



Información para el Propietario Programa de “Alquiler con Garantías” - Tramitaciones en General -

Sobre contrato de intermediación y de gestión de vivienda para su arrendamiento entre el propietario y la Sociedad Pública de Alquiler y el posterior contrato de arrendamiento entre el propietario y el inquilino.

- **Viviendas captadas por la Sociedad Pública de Alquiler a través de la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A.**

Enumeración de trámites para la firma del contrato de intermediación y de gestión de vivienda para su arrendamiento con la Sociedad Pública de Alquiler y el contrato de arrendamiento:

1. **Efectuar la solicitud** de inclusión de la vivienda en el Programa de la Sociedad Pública de Alquiler, **ante la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A.**
2. La Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A. transmite la solicitud de inclusión de la vivienda a la Sociedad Pública de Alquiler.
3. ***El propietario asume el compromiso de comunicar por escrito a la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A. si decide desistir en su intención de ofrecer su vivienda a la Sociedad Pública de Alquiler.***
4. **La Sociedad Pública de Alquiler** asignará estas viviendas a los **Agentes Colaboradores**.
 - A partir de ese momento, **el Agente Colaborador** pondrá en marcha todos los mecanismos y será el encargado de ultimar y concretar todas las gestiones y trámites posteriores.
5. **Asignada una vivienda al Agente Colaborador, éste** contactará con el **propietario de la vivienda** en el menor plazo posible para concertar una visita previa a la vivienda y proceder a su evaluación.
6. **Visita previa a la vivienda y documentación que le será requerida al propietario de la vivienda:** Con el fin de agilizar la tramitación, en la visita previa a la vivienda, el propietario deberá aportar la siguiente documentación:
 - **Fotocopia del DNI propietario**
 - **Fotocopia del DNI del apoderado y fotocopia del poder notarial el apoderado** (En el caso que los contratos los firme el apoderado).
 - **Fotocopia de la escritura que acredite la titularidad de la vivienda** (En todo caso la SPA solicitará Nota Simple al Registro de la Propiedad para verificar la titularidad y posibles cargas).

- *Referencia catastral.*
- *Fotocopia del I.B.I.*
- *Fotocopia de los recibos de suministro.*
- *Fotocopia del último recibo de la Comunidad de Propietarios.*

7. **Evaluación de la vivienda: **Visita del Agente Colaborador****

El acto de evaluación de la vivienda se realiza durante la visita previa a la vivienda, analizando, entre otros, los siguientes aspectos:

- Localización
- Datos de la vivienda
 - Datos básicos, tipo de vivienda.
 - Descripción de la vivienda y servicios de los que dispone.
- Estado del inmueble:
 - Si requiere efectuar obras.
 - Si la vivienda no requiere obras.
- Nivel económico: Se analizará el nivel económico de la zona, transportes de los que dispone, cercanía y calidad de comercios, zonas verdes, instalaciones sociales, centros de educación e instalaciones deportivas.
- Información jurídica: Datos del Registro, limitaciones, obligaciones.
- Imágenes: Se efectuará un reportaje fotográfico.
- Renta de mercado para el alquiler de esta vivienda

Una vez evaluada la vivienda, puede pasar a dos estados:

- **Que en la vivienda se precisen realizar obras de adecuación.**
- En caso de que la vivienda necesite una reforma para incorporarse en el Programa SPAVIV, la Sociedad Pública de Alquiler ofrece la posibilidad de gestionar las reformas necesarias y su financiación. Si fuera de interés para el propietario acometer las obras necesarias, la Sociedad Pública de Alquiler podrá financiar su importe. La prestación de este servicio será tramitado de forma previa en documento aparte, en el que quedarán fijadas las cantidades mensuales que el propietario se compromete a pagar a la Sociedad Pública de Alquiler y que, en su caso, serán deducidas de la cuota mensual acordada en el contrato de intermediación y de gestión de vivienda para su arrendamiento.
- Si finalmente la vivienda no se aporta al programa de alquiler de la Sociedad Pública de Alquiler, el propietario estará obligado al abono total a la Sociedad Pública de Alquiler, en un solo acto, del importe de las obras realizadas.
- **Que la vivienda esté en perfectas condiciones y no precise obras.**

8. **Propuesta de renta al Propietario:**

Una vez evaluada la vivienda, la Sociedad Pública de Alquiler, mediante el **Agente Colaborador**, realizará una propuesta de renta al propietario basándose en los datos de la evaluación.

- La Sociedad Pública de Alquiler no tiene fijados precios determinados para las viviendas. La cantidad que se pague será el resultado de un pacto entre el propietario y la Sociedad.
- Si procede a alquilar la vivienda a través del Programa SPAVIV **puede beneficiarse de un catálogo de ventajas adicionales.**
- **La renta que se le proponga se entenderá siempre con las reformas realizadas.**

9. Nota de Encargo: Para búsqueda de inquilino

- Una vez que el propietario acepta la renta propuesta por la Sociedad Pública de Alquiler, y la vivienda no requiere obras, se firmará la **Nota de encargo**.
- **La duración del encargo** se pacta en dos meses, contando desde el día de la firma de la nota de encargo, prorrogándose tácitamente por periodos iguales y sucesivos, si no media renuncia por cualquiera de las partes con al menos 15 días de antelación a su vencimiento, o a cualquiera de sus prórrogas.

10. Vivienda disponible para alquilar:

- Firmada la nota de encargo por el propietario, **momento en el cual el propietario hace entrega de las llaves de la vivienda al Agente Colaborador**, la vivienda se incorpora al sistema y es ofrecida a los posibles inquilinos.

11. Renuncia Nota de Encargo por parte del propietario:

- Para la anulación de la nota de encargo con la Sociedad Pública de Alquiler, y proceder a la baja de esta vivienda, **el propietario** deberá comunicarlo por escrito.

12. Contrato de Gestión e intermediación de vivienda para su arrendamiento:

- Se firma entre el propietario y la Sociedad Pública de Alquiler.
- Mediante la firma del contrato de gestión e intermediación de vivienda para su arrendamiento, la Sociedad Pública de Alquiler acepta encargarse de la explotación, gestión integral y administración de su vivienda, para su alquiler a terceros, durante el plazo que la vivienda estuviera ocupada por el inquilino, a resultas del contrato de arrendamiento suscrito para tal fin, prorrogable por voluntad de las partes y en los términos que pacten.

13. Contrato de Arrendamiento:

- Será suscrito y firmado entre el propietario y el inquilino a instancias de la intermediación de la Sociedad Pública de Alquiler.
- La fecha del contrato es la que sirve de referencia para que comience a pagar el inquilino y **desde la que cobra el propietario**.

Derechos y obligaciones del propietario:**○ Derechos del propietario:**

- Siempre contará con un contrato de arrendamiento por escrito con todas las coberturas y exigencias que marca la Ley.
- Recibir mensualmente la cuota estipulada en el contrato de intermediación y gestión de vivienda para su arrendamiento con la Sociedad Pública de Alquiler mediante transferencia bancaria, a partir del momento de la suscripción del contrato de arrendamiento sobre la vivienda objeto del contrato.
- Vigente el contrato de arrendamiento suscrito entre propietario e inquilino, la cuota convenida será actualizada anualmente, aplicando a dicha cantidad la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo, publicado por el Instituto Nacional de Estadística u organismos que lo sustituya.
- La obligación de la Sociedad Pública de Alquiler de ingresar al propietario la cuota convenida se extiende a toda la permanencia del inquilino en la vivienda de referencia y teniendo en cuenta los acuerdos que de forma expresa pacten ambas partes en el citado contrato de intermediación y gestión.
- Una vez finalizado el contrato de arrendamiento con el inquilino y el contrato de intermediación y de gestión de vivienda con la Sociedad Pública de Alquiler, recibirá la vivienda en el mismo estado que la entregó.
- La Sociedad Pública de Alquiler ofrece al propietario asistencia letrada para la tramitación de los litigios derivados del incumplimiento por parte del inquilino de las obligaciones del contrato de arrendamiento, **a cuenta y cargo de la Sociedad Pública de Alquiler**.

○ **Obligaciones del propietario:**

- Abonar los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, servicios, tributos, cargas y responsabilidades, la cuota de la Comunidad de Propietarios y el Impuesto de Bienes Inmuebles.
- A realizar todas las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, salvo cuando el deterioro sea imputable a la parte arrendataria.

Derechos y obligaciones del inquilino:

○ **Derechos del inquilino:**

- Siempre contará con un contrato de arrendamiento por escrito con todas las coberturas y exigencias que marca la Ley.
- Prorrogar el contrato de arrendamiento año a año hasta un máximo de cinco años. Pasada esta fecha, podrá seguir prorrogando el contrato si así lo desean inquilino y arrendador hasta un máximo de tres años.
- La renta no se elevará por encima de la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística durante los doce meses anteriores a la fecha de actualización.
- Disfrutar de una vivienda en perfectas condiciones de habitabilidad.
- Si la vivienda arrendada se vende, el inquilino podrá permanecer en ella, como mínimo, durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años.
- A recibir la fianza depositada en su día íntegramente siempre y cuando no tuviera que ser utilizada en arreglar los desperfectos causados.
- Derecho de compra preferente.

○ **Obligaciones del inquilino:**

- Entregar la vivienda, al final del contrato, en las mismas condiciones en que la recibió.
- Satisfacer en metálico el importe de los desperfectos.
- Manifestar el deseo de rescindir el contrato o no prorrogarla con 30 días de antelación a la fecha de terminación del primer contrato o de cualquiera de sus prórrogas.
- Suministrar una cuenta bancaria para que le sean cargados los recibos correspondientes a la renta.
- Solicitar autorización al propietario para realizar obras de mejora.
- Poner en conocimiento de la Red de Agentes Colaboradores de la Sociedad Pública de Alquiler la necesidad de reparaciones.
- No realizar ningún tipo de obras sin el consentimiento del arrendador.
- Entregar al **Agente Colaborador**, en el momento de la firma del contrato de arrendamiento las cantidades correspondientes a la fianza legal, la liquidación del impuesto y el pago del primer mes, en función del día en que por acuerdo de las partes comience a vivir (primera cuota), y la garantía adicional solicitada, en cada caso, por la Sociedad Pública de Alquiler.
- A realizar todas las reparaciones necesarias para conservar la vivienda, en caso de un mal uso.

• [Extinción del contrato de gestión e intermediación con el propietario como el contrato de arrendamiento.](#)

- La extinción tanto del contrato de gestión e intermediación con el propietario como el contrato de arrendamiento con el inquilino se producirá por el incumplimiento de las obligaciones contractuales, por las causas de resolución recogidas en los contratos y por las causas previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos.