

BASES DEL PROGRAMA ALMERÍA ALQUILA

PROGRAMA DE INTERMEDIACIÓN MUNICIPAL PARA LA MOVILIZACIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS PROMOVIENDO SU ALQUILER ASEQUIBLE

Aprobación: 2026.07.10

1. ANTECEDENTES Y OBJETO	2
2. PROPIETARIOS: REQUISITOS PARA LA CESIÓN DE UNA VIVIENDA VACÍA.....	3
2.1. Requisitos de las viviendas:.....	3
2.2 Requisitos y compromisos del propietario	4
2.3 Servicios a prestar por la Empresa Municipal Almería XXI S.A. a los titulares cedentes de las viviendas.....	5
3. ARRENDATARIOS: REQUISITOS Y COMPROMISOS PARA ACCEDER A UNA VIVIENDA EN ALQUILER ASEQUIBLE	7
3.1. Requisitos de los arrendatarios/as destinatarios/as de las viviendas.....	7
3.2. Compromisos del arrendatario/ a.....	8
3.3. Servicios a prestar por La Empresa Municipal Almería XXI S.A. a los arrendatarios/ as.	9
4. PROCEDIMIENTO PARA PARTICIPAR EN EL PROGRAMA ALMERIA ALQUILA:.....	10
4.1. Manifestación del interés en la cesión de una vivienda vacía al programa. ..	10
4.2. Manifestación del interés en arrendar una vivienda cedida al programa.....	11
4.3. Funcionamiento básico del programa Almería Alquila.	12
5. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DE LOS CONTRATOS DE CESIÓN Y DE ARRENDAMIENTO.	13
5.1. Resolución del contrato de cesión con el propietario/a de la vivienda.	13
5.2. Resolución del contrato de arrendamiento.	13
ANEXOS	15

1. ANTECEDENTES Y OBJETO

Siguiendo las directrices del Excmo. Ayuntