



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

Sobre demandante de vivienda, la Sociedad Pública de Alquiler y el contrato de arrendamiento.

- **Demandantes de Viviendas captados 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 arrendamiento:

1. **Efectuar la solicitud de demandante de 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 como demandante a la Sociedad Pública de Alquiler.

3. Los datos previos y básicos facilitados por los solicitantes sobre su demanda y condiciones en particular, serán analizados previamente por **la Sociedad Pública de Alquiler** y derivados a los **Agentes Colaboradores**.

4. Validación de Inquilinos:

1. Criterios de Validación de Inquilinos

- a. A la firma del contrato de arrendamiento, **todos los inquilinos** o unidades convencionales que no tengan que dedicar más del 35 % de sus ingresos al alquiler, deberán aportar las siguientes cantidades (además de la mensualidad anticipada).
 - 1) Fianza legal por importe de **un mes**.
 - 2) Garantía adicional de **dos meses**, (depósito adicional o aval bancario).
- b. **Excepciones a la regla general:**
 - 1) **Funcionarios o pensionistas** que no tengan que dedicar más del 35 % de sus ingresos al alquiler:
 - a) Fianza legal por importe de **un mes**.
 - b) Garantía adicional de **un mes**, (depósito adicional o aval bancario).

2) **Estudiantes:**

- a) Fianza legal por importe de **un mes**.
- b) Garantía adicional de **un mes**, (depósito adicional o aval bancario).
- c) **Fiador solvente**.

3) **Inquilinos que no cubren el 35 %**, es decir, que tienen que dedicar más del 35 % de sus ingresos a pagar el alquiler:

- a) Fianza legal por importe de **un mes**.
- b) Garantía adicional de **dos meses**, (depósito adicional o aval bancario).
- c) **Fiador solvente**. En caso de no contar con fiador solvente, la garantía adicional (**punto b**) deberá ser de **cuatro meses**.

2. **Definiciones y datos a tener en cuenta**

a).-Se tomarán como ingresos imputables a la hora de calcular el porcentaje de renta dedicado al alquiler, los ingresos netos.

b).-La garantía económica adicional se puede prestar bajo dos modalidades:

- 1) **Como depósito en metálico**. Por la agilidad de trámites y gastos que ofrece esta modalidad, **tendrá el carácter de preferente**. El depósito deberá ser ingresado antes de la firma del contrato por el inquilino en la cuenta de la SPA designada al efecto. En el momento de la firma el inquilino deberá aportar el resguardo del ingreso. Sin este resguardo no se firmarán los contratos.
- 2) **Como aval bancario**. El inquilino deberá aportar aval bancario de la entidad bancaria que considere conveniente. El borrador del aval será supervisado previamente por la SPA, y una vez aprobado, se deberá proceder a la formalización por el inquilino en la entidad bancaria correspondiente.

c).- **¿Qué se entiende por Fiador Solvente?**: Es aquella persona que responde de todas y cada una de las obligaciones económicas dimanantes del contrato de arrendamiento, tanto por el plazo inicialmente acordado como el de sus posibles prórrogas, en caso de que el **inquilino** incumpla las obligaciones como arrendatario titular del contrato de arrendamiento.

Criterios económicos para poder ser Fiador Solidario:

- Acreditar ingresos de 35 %, es decir, no tiene que dedicar más del 35 % de sus ingresos a sufragar el alquiler.
- Contrato laboral fijo con vida laboral continuada de tres años.

5. **Una vez captados por el Agente Colaborador, éste** deberá contactar con el demandante de vivienda, **futuro inquilino**, para informarle sobre el parque de viviendas disponibles y los requisitos necesarios para optar a ellas.

6. Una vez informado sobre los aspectos indicados en el punto 4, el Agente Colaborador podrá **ultimar una visita a la vivienda**.

7. Una vez visitada la vivienda, si el candidato acepta las condiciones del alquiler de la vivienda, el Agente Colaborador le solicitará la documentación necesaria a aportar para proceder a la **validación como inquilino**. La documentación necesaria es la siguientes:

• **Trabajador por cuenta ajena:**

- Fotocopia del DNI o NIE
- Contrato actual de trabajo sellado
- Las cuatro últimas nóminas
- Vida laboral
- Fotocopia de la Renta sellada o Certificado de Retenciones

• **Trabajador por cuenta propia (autónomo):**

- Fotocopia del DNI o NIE
- Declaración censal (Modelo 036)
- Fotocopia de los pagos fraccionados del I.R.P.F. (Modelo 130 ó Modelo 131) del año en curso.
- Fotocopia de la Renta sellada
- Fotocopia de los pagos fraccionados del I.V.A. del año en curso

• **Jubilados o Pensionistas:**

- Fotocopia del DNI o NIE
- Certificado de Rentas o Revalorización de la pensión (*Este documento lo emite la Secretaría de Estado de la Seguridad Social*)

8. Autorización previa a la firma del contrato de arrendamiento:

- La autorización del inquilino le corresponde a la Sociedad Pública de Alquiler.
- La autorización se comunicará al Agente Colaborador antes de la elaboración del contrato de arrendamiento.

9. Contrato de Arrendamiento:

- Será suscrito y firmado entre el propietario y el inquilino a instancias de la intermediación de la Sociedad Pública de Alquiler.
- De este contrato se firmarán copias al menos por triplicado: uno para el propietario, otro para el inquilino y otro para la Sociedad Pública de Alquiler.
- La fecha del contrato es la que sirve de referencia para que comience a pagar el inquilino.
- En el momento de la firma del contrato, **el Agente Colaborador** deberá recoger las siguientes cantidades:
 - Fianza legal (importe de una mensualidad del inquilino), a ingresar en el Organismo Autonómico competente.
 - La parte proporcional del mes, en función del día en que por acuerdo de las partes comience a vivir el inquilino (primera cuota).
 - La cantidad correspondiente al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Se puede adquirir en timbres en el estanco (en función de la renta anual estipulada = mensualidad x 12) y pegar en el contrato de arrendamiento que se envía a la Sociedad Pública de Alquiler o bien hacer la autoliquidación (modelo 600).
 - La garantía adicional solicitada, en cada caso, por la Sociedad Pública de Alquiler.

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.