

CONDICIONES DEL PROGRAMA ALQUILA ZARAGOZA (ALZA)
TEXTO MODIFICADO POR ACUERDO DE GOBIERNO DE ZARAGOZA DE FECHA 24 de junio de 2024

1. ANTECEDENTES

El Gobierno de Zaragoza, por acuerdo de 22 de abril de 2021, encargó a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU la puesta en funcionamiento y gestión del Programa Alquiler Zaragoza (ALZA) en la ciudad de Zaragoza, cuyo objetivo es dinamizar el mercado de alquiler a través de aportación de vivienda por parte de los particulares y su arrendamiento a precio asequible.

A través del Programa ALZA se pretende la recuperación de viviendas vacías en la ciudad de Zaragoza con la finalidad de incrementar el número de viviendas en alquiler, garantizando a los propietarios el cobro y la gestión integral de su vivienda y a los inquilinos un precio asequible. Para ello Zaragoza Vivienda establecerá un sistema de garantías para el propietario a cambio de fijar unos precios máximos de los alquileres.

2. GESTIÓN DE LAS VIVIENDAS POR LA SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA

Zaragoza Vivienda desarrolla la actividad de intermediación en el arrendamiento de las viviendas incluidas en el programa Alquiler Zaragoza entre arrendador y arrendatario, velando por el buen fin de la relación arrendaticia.

Asimismo, asesora al/a la titular de la vivienda cedida y al/a la inquilino/a para la celebración del contrato de arrendamiento, en el que actuará como mandatario del cedente. Dicho contrato se registrará por lo establecido en el Título II de la Ley 29/1994 de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

Zaragoza Vivienda presta asesoramiento en relación con las incidencias que suscite la relación arrendaticia, realizando la gestión, administración y cobro de la renta.

Para facilitar la gestión previa a la cesión de la vivienda por el propietario y el acceso a la misma por el inquilino, Zaragoza Vivienda contará con la participación de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria como agente colaborador.

3. REQUISITOS PARA LA CESIÓN DE VIVIENDA Y COMPROMISOS DEL CEDENTE.

3.1 Requisitos de las viviendas.

Las viviendas ofrecidas por sus titulares para su incorporación al programa Alquiler Zaragoza deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Estar ubicadas en el término municipal de Zaragoza.
2. No estar sometidas a limitación que impida la cesión de uso, ni figurar cargas inscritas que puedan conllevar la pérdida de la vivienda por ejecución forzosa (notarial o judicial).
3. En el caso de que sean viviendas protegidas, deberán tener autorización para el alquiler por parte del órgano correspondiente de la Diputación General de Aragón.

4. Estar libre de muebles y enseres.
 5. Disponer de un sistema de calefacción.
 6. Disponer del certificado de eficiencia energética registrado en vigor.
 7. Estar provistas, como mínimo, de cocina amueblada dotada de placa de cocinar (no se admite butano), fregadero y campana extractora.
 8. Los suministros de agua, electricidad y gas estarán dados de alta.
 9. Presentar buen aspecto en cuanto a limpieza y pulcritud.
 10. Obtener informe de cumplimiento de requisitos por parte de los servicios técnicos de Zaragoza Vivienda.
 11. La renta del alquiler de la vivienda será la que se establezca por los servicios técnicos de Zaragoza Vivienda en función de la ubicación y características del inmueble y será inferior en un 20% al precio de mercado.
- El precio del alquiler incluirá la renta más los gastos de comunidad.

3.2. Requisitos y compromisos del cedente de la vivienda.

Los cedentes podrán ser personas físicas o jurídicas, tanto públicas como privadas, que sean propietarias de viviendas vacías en Zaragoza, siempre que tengan título suficiente sobre la misma que acredite su libre disposición para la cesión en arrendamiento.

