

LO QUE DEBES SABER SOBRE EL ALQUILER DE VIVIENDA



CONSEJO DE LA JUVENTUD DE CASTILLA Y LEÓN

I.- INTRODUCCIÓN

La Constitución marcó un proceso de descentralización de competencias, de tal forma que las Comunidades Autónomas asumen las competencias sobre la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, algo que fue asumido como competencia exclusiva en nuestra Comunidad por medio del Estatuto de Autonomía.

También en el ámbito municipal existen competencias en esta materia, de manera que las competencias de las provincias son complementarias a las municipales, algo que se plasma en los planes provinciales de cooperación a las obras y servicios de competencia municipal.

La Constitución española de 1978 establece el derecho a una vivienda digna y adecuada y podríamos decir que se trata de una aspiración legítima de todos y cada uno de los ciudadanos. La vivienda, además de ser una necesidad básica, es un indicador de desarrollo económico y de empleo.

La vivienda es un factor fundamental del bienestar familiar y por eso las políticas sociales han de basarse, entre otras cosas, en la idea de facilitar su acceso. También este acceso a la vivienda es actualmente uno de los graves problemas de los ciudadanos. En nuestra Comunidad estamos condicionados por factores como el envejecimiento de la población, el descenso de la natalidad, la llegada de población inmigrante, la emigración campo-ciudad, situaciones de marginalidad. De ahí que las políticas de vivienda vayan encaminadas a permitir el acceso a los colectivos más desfavorecidos, entre los que también están los/as jóvenes.

La vivienda y el suelo son dos bienes con un peso específico en la economía de nuestra región, así y la adquisición de la vivienda es la inversión más importante a realizar y supone una carga muy relevante sobre la economía familiar (según datos del Ministerio de Fomento, el esfuerzo medio de las familias de Castilla y León para acceder a una vivienda es del 35% sobre el total de la renta familiar). Por ello las políticas de vivienda pretenden reducir la carga económica que la vivienda tiene sobre las familias, especialmente las de menos ingresos, a la vez que apoyan la creación de riqueza y puestos de trabajo.

En cuanto a la población joven, posible destinataria de las políticas de vivienda, son personas entre 19 y 35 años, que en nuestra Comunidad superan los 740.000 individuos. Debido a que son los/as jóvenes los que, en la mayoría de los casos, se encuentran en una

situación económica y laboral más inestable al acceder por primera vez al empleo, o bien empleos con inferiores retribuciones y no contar con ahorros previos para financiar la compra de una primera vivienda, la Junta de Castilla y León los contempla como uno de los objetivos prioritarios de su política de vivienda.

En relación a las viviendas construidas en nuestra Comunidad, se observa que el parque total de viviendas visadas entre 1991 y el primer trimestre de 2001 asciende a un total de 245.196 viviendas, lo que equivale a decir que del 1.500.000 viviendas que integran el parque regional, aproximadamente un 16% ha sido visado en este periodo.

Analizando las ayudas que se concedían a los/as jóvenes en el antiguo Plan de Vivienda 1998-2001, podemos destacar:

- **Ayudas a jóvenes para la compra de vivienda libre:** se concedían ayudas a personas hasta 35 años para que accedieran a la propiedad de su primera vivienda a través de un préstamo hipotecario. La mayor proporción de ayudas se localiza en las principales ciudades de la región en términos de población (Valladolid con 378 solicitudes aprobadas con el 30%, Burgos con 19% y León con el 16%). Luego, más del 60% de las ayudas aprobadas se otorgaron en los núcleos más poblados.
- **Ayudas al alquiler:** esta línea subvenciona parcialmente la renta o precio del alquiler a personas físicas arrendatarias de viviendas situadas en el ámbito de nuestra Comunidad. Más del 27% fueron concedidas en la provincia de León, en Valladolid un 23% y en Palencia un 12%. El total de las solicitudes aprobadas para su financiación entre 1998 y 2001 fue de 8.118.

