, per incompliment de les condicions i requisits establits per al seu atorgament.

En el supòsit de renúncia a la formalització del contracte, per alguna de les parts, hauran de comunicar-lo a l'Ajuntament. En el cas de renúncia del demandant, es procedirà a cridar al següent demandant de la llista, sempre que les característiques de l'habitatge que es tracta d'adjudicar (núm. d'habitacions, renda de lloguer, etc...), siga adequada a les característiques de la unitat de convivència, en cas contrari, es dirà al següent de la llista i així successivament. Si la persona que renúncia és l'oferent de l'habitatge, s'assignarà a la persona demandant, un altre habitatge, en cas, que existiren habitatges disponibles, sempre que les característiques de l'habitatge que es tracta d'assignar siga adequada a les característiques de la unitat de convivència.

L'Oficina Municipal d'Habitatge desenvoluparà la labor de gestió i funcionament de la Borsa d'Habitatges de Lloguer Social i gestionarà quantes incidències se susciten en relació a aquesta.

#### TÍTOL III. CONTRACTE D'ARRENDAMENT

##### 10a.- FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT

En cas d'acord entre la persona oferent i demandant, aquests hauran de comunicar-ho a l'Ajuntament que s'encarregarà, bé a través de mitjans propis, o bé, comptant amb assistència externa, de l'elaboració del contracte d'arrendament, incorporant-se a aquest, fotografies de l'estat en què s'entrega l'habitatge a fi de que consten gràficament les condicions en les quals es rep la mateixa, així com en el seu cas, inventari dels béns mobles existents en l'habitatge. En aquest mateix acte es farà lliurament de les claus de l'habitatge, i altres dependències, en el seu cas.

L'Oficina Municipal d'Habitatge, bé a través de mitjans propis, o bé, comptant amb assistència externa, s'encarregarà de l'elaboració i signatura del contracte d'arrendament entre la persona arrendadora i l'arrendatària, així com el seu seguiment, incloent també, l'assessorament en les incidències i/o qüestions que versen sobre la relació arrendatària entre totes dues parts, durant la vigència del contracte d'arrendament.

La relació contractual es produeix entre la persona arrendadora i l'arrendatària, per la qual cosa en cas d'incompliment de les clausules del contracte les parts podran iniciar les accions que estimen convenients, quedant exonerat l'Ajuntament de Castelló de la Plana de qualsevol responsabilitat derivada la relació contractual.

El contracte d'arrendament a formalitzar entre la part arrendadora i l'arrendatària, podrà ajustar-se al model establert en l'Annex II d'aquestes Bases.

Per al no previst en aquestes Bases, respecte al contracte d'arrendament, s'estarà al que es disposa en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendament Urbans, i altra normativa en vigor.

##### 11a.- DURACIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT I ENTRADA EN VIGOR

D'acord amb el que s'estableix en els articles 9, 10 i 11 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, la duració de l'arrendament serà lliurement pactada per les parts. Si aquesta fora inferior a cinc anys, o inferior a set anys si la part arrendadora fora persona jurídica, arribat el dia del venciment del contracte, aquest es prorrogarà obligatòriament per terminis anuals fins que l'arrendament aconseguisca una duració mínima de cinc anys, o de set anys si la part arrendadora fora persona física, llevat que la part arrendatària manifeste a l'arrendadora, amb trenta dies d'antelació com a mínim a la data de terminació del contracte o de qualsevol de les pròrrogues, la seua voluntat de no renovar-lo.

El termini començarà a comptar-se des de la data del contracte o des de la posada de l'immoble a la disposició de la part arrendatària, si aquesta fora posterior. Correspondrà a la persona arrendatària la prova de la data de la posada a disposició.



S'entendran celebrats per un any els arrendaments per als quals no s'haja estipulat termini de duració o aquest siga indeterminat, sense perjudici del dret de prorroga anual per a la part arrendatària, en els termes resultants de l'apartat anterior.

Si arribada la data de venciment del contracte, o de qualsevol de les seues prorroques, una vegada transcorreguts com a mínim cinc anys de duració d'aquell, o set anys si la part arrendadora fora persona jurídica, cap de les parts haguera notificat a l'altra, almenys amb quatre mesos d'antelació a aquella data en el cas de la part arrendadora i almenys amb dos mesos d'antelació en el cas de l'arrendatària, la seua voluntat de no renovar-lo, el contracte es prorrogarà obligatòriament per terminis anuals fins a un màxim de tres anys més, llevat que la part arrendatària manifeste a l'arrendadora amb un mes d'antelació a la data de terminació de qualsevol de les anualitats, la seua voluntat de no renovar el contracte.

Al contracte prorrogat, li continuarà sent aplicable el règim legal i convencional al qual estiguera sotmés.

La part arrendatària podrà desistir del contracte d'arrendament, una vegada que hagen transcorregut almenys sis mesos, sempre que li ho comuniqui a la part arrendadora amb una antelació mínima de trenta dies. Les parts podran pactar en el contracte que, per al cas de desistiment, dega la part arrendatària indemnitzar a l'arrendadora amb una quantitat equivalent a una mensualitat de la renda en vigor per cada any del contracte que reste per complir. Els períodes de temps inferiors a l'any donaran lloc a la part proporcional de la indemnització.

A la finalització del contracte d'arrendament, si la part arrendadora no estiguera interessada a prorrogar el contracte, la part arrendatària podrà sol·licitar la seua reubicació en la llista de demandants, sempre que la unitat de convivència continue complint els requisits d'accés. Així mateix, quan la no renovació o prorroga del contracte, així com, el seu desistiment, d'acord, amb el que s'estableix en la Llei d'Arrendaments Urbans, siga a voluntat de la part arrendatària, podrà ser exclosa de la llista de demandants pel període d'un any, llevat que existisca causa degudament justificada.

Tant la persona arrendadora com l'arrendatària, hauran de comunicar a aquest Ajuntament, en els terminis establits en aquestes Bases, la seua voluntat de no prorrogar o desistir de l'arrendament.

#### 12a.- RENDA MENSUAL

El contracte d'arrendament dels habitatges inclosos en la Borsa estarà subjecta al pagament d'una renda mensual per part de la persona arrendatària. Aquesta renda màxima inclou la del garatge i traster que, en el seu cas, es contemplen en el mateix contracte d'arrendament.

La determinació d'aquesta renda s'efectuarà en funció de la superfície ocupada, depenent de l'espai de què es tracte, establint-se el límit en la quantitat de 4 euros per metre quadrat de superfície útil (4€/m<sup>2</sup> útil), sent, en qualsevol cas, l'import mensual màxim a abonar per habitatge de 400 euros, amb independència de la superfície d'aquesta, segons valoració tècnica establida pels Serveis Tècnics municipals de l'Ajuntament de Castelló de la Plana.

La renda durant la vigència del contracte i de les seues possibles prorroques no serà objecte de revisió, conforme al que es preveu en l'article 18 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

#### 13a.- DESPESES

Hauran de liquidar-se al seu venciment les despeses derivades del consum d'aigua, llum i gas de cada habitatge, que seran a càrrec de la part arrendatària de l'habitatge. Llevat que la part arrendadora els assumisca expressament.

Les despeses de comunitat de propietaris/as i els de l'assegurança de llar, igual que les despeses del préstec hipotecari si n'hi haguera, seran a càrrec de la part arrendadora fent-se càrrec també aquesta del pagament de l'Impost de Béns immobles i de la Taxa per Prestació del Servei de Recollida de Residus Sòlids Urbans, Tractament i Eliminació d'aquests.

#### 14a.- CAUSES DE RESOLUCIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT

Totes dues parts podran compel·lir-se recíprocament al compliment del contracte d'arrendament o promoure la seua resolució davant l'incompliment de la part contrària. Tals circumstàncies hauran de comunicar-se a l'Ajuntament. Són causes de resolució les establides en l'article 27 de la Llei d'Arrendaments Urbans.

#### DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queden derogades les anteriors Bases reguladores de la constitució i funcionament de la "Borsa d'Habitatges i Llista de Demandants per a Lloguer Social de l'Ajuntament de Castelló de la Plana" aprovades per acord de la Junta de Govern Local de data 7 de juliol de 2017.

#### DISPOSICIONS FINALS

##### PRIMERA.- Interpretació de les Bases

La competència per a interpretar aquestes Bases, correspon a l'Ajuntament de Castelló de la Plana.

##### SEGONA.- Entrada en vigor

Les presents Bases entraran en vigor a partir de l'endemà a la seua publicació en el Butlletí Oficial de la Província i estaran vigents, mentre no s'aprove la modificació de les mateixes o la seua expressa derogació. En el no disposat expressament en aquestes bases, s'aplicaran directament, els preceptes de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, així com quantes altres normes de caràcter general o procedimental resulten d'aplicació. Així mateix, les remissions a preceptes legals o reglamentaris s'entendran efectives al contingut de les normes vigent a cada moment.

Formen part d'aquestes bases els annexos següents:

Annex I.- Sol·licitud d'inscripció d'un habitatge en la Borsa d'Habitatges per a Lloguer Social de l'Ajuntament de Castelló de la Plana

Subannex I.- Declaració responsable i autorització de les persones copropietàries de l'habitatge objecte de la sol·licitud d'inscripció d'un habitatge en la Borsa d'Habitatges per a Lloguer Social de l'Ajuntament de Castelló de la Plana diferents de la persona sol·licitant.

Annex II.- Model de contracte d'arrendament d'habitatge de la Borsa d'Habitatges per a Lloguer Social de l'Ajuntament de Castelló de la Plana

Castelló de la Plana, a 20 de juliol de 2021

Francisco Javier Vidal Nebot

Director d'Urbanisme

(Document signat electrònicament al marge)