El titular cedente de una vivienda al programa Alquiler Zaragoza asumirá los siguientes compromisos:

1. Ceder voluntariamente la vivienda a Zaragoza Vivienda para su inclusión en el programa por el plazo que se señala a continuación:
 - a) Titular de 1 a 4 viviendas: La cesión se realizará por un plazo mínimo de 5 años, en el caso de personas físicas o 7 años si son personas jurídicas (art 9 LAU), a contar desde la fecha de la firma del primer contrato de arrendamiento.
 - b) Titular de 5 o más viviendas: La cesión se realizará por un plazo mínimo de 10 años, sean personas físicas o jurídicas, a contar desde la fecha de la firma del primer contrato de arrendamiento.

En el supuesto de que se suscribiera más de un contrato de arrendamiento durante los plazos establecidos en el párrafo anterior, con el consentimiento del propietario, éste se compromete a continuar con la cesión de la vivienda por el tiempo imprescindible para que se mantenga la relación arrendaticia hasta la finalización del plazo legal pactado.

2. Realizar las obras de acondicionamiento de la vivienda necesarias para su puesta a disposición.
3. La cesión a favor de Zaragoza Vivienda comportará la autorización para que la Sociedad suscriba los contratos de arrendamiento como mandataria de la propiedad.
4. La vivienda se cederá sin muebles ni enseres. Excepcionalmente, si el/la titular de la vivienda optara por dejar muebles o enseres, lo hará bajo su responsabilidad, no haciéndose cargo Zaragoza Vivienda de los posibles daños que se puedan causar en los mismos. Asimismo, si el arrendatario no quisiera hacer uso de dichos muebles, el propietario deberá retirarlos, siendo los gastos que se generen de su cuenta.

5. Realizar y asumir el coste de todas aquellas reparaciones que le correspondan como titular de la vivienda conforme a lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos, previo informe de los servicios técnicos y a requerimiento de Zaragoza Vivienda.

Zaragoza Vivienda podrá acometer subsidiariamente dichas reparaciones en caso de negativa no justificada del propietario cedente, descontando el importe de las mismas de la cantidad mensual que percibe en concepto de alquiler.

6. Comunicar a Zaragoza 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.

7. Colaborar con Zaragoza Vivienda en todas aquellas cuestiones que faciliten la gestión y la relación con el arrendatario.

8. Abonar a Zaragoza Vivienda en concepto de gastos de gestión una retribución de un 5% de la renta pactada más el IVA que le corresponda, una vez formalizado el contrato de arrendamiento con el inquilino. Dicha cantidad será retenida mensualmente por Zaragoza Vivienda del importe de la renta abonada por el arrendatario.

9. Hallarse al corriente de pago de impuestos, tasas, arbitrios y sanciones con el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza y de sus obligaciones con la Seguridad Social y la Agencia Tributaria.

3.3. Formalización del acceso al Programa ALZA:

1.- Para facilitar la cesión de las viviendas, se contará con la colaboración de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (APIS), según el convenio de colaboración suscrito con Zaragoza Vivienda el 3 de mayo de 2021, quienes se encargarán de lo siguiente:

1º.- Información y difusión previa sobre el Programa.

2º.- Inscripción del titular de la vivienda en la Aplicación de Gestión de Vivienda del Programa ALZA.

3º.- Recopilar la documentación necesaria para el inicio de actuaciones: identificación de la vivienda donde conste titular y superficie útil. Aportar gastos de comunidad.

4º.- Visita a la vivienda tanto con el propietario como con el posible inquilino.

5º.- Elaboración de informe sobre la situación de la vivienda y tasación previa (se valorará un máximo 120m² de superficie útil, con independencia de que la superficie real sea superior. Mínimo pago por vivienda y mes: 400€ (con gastos de comunidad incluidos) valorando un 20% por debajo de tasación, según características de la vivienda y precios de la zona.

2.- Zaragoza Vivienda validará el informe de inspección de la vivienda y lo comunicará al propietario. Si tuviera que realizar obras en la vivienda necesarias para acceder al programa, se otorgará un plazo de 3 meses para acometerlas, que podrá prorrogarse en función del tipo de obras. Asimismo, Zaragoza Vivienda le informará de las posibles líneas de ayudas a la rehabilitación que pudieran estar convocadas por las distintas entidades públicas.

3.- Cuando la vivienda cumpla con las condiciones de acceso al Programa, el titular formalizará con Zaragoza Vivienda el contrato de cesión.

4. COMPROMISOS Y SERVICIOS A PRESTAR POR ZARAGOZA VIVIENDA A LOS TITULARES CEDENTES DE LAS VIVIENDA.

1. Asesorar e informar sobre la inclusión de la vivienda en el programa Alquiler Zaragoza.
2. Posibilidad de otorgar a personas físicas un préstamo complementario de hasta 6.000€, para la realización de las obras de acondicionamiento de la vivienda, a descontar de la renta del primer año de arrendamiento.
3. Formalizar con el titular de la vivienda el documento de cesión.
4. Formalizar el contrato de arrendamiento con el arrendatario, actuando como mandatario del titular de la vivienda
5. Depositar la fianza en su nombre ante la Administración de la Comunidad Autónoma.
6. Transferir mensualmente al titular de la vivienda en concepto de renta el importe pactado mientras la vivienda permanezca arrendada. En el supuesto que se interrumpa la relación arrendaticia con el inquilino, los periodos en los que la vivienda permanezca vacía, el/la propietario/a dejará de percibir la renta pactada. La renta y los gastos de comunidad se actualizarán conforme a la LAU.
7. Zaragoza Vivienda contratará a su cargo un seguro multirriesgo de hogar que dé cobertura a la vivienda objeto de cesión y seguimiento de posibles incidencias hasta que finalice el periodo de cesión y garantizará el pago del alquiler al propietario en caso de impago del arrendatario.
8. Zaragoza Vivienda ofrecerá sin coste para el cedente el servicio de defensa jurídica en relación con las incidencias que suscite la relación arrendaticia.
9. Realizar el seguimiento de posibles incidencias hasta que finalice el periodo de cesión.
10. Gestionar las reparaciones que según criterio de los servicios técnicos de Zaragoza Vivienda sean necesarias en la vivienda. Dicha gestión se llevará a cabo de acuerdo con el/la titular de la vivienda, salvo que se trate de una actuación de carácter urgente, en la que Zaragoza Vivienda actuará de oficio dando cuenta posteriormente al titular de la vivienda siempre que sean responsabilidad del propietario/a, conforme a lo establecido en la LAU.
11. Intermediación en la buena relación con la Comunidad de Propietarios donde se ubique la vivienda.
12. Devolver la vivienda en el mismo estado de conservación, salvo el desgaste normal generado por el uso ordinario o deterioro relacionado por antigüedad.
13. En caso de necesidad de vivienda por parte de la propiedad para los supuestos establecidos en el artículo 9 apartado 3º de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Zaragoza Vivienda facilitará la entrega de la vivienda mediando entre las partes. En todo caso el propietario que recupere la vivienda deberá acreditar, en el plazo de tres meses desde su entrega, que la vivienda se ha destinado para el uso establecido en la normativa reguladora.
14. Facilitar al propietario/a cedente la información sobre las Líneas específicas de ayudas económicas a la Rehabilitación de las que puede ser beneficiario/a.

5. REQUISITOS PARA ACCEDER A UNA VIVIENDA Y COMPROMISOS DEL/DE LA ARRENDATARIO/A.

1. Estar empadronado/s en Zaragoza.
2. No tener vivienda adecuada en propiedad, conforme a lo establecido en el artículo 21.2 del Decreto 211/2008, de 4 de noviembre, del Gobierno de Aragón.
3. La unidad de convivencia debe contar con unos ingresos mínimos superiores a 1,25 veces el IPREM ponderado (15.000€ en 2024) e inferiores a 3,8 veces el IPREM ponderados (45.600 € en 2024).

4. La renta del alquiler no superará el 30% de sus ingresos netos. Los gastos de comunidad serán de cuenta del arrendatario y no se tendrán en cuenta para el cálculo del límite del 30% de la renta.
5. Estar al corriente de pago de impuestos, tasas, arbitrios y sanciones del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, la Seguridad Social y la Agencia Tributaria.
6. Obtener informe favorable de la compañía aseguradora que garantice el pago de la renta.
7. No haber incumplido las obligaciones derivadas de un contrato de arrendamiento que hubiera suscrito anteriormente con Zaragoza Vivienda.

5.2. Compromisos del/la arrendatario/a.

1. Destinar la vivienda alquilada a domicilio habitual y permanente durante la vigencia del contrato.
2. Ocupar la vivienda en el plazo de un mes desde la firma del presente contrato
3. Entregar a Zaragoza Vivienda la cantidad que corresponda en concepto de fianza.
4. Abonar el importe de la renta pactada junto con los gastos de comunidad, dentro de los 7 primeros días de cada mes mediante domiciliación.
5. Los gastos por servicios y suministros con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores, serán por cuenta del/de la arrendatario/a.
6. Abonar el importe correspondiente a las pequeñas reparaciones debidas al desgaste y uso ordinario de la vivienda.
7. Permitir la realización de visitas ocasionales a la vivienda por parte de los Servicios Técnicos de Zaragoza Vivienda, previa cita concertada, con objeto de comprobar el mantenimiento y uso que se está realizando de la vivienda y, asumir el importe de las reparaciones que, a la vista del resultado de la inspección, le sean directamente imputables tanto de la zona privativa como de las comunes.
8. No realizar en la vivienda obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de sus accesorios sin el consentimiento expreso y autorización por escrito del propietario de la vivienda, que se gestionará por parte de Zaragoza Vivienda.
9. Autorizar a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, a consultar los datos relativos a la situación socio-económica en la Plataforma de Intermediación Administrativa de las Administraciones Públicas, con el fin de gestionar su acceso a la vivienda. En caso contrario, aportará la documentación necesaria que acredite el cumplimiento de requisitos.
10. Aportar los datos necesarios para que Zaragoza Vivienda realice un estudio de idoneidad para acceder al programa y garantizar el pago de la renta: informe de vida laboral, contrato de trabajo o justificante de ingresos y últimas tres nóminas.
11. Cumplir las obligaciones establecidas en el contrato de arrendamiento, especialmente la de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente, buen uso y mantenimiento de la vivienda y respetar la adecuada convivencia comunitaria.
12. A la finalización de la relación arrendaticia deberá dejar la vivienda en buen estado de uso y conservación, con los suministros dados de alta y en las mismas condiciones en las que accedió a la misma, salvo el desgaste producido por el uso ordinario.

6. COMPROMISOS Y SERVICIOS A PRESTAR POR ZARAGOZA VIVIENDA A LOS/AS ARRENDATARIOS/AS.

Para la gestión del Programa se cuenta con la colaboración de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (APIS), según el convenio suscrito con Zaragoza Vivienda de 3 de mayo de 2021, que participarán apoyando al solicitante en la búsqueda de vivienda de acuerdo a sus preferencias y límite de sus ingresos.

6.1.- Zaragoza Vivienda se encargará de las siguientes acciones:

- 1) Asesorar al inquilino de las condiciones del contrato y suscribir el correspondiente contrato de arrendamiento.
- 2) Facilitar copia del certificado de eficiencia energética del edificio o de la vivienda objeto del contrato, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente.
- 3) Posibilidad de obtener una reducción en el alquiler (subvencionada por Zaragoza Vivienda) para ingresos superiores a 1,25 IPREM ponderado (15.000€) e inferiores a 2,5 IPREM ponderado (30.000€).
- 4) Gestionar el abono del alquiler al propietario, que incluye la renta y los gastos de comunidad.
- 5) Gestionar las reparaciones necesarias en la vivienda arrendada, según las condiciones establecidas en la LAU.
- 6) Informar a los arrendatarios de las posibles líneas de ayudas que se puedan convocar por las distintas administraciones públicas para el fomento del alquiler, incluida la reducción en el precio de arrendamiento que ofrece Zaragoza Vivienda.
- 7) Servicio de apoyo social para facilitar el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario a petición de la unidad de la convivencia, en cualquier momento desde que accede a la vivienda.

7. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DE LOS CONTRATOS DE CESIÓN Y DE ARRENDAMIENTO.

7.1. Resolución del contrato de cesión con el cedente de la vivienda.

Zaragoza Vivienda podrá resolver el contrato de cesión en los siguientes supuestos:

1.- La aparición en la vivienda de vicios o defectos ocultos que impidan el uso adecuado de la misma se considerará causa de resolución del contrato de cesión, en cuyo caso Zaragoza Vivienda devolverá al propietario/a el uso de la vivienda y no tendrá derecho a indemnización alguna.

2.- La negativa reiterada no justificada por parte del propietario cedente de no acometer las reparaciones necesarias en la vivienda, conforme a lo establecido por la normativa de arrendamientos urbanos.

3.- No comunicar en tiempo y forma a Zaragoza 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.

4.- A petición del titular-cedente, cuando la vivienda no haya sido alquilada en un plazo superior a 6 meses desde que se formalizó el contrato de cesión.

7.2 Resolución del contrato de arrendamiento.

Serán causas de resolución del contrato de arrendamiento el incumplimiento por el arrendatario de las condiciones generales del mismo y señaladamente las siguientes :

- a) Si durante la vigencia del contrato Zaragoza Vivienda tuviera conocimiento de que alguno de los datos facilitados con anterioridad a la firma del contrato hubieren sido falseados o

alterados y éstos dieron lugar a la adjudicación y acceso a este arrendamiento, el/la arrendatario/a deberá dejar libre la vivienda en el plazo máximo de tres meses.

- b) La falta de pago de la renta o cantidades asimiladas.
- c) El subarriendo total o parcial de la vivienda y la cesión in consentidos.
- d) La propiedad de cualquier otra vivienda por parte del titular o de algún otro miembro de la unidad de convivencia, en los términos establecidos en la Ley 24/2003 de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida y normativa concordante.
- e) No destinar la vivienda al uso convenido por las partes, así como el mal uso de la misma, cuando tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- f) No se permite la tenencia de animales domésticos que por su tamaño, especie o cantidad, molesten a los vecinos/as o causen perjuicios al inmueble.
- g) Cuando la vivienda permanezca desalojada más de tres meses al año, salvo causa de enfermedad. Para este supuesto el/la arrendatario/a deberá acreditarlo de manera fehaciente.
- h) Incumplir reiteradamente las indicaciones de mantenimiento y las normas de funcionamiento de la vivienda (y anejos, en su caso) y zonas comunes, de las que habrá sido informado el/la arrendatario/a.
- i) El incumplimiento por parte del/de la arrendatario/a de la obligación de facilitar al personal de Zaragoza Vivienda, la comprobación y seguimiento de los datos socioeconómicos de la unidad familiar, aportando la documentación que le sea requerida.
- j) Los demás casos previstos en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Transición del Programa de Captación del Vivienda Vacía “Alegra tu vivienda” al Programa Alquiler Zaragoza, ALZA:

Cuando los contratos de las viviendas cedidas al Programa de Captación de Vivienda Vacía finalicen con el propietario cedente y con inquilino y ambas partes estén interesadas en adherirse a las condiciones del nuevo Programa ALZA, Zaragoza Vivienda facilitará la formalización tanto del contrato de cesión como el de arrendamiento una vez comprobados los datos de cumplimiento de las nuevas condiciones.

En el supuesto de que al finalizar el contrato de cesión, la vivienda se encuentre vacía y el propietario de la vivienda estuviera interesado en la incorporación de la vivienda al Programa ALZA, se formalizará el nuevo contrato de cesión con el propietario y se dará traslado de la vivienda al agente colaborador para su puesta en alquiler, según el procedimiento establecido en las presentes bases.

Texto aprobado por Gobierno de Zaragoza en
sesión celebrada el 22 de abril de 2021 y
modificado en fecha 24 de junio de 2024