Las necesidades que se observan en nuestra Comunidad respecto a la vivienda son:

- **Necesidades de cambio de vivienda:** necesidad motivada por las características de la vivienda actual en que habita la unidad familiar, o bien se encuentra vinculada al deseo de adquirir una vivienda en propiedad distinta de la arrendada o la posibilidad de adquirir la vivienda arrendada.
- **necesidades de rehabilitación de la vivienda ocupada:** el deseo de realizar obras de mejora y acondicionamiento en la vivienda por antigüedad.
- **Necesidades de acceso:** en los hogares, además de las necesidades que presenta la unidad familiar en su conjunto pueden existir necesidades individuales de sus miembros, que se definen como necesidades de acceso a una nueva vivienda. Suelen constituirse como necesidades correspondientes a miembros residentes en el hogar, de edad entre 18 y 35 años y con ingreso propios que quieran independizarse de la unidad familiar y constituir su propio hogar.

La Administración de nuestra región prevé un volumen de recursos y líneas de ayuda capaces de cubrir una demanda de vivienda de protección oficial que tenderá a aumentar conforme empeoren las previsiones de crecimiento económico. No hay que olvidar que el crecimiento económico de los últimos años, ha causado, junto a otras razones, la fuerte inclinación del mercado de la vivienda y del suelo hacia el régimen libre. Los estudios demuestran que se deben satisfacer un total aproximado de 95.600 viviendas de las que un 65% corresponden a necesidades de cambio y el 35% a necesidades de acceso.

Como nuevo reto el Plan de Vivienda 2002-2009 se plantea la vivienda en alquiler y dentro de sus objetivos fundamentales está el fomentar una oferta diversificada de viviendas que cubra las diferentes demandas de todas las capas de población, entre las que están los/as jóvenes e incrementar la oferta de suelo urbanizado asequible para la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y potenciar los patrimonios públicos de suelo urbanizado. Más concretamente el Decreto 52/2002 de desarrollo y directos de vivienda y suelo 2002-2009 recoge en concepto de alquiler de vivienda los siguientes supuestos:

- Viviendas de protección pública de nueva construcción en alquiler de gestión privada: vivienda protegida para arrendamiento y alojamientos protegidos.
- Vivienda de protección pública de nueva construcción en alquiler pública: vivienda concertada en alquiler y alojamientos protegidos públicos.

2.- EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento de viviendas destinadas a residencia habitual y permanente se regula por la Ley 29/1994 de Arrendamientos urbanos, sin perjuicio de las remisiones que las Disposiciones Transitorias primera y Segunda de la misma hacen al Decreto 4104/1964 de 24 de diciembre y al artículo 9 del Real Decreto Ley 2/1985 de 30 de abril.

Los acuerdos de arrendamientos se formalizan a través de un contrato. Aunque no es necesario que estos acuerdos consten por escrito, sin embargo, resulta conveniente hacerlo, ya que de esta forma se tiene una prueba más efectiva de las condiciones del contrato y una mejor defensa de los derechos. En todo caso cualquiera de las partes puede compeler a la otra para que se formalice por escrito el contrato.

El modelo de las condiciones básicas del contrato puede ser adquirido en cualquier estanco, además hay que abonar el importe del Impuesto de Transmisiones patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y éste puede liquidarse de cualquiera de las siguientes maneras:

- A través del modelo oficial de papel timbrado que puede obtenerse en cualquier estanco; cuya finalidad es, precisamente, liquidar el impuesto. Esta es la forma más práctica y eficaz siempre y cuando al modelo oficial se le acompañe el contrato escrito que regule las cláusulas concretas del contrato que se celebra.
- Liquidar el impuesto de manera directa a través de la Delegación territorial de la Junta de Castilla y León en el servicio de Hacienda, mediante la presentación del contrato privado de arrendamiento.

Si las partes quieren incluir cláusulas particulares pueden redactar el contrato ellas mismas o acudir a un particular, en cuyo caso con posterioridad habrá de liquidarse el impuesto antes citado.

En cualquier caso, las cláusulas más importantes que ha de recoger el contrato son:

- Identificación de arrendador, arrendatario y de la finca en cuestión.
- Precio de la renta: la ley establece que la renta será determinada libremente por las partes, pero hay que conocer si la vivienda está o no acogida a un régimen de protección oficial, en cuyo caso, la renta está limitada. Esta información se puede obtener en la delegación territorial de la Consejería de Fomento de cada provincia solicitando un certificado sobre el régimen de protección de la vivienda.
- Lugar y fecha del pago de la renta: el pago será mensual y se efectuará dentro de los 7 primeros días del mes, salvo pacto en contrario. El pago se hará en metálico y en la vivienda alquilada, salvo que se acuerde una forma y lugar diferente. El arrendador debe entregar recibo del pago. El arrendador podrá utilizar otros procedimientos como transferencias, ingreso a cuenta, donde se acredite el cumplimiento de la obligación de pago. En el recibo se desglosarán las cantidades abonadas y los conceptos por los que se abonan. El arrendador no puede pedir el pago anticipado de más de un mes de renta.
- Duración del contrato: la duración del contrato será libremente pactada por las partes y en caso de no estipularse plazo o si éste fuera indeterminado, se entenderá celebrado por un año. Cuando el contrato dure menos de 5 años, el arrendatario puede prorrogar el contrato anualmente hasta llegar a los 5 años, siempre que lo notifique, al menos, con un mes de antelación. Si el arrendador necesita ocupar la vivienda antes de que transcurran 5 años, para destinarla a su propio uso habitual puede hacerlo siempre que esta necesidad, de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de 5 años para destinarla a vivienda permanente por parte del arrendador, se haya hecho constar expresamente en el contrato. Es obligatorio que la ocupación se produzca en el plazo de 3 meses a partir de la extinción del contrato. En aquellos contratos en los que no se establezca plazo, se consideran celebrados por un año y pueden prorrogarse hasta 5. Si pasan los 5 años y a la fecha de vencimiento del contrato ninguna de las partes ha

notificado con un mes de antelación su deseo de extinguir el contrato, se entiende prorrogado de forma anual hasta un máximo de 3 años. En este caso es el arrendatario el único que puede extinguir el contrato al término de cada plazo siempre que preavise con un mes de antelación. Cuando el contrato tenga una duración mayor de 5 años, el arrendatario sólo podrá extinguirlo cuando hayan pasado ya 5 años y con un preaviso de 2 meses.

- Actualización de las rentas: pueden pactarse cláusulas de estabilización de acuerdo con las variaciones en el índice de precios al consumo. En las cláusulas hay que especificar tanto el posible aumento como la disminución del precio del alquiler. Durante los 5 primeros años se puede actualizar la renta en función de la variación del IPC, a partir del sexto año se pactará libremente la actualización y en defecto de pacto se aplicará la variación del IPC. La renta actualizada se exigirá al arrendatario a partir del mes siguiente a aquél en que, la parte interesada notifique a la otra la actualización. Las reparaciones necesarias para conservar el piso corren por cuenta del propietario (arrendador), salvo en casos de deterioros imputables al inquilino. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cuenta del arrendatario.
- Las partes pueden pactar por escrito que los gastos generales (servicios de la comunidad, impuestos) sean de cargo del arrendatario, haciendo constar el importe anual de los gastos a fecha del contrato. Con excepción de los impuestos, estos gastos se pueden incrementar anualmente durante los 5 primeros años, siempre que el incremento no supere el doble del incremento de la renta en función del IPC. Los gastos que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del arrendatario.
- La fianza: se tiene que pagar en metálico y corresponde a un mes de renta. El arrendador debe depositarla en la Cámara de la propiedad urbana hasta la finalización del contrato. En caso de que transcurra un mes desde la finalización del contrato y el organismo antes citado no haya devuelto la fianza, se tendrá derecho a los intereses de demora. Además de la fianza en metálico se pueden pactar otras como avales personales, avales bancarios, seguros, hipotecas....
- Resolución del contrato: si alguna de las partes incumple con sus obligaciones la otra puede exigir su cumplimiento o resolver el contrato. Las causas que permiten la resolución al arrendador son:
 - Falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya sido asumido o corresponda al arrendatario.
 - Falta de pago de la fianza o de su actualización.
 - El subarriendo o la cesión no consentidos.
 - Realización de obras no consentidas por al arrendador.
 - Daños causados por el arrendatario.
 - Realización en la vivienda de actividades molestas, nocivas y/o peligrosas.

- La vivienda no se destina a uso habitual del arrendatario.
- Finaliza el derecho del arrendador.

Por otro lado, las causas que permiten la resolución del contrato al arrendatario son:

- El arrendador se niega a realizar las obras necesarias para conservar la vivienda.
- El arrendador no facilita el uso pacífico de la vivienda.

Recuerda siempre lo siguiente:

- Formaliza el contrato por escrito.
- Comprueba la titularidad de la vivienda por parte del arrendador. Esta información la puedes adquirir en el catastro y/o en el Registro de la Propiedad.
- Comprueba el estado de la vivienda y el mobiliario, si lo hubiera. Cuando la vivienda se alquila con bienes muebles es muy aconsejable anexionar un inventario de bienes al contrato de arrendamiento, esto puede tener su importancia en el momento de resolver el contrato para recuperar, por parte del arrendatario, la fianza depositada en la Cámara de la Propiedad Urbana. Debes saber que las reparaciones causadas por el uso ordinario de la vivienda corren a cargo del arrendatario.
- Si sois varias las personas a alquilar dejad constancia de todos en el contrato.
- Exige al arrendador que deposite la fianza en la Cámara de la Propiedad y pídele una copia del recibo justificativo. El ingreso de la fianza en la Cámara de la Propiedad Urbana es una obligación del propietario, la Junta de Castilla y León establece una serie de sanciones para el supuesto de que tal obligación sea incumplida, en concreto esta obligación se encuentra regulada por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, publicada en el BOCYL del 18 de marzo de 1987 por la que se regulan las modificaciones y formas de gestión de las fianzas correspondientes a viviendas, locales de negocio y determinados suministros.

Además hay que tener en cuenta que la Junta de Castilla y León, dentro del Plañid e vivienda, incluye una ayuda específica al alquiler de carácter anual, consistente en el abono por parte de la Administración de una parte de la renta.

A continuación pasamos a mostrar un modelo de contrato de arrendamiento:

Y estando interesadas ambas partes en llevar a efecto este contrato de arrendamiento, formalizan el presente con sujeción a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA:

El presente contrato de arrendamiento quedará sometido a las disposiciones contenidas en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

SEGUNDA: Objeto del arrendamiento y su destino

El inmueble se alquila para ser destinado exclusivamente a vivienda, no pudiendo desarrollar o instalar en él ninguna actividad profesional, industrial o cualesquiera otras de las enumeradas en el artículo 3.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Tampoco se podrán desarrollar actividades que sean consideradas nocivas, peligrosas, molestas, insalubres o ilícitas.

TERCERA: Entrada en vigor del arrendamiento

El presente arrendamiento entrará en vigor el día.....de.....de 2003.

CUARTA: Plazo de duración del arrendamiento

El plazo de duración del presente contrato será de....., surtiendo efectos a partir del día.....de.....de 2003, y hasta el día.....de.....de 200.....Llegando el día de vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales y hasta alcanzar una duración mínima de 5 años, salvo que los arrendatarios manifiesten a la arrendadora con 30 días de antelación, como mínimo, a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

También estará obligada la parte arrendataria a respetar el citado plazo de preaviso, si pretendiere desalojar la vivienda antes de que se produzca el vencimiento de un periodo anual, y siempre con posterioridad al cumplimiento del primer año de vigencia del contrato. En el caso de que la parte arrendataria desaloje la vivienda con anterioridad al plazo inicial pactado, el

arrendador podrá exigir a aquél una mensualidad de renta en concepto de indemnización por resolución anticipada.

El arrendador manifiesta expresamente en este acto, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada destinándola a domicilio permanente para sí, antes del transcurso de 5 años. Para hacer efectiva esta denegación de prórroga, se preavisará a la parte arrendataria con 2 meses de antelación a la fecha de la necesaria ocupación.

QUINTA: Prórrogas después de 5 años

Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo 5 años de duración de aquél y ninguna de las partes hubiese notificado a la otra su voluntad de no renovarlo, al menos con un mes de antelación a dicha fecha, el contrato quedará prorrogado por anualidades, hasta 3 anualidades más.

Se exceptúa el supuesto en que la parte arrendataria comunique a la arrendadora, como mínimo con 1 mes de antelación al vencimiento de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

SEXTA: Cesión y subarriendo

Los arrendatarios no podrán ceder ni subarrendar parcialmente la vivienda objeto de contrato, sin contar expresamente con la autorización escrita del arrendador. El incumplimiento de esta obligación dará derecho al arrendador a rescindir el presente contrato.

SÉPTIMA: Determinación de la renta

La renta estipulada será de.....EUROS ANUALES, abonándose en pagasen pagos mensuales anticipados de.....euros pagaderos durante los 7 primeros días de cada mes. El número de cuenta es.....

En todo caso el arrendador se obligará a entregar al arrendatario recibo del pago.

OCTAVA: Actualización de la renta

La renta podrá ser actualizada en la fecha en que se cumpla un año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior, la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índice de precios al Consumo fijado por el Instituto Nacional de Estadística, en un periodo de 12 meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera

actualización el que corresponda al último índice que estuviere publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado.

La actualización será notificada por la parte interesada a la otra, por escrito, siendo válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

NOVENA: Gastos y servicios individuales y generales

Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, servicios, tributos, cargas y responsabilidades, serán de cargo de los arrendatarios. Serán de cuenta del arrendatario el importe total de los gastos de la comunidad de propietarios de que forma parte la vivienda tales como ascensor, portería, portero, limpieza y alumbrado de portal y escalera, etc.. que actualmente ascienden a.....euros.

El importe del Impuesto de Bienes Inmuebles correrá a cargo de los arrendadores.

Los gastos por servicios con que cuente el inmueble arrendado, que se individualicen mediante aparatos contadores, como electricidad, agua, gas, basuras...serán de cuenta de los arrendatarios.

DÉCIMA: Obras de mejora

Si, vigente el presente contrato, el arrendador realizase obras de mejora, ello no afectará a la renta pactada y que a la fecha de su realización se viniere abonando, que no podrá elevarse por esta circunstancia, salvo cuando tuviere una duración superior a 5 años.

UNDÉCIMA: Reparaciones

El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate, sea imputable a la arrendataria, de conformidad con lo establecido en el artículo 1563 y 1564 del Código Civil.

Los arrendatarios deberán poner en conocimiento de la arrendadora, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones, a cuyos solos efectos, deberán facilitar a la arrendadora la verificación directa por sí mismo o por técnicos que designe del estado de la vivienda.

En todo momento y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe a la arrendadora.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, serán de cargo de los arrendatarios.

DUODÉCIMA: Obras del arrendatario

Los arrendatarios no podrán realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, ningún tipo de obras, y más particularmente aquéllas que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios.

Asimismo, tampoco podrán reclamar los arrendatarios indemnización alguna por las obras que hubiese realizado con consentimiento del arrendador, quedando éstas, en todo caso, en beneficio de la propiedad.

La falta de autorización, faculta al arrendador o bien a resolver el contrato, o bien a exigir a los arrendatarios a que repongan las cosas al estado anterior o a conservar la modificación efectuada, sin que éstos puedan reclamar indemnización alguna.

DECIMOTERCERA: Derecho de adquisición preferente

En caso de venta de la vivienda arrendada, los arrendatarios tendrán derecho de adquisición preferente sobre la misma, ejercitando el derecho de tanteo y retracto, en la forma prevista en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

DECIMOCUARTA: Incumplimiento contractual

El incumplimiento por cualquiera de las partes, de las obligaciones resultantes del contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas, a exigir el cumplimiento de las obligaciones o a promover la resolución del contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil.

Además, la parte arrendadora y la parte arrendataria, podrán resolver de pleno derecho el contrato, por las demás causas previstas en la Ley.

DECIMOQUINTA: Uso, mantenimiento y fianza

El arrendatario utilizará la vivienda y accesorios exclusivamente para el destino pactado recibéndola en buen estado de uso y habitabilidad, por lo que deberá mantenerla en idéntica situación. A estos efectos, la parte arrendataria, deberá depositar a la celebración del contrato, la cantidad de..... euros, equivalente a una mensualidad de renta en concepto de fianza. Ésta no estará sujeta a actualización durante los 5 primeros años de duración del contrato, a no ser que éste se prorrogue, en cuyo caso deberá hacerse igual a una mensualidad de la renta vigente al tiempo de dicha prórroga.

Al final del arriendo, el saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido a la parte arrendataria, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo, sin que hubieses hecho efectiva dicha restitución.

El depósito de la fianza deberá llevarse a cabo a través del ingreso correspondiente en la Cámara de la Propiedad Urbana de la provincia en la que se encuentre ubicada la citada vivienda.

DECIMOSEXTA: Jurisdicción de los Tribunales

Para la resolución de cualquier problema que pudiera derivarse de la interpretación o aplicación del presente contrato, las partes contratantes se somete a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales del lugar donde radique la finca.

En prueba de conformidad y aceptación, las partes firman el presente contrato por DUPLICADO en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

LA ARRENDATARIA

LA ARRENDADORA

CONSEJO
DE LA
JUVENTUD
DE CASTILLA Y LEÓN

3.- LA BOLSA DE ALQUILER DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN

¿Qué es?

Es un servicio prestado por la Junta de Castilla y León que pretende dar información, asesoramiento y gestionar los posibles contratos para dar mayores facilidades a los jóvenes a la hora de alquilar una vivienda.

Este servicio se presta en Burgos, León, Salamanca y Valladolid.

¿Qué servicios ofrece?

- Información general sobre alquiler de viviendas.
- Asesoramiento jurídico en cuestiones de alquiler.
- Información sobre el mercado de viviendas en alquiler de cada ciudad.
- Gestión de todos los trámites necesarios para el alquiler de vivienda (incluida la gestión y la tramitación de los seguros de caución y multi-precio).

¿Quiénes pueden acceder a la bolsa?

Jóvenes entre 18 y 35 años que reúnan los siguientes requisitos:

- Los ingresos mínimos, de al menos 1 de los solicitantes, deben superar 1,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional (SMI).
- El joven debe demostrar que es titular de un contrato de trabajo de duración superior a 1 año a contar desde la firma del contrato de arrendamiento.
- En caso de no cumplir los requisitos anteriores se puede acceder a la bolsa si se presenta una fianza solidaria (1 fiador por cada persona que no reúna las condiciones)

¿Qué ventajas y contraprestaciones tiene como propietario?

Ventajas:

- El inquilino tiene un nivel de solvencia garantizado.
- Dos seguros gratuitos durante 1 año: seguro de caución y seguro multirisgo.
- Servicio gratuito de bolsa de alquiler.
- Los inquilinos son seleccionados desde el servicio de bolsa de alquiler.

Contraprestaciones:

- Abono de gastos de comunidad e IBI.
- Los servicios generales tienen que estar contratados por el propietario antes de la firma del contrato y con posterioridad se hará un cambio de titularidad.

¿Qué ventajas y contraprestaciones tiene como inquilino?

Ventajas:

- Precios ajustados al mercado.
- Gastos de comunidad e IBI por cuenta del propietario.
- Asesoramiento jurídico y gestión gratuita.
- Contratación de seguro multiriesgo del hogar.
- Cumplimentación detallada de dos inventarios: uno sobre el estado general de la vivienda y otro sobre los muebles y enseres.

Contraprestaciones:

- Acreditación de la estabilidad en el empleo y un nivel adecuado de ingresos o fianza personal, en su caso.

Para más información puedes acudir a:

- Teléfono de información regional sobre vivienda: 012
- Página web de la Junta de Castilla y León: www.vivienda.jcyl.es
- Direcciones de interés:
 - Consejería de Fomento: Rigoberto Cortejoso, 14. Valladolid.
 - Servicio Territorial de Fomento de Ávila: C/Alemania 5
 - Servicio Territorial de Fomento de Burgos: Plaza de Bilbao 3
 - Servicio Territorial de Fomento de León: Avda. de Peregrinos s/n.
 - Servicio Territorial de Fomento de Palencia: Avda. Casado del Alisal 27.
 - Servicio Territorial de Fomento de Salamanca: Pº Diego Torres y Villarroel 21.
 - Servicio Territorial de Fomento de Segovia: Plaza Platero Oquendo 3.
 - Servicio Territorial de Fomento de Soria: Linajes 1
 - Servicio territorial de Fomento de Valladolid: José Luis Arrese s/n.
 - Servicio Territorial de Fomento de Zamora: Leopoldo Alas Clarín 4
 - Oficina de Vivienda Joven de León: Concejalía de Juventud, Joaquina Vedruna 12. 987-248448
 - Unión de Consumidores y Usuarios de Castilla y León: General Almirante 7. Valladolid. 983-356575.

4.- EXPERIENCIAS ALTERNATIVAS

LOS FOYERS

Se trata de una experiencia puesta en marcha en algunos países como Francia e Inglaterra. Tiene como objetivo el facilitar a los jóvenes una residencia durante el periodo de transición de la dependencia a la independencia, periodo de transición a la vida laboral estable.

Además del alojamiento, esta experiencia pretende apoyar a los jóvenes a desarrollar sus potencialidades, facilitándoles los servicios que les ayuden a integrarse socialmente a partir de:

- Orientación sociolaboral.
- La formación profesional.
- Las actividades socioculturales.
- La sanidad y la salud.

Esta idea está fundamentalmente orientada hacia jóvenes de hasta 30 años aproximadamente en situación de búsqueda de empleo o con trabajos precarios, así como estudiantes y jóvenes sin domicilio fijo, con domicilio familiar alejado de los centros de formación o de los centros de trabajo o con ambiente familiar desestructurado.

Como último objetivo se plantea el que los jóvenes se impliquen en la comunidad, planificando a partir de ellos y ellas su integración.

AUTOCONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PARA JÓVENES

Con esta experiencia se trata de crear una Escuela Taller de construcción, para que los alumnos y las alumnas, a la vez que aprenden un oficio, construyan sus viviendas, constituyéndose en socios de una cooperativa.

Como objetivos fundamentales tiene:

- Aprender la profesión de albañilería en general y mantenimiento de edificios.
- Crear grupos de jóvenes profesionales que puedan continuar trabajando juntos después de finalizado el proyecto, por medio de una experiencia de economía social.

- Responder a la problemática de la carencia de viviendas adecuadas y asequibles para los jóvenes y las jóvenes, proporcionándoles una vivienda de reducido coste.
- Proporcionar empleo durante un tiempo a jóvenes de entre 18 y 25 años.

COOPERATIVAS DE GESTIÓN

En nuestro país ha sido puesto en marcha por la Sociedad Cooperativa “CONJUVIPAL”- Los Pinos de San Agustín (Colectivo Juvenil por la Vivienda Pública en Alquiler).

Es un proyecto que nace y se desarrolla en Vallecas a raíz de la idea de un grupo de jóvenes apoyados por la Asociación de Vecinos. Se trata de una alternativa que gira alrededor de la idea de una visión comunitaria de la sociedad, donde se concibe una fórmula mixta entre el sistema privado y el público basada en los aspectos siguientes:

- Gestión cooperativa de viviendas.
- El alojamiento como macro para “hacer barrio”.
- Vivienda y tejido social.

PROGRAMA DE VIVIENDA COMPARTIDA

Es un programa en el que jóvenes universitarios que necesitan alojamiento conviven con personas mayores o con discapacitados.

La vivienda es gratuita para el estudiante y se comparten los gastos corrientes, se cumple así un doble objetivo social: es beneficioso para el estudiantes que consigue un alojamiento en buenas condiciones económicas y para las personas mayores o con discapacidad que están en compañía.

Se trata de un programa que se desarrolla a lo largo del curso académico, es decir, se inicia en octubre y finaliza en junio, aunque si las personas se ponen de acuerdo no hay inconveniente en prorrogar la convivencia en el verano o en que se suspenda con antelación.

Se viene desarrollando en España desde hace 7 años en colaboración con Universidades y Ayuntamientos y se han integrado, como idea, en una red europea de experiencias innovadoras potenciada y desarrollada por la Unión Europea.

Así, como ejemplo, tenemos la Universidad de Valladolid, donde puedes dirigirte al Secretariado de Asuntos Sociales, teléfono: 983-423683 y e-mail: sasuv@uva.es.

VIVIENDAS PARA ESTUDIANTES DESPLAZADOS

Este programa se lleva a cabo mediante convenios con Comunidades Autónomas, Ayuntamientos y Universidades, y su objetivo fundamental es la construcción de viviendas para ser utilizadas por estudiantes de baja renta familiar, desplazados de su ciudad por los estudios y en época no escolar son utilizadas para cursos de verano de la propia Universidad o para actividades relacionadas con la juventud.

Para ser beneficiario de este proyecto se ha de ser joven estudiante menor de 30 años, teniendo en cuenta los siguientes ítems:

- Nivel de renta personal y familiar.
- Distancia del domicilio familiar al centro docente.
- Expediente académico.

Actualmente esta experiencia se desarrolla en las siguientes ciudades:

- Getafe (Madrid) con 380 plazas.
- Cerdanyola del Vallés (Barcelona) con 400 plazas.
- Salamanca, residencia “Colegio de Oviedo”, con 355 plazas.
- Valladolid, apartamentos “Miguel Delibes”, con 400 plazas.
- Málaga con 260 plazas.
- Granada con 150 plazas.
- Cáceres.

Y está prevista la construcción de nuevas residencias en:

- Badajoz, Murcia y Almería con 100 plazas cada una.
- Osuna (Sevilla) con 60 plazas.
- Cartagena con 50 plazas.

VIVEINDAS EN RÉGIMEN ESTACIONAL DE ALQUILER PARA JÓVENES

Es un programa del Instituto de la Juventud por el que se suscriben convenios de colaboración con Ayuntamientos para facilitar una vivienda en régimen de alquiler con carácter temporal a los jóvenes de baja renta económica y menores de 30 años, desplazados de su domicilio habitual por motivos laborales, de estudio o por participar en eventos culturales, deportivos, etc...

Puede tratarse de viviendas de nueva construcción o rehabilitadas ubicadas en el casco antiguo de la ciudad.

COOPERATIVAS DE VIVIENDAS EN AQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA

Se trata de un proyecto destinado a jóvenes en viviendas de alquiler o que residen en el hogar familiar con un objetivo a corto plazo de emancipación, que se plantean solventar las dificultades de acceso a la vivienda intentando aportar todos los recursos humanos y económicos de los que disponen.

Como objetivos fundamentales este programa posee los siguientes:

- Responder a la necesidad social de una vivienda accesible para los jóvenes.
- Que los socios tengan la responsabilidad económica y de gestión de promover las viviendas que van a habitar.

5.- FUENTES

Asamblea Juvenil de Derechos Civiles: San Ignacio de Loyola 44. 24010 León.

INJUVE: C/ Ortega y Gasset, 71. 28006 Madrid.

Teléfono: 91-3637700 www.mats.es/injuve

Consejo de la Juventud de España: C/Montera 24, 6ª planta. 28013 Madrid

Teléfono y fax: 91-7010420 www.cje.org

Universidad de Valladolid

Secretariado de Asuntos Sociales

Plaza Santa Cruz s/n. 47004 Valladolid

Teléfono: 983-423683 www.uva.es

Junta de Castilla y León

Consejería de Fomento

Rigoberto Cortejoso, 14. 47014 Valladolid

Teléfono: 983-419000. www.jcyl.es

6.- ANEXO: DIRECCIONES DE INTERÉS

Para más información puedes acudir a:

- Direcciones y teléfonos adjuntos en el texto de la publicación.
- Universidades de Castilla y León:
 - Universidad de Valladolid: COIE
Casa del Estudiante
Real de Burgos s/n
47011 Valladolid
983-423619
 - Universidad de Burgos: COIE
Biblioteca Universitaria 2ª planta
Plaza Infanta Doña Elena
09001 Burgos
947-258742
 - Universidad de León: Junta de Estudiantes
Edificio de servicios. Campus de Veganzana
24071 León.
987-291136
 - Universidad de Salamanca
Servicio de Orientación
Traviesa 3, 7º.
37008 Salamanca
923-294400
websou.usal.es
- Bolsa de Alternativa Universitaria: CISSE
Residencia Universitaria Alfonso VIII
Real de Burgos s/n
47011 Valladolid
983-423567
www.au.uva.es
- UGT Juventud de Valladolid
C/Gamazo 13,1º
47004 Valladolid
983-329000
- CC.OO Juventud de Valladolid
Plaza de Madrid, 4
47001 Valladolid

983-302340

Tanto en UGT como en CC.OO te ofrecerán información de sus sedes en las distintas provincias de la Comunidad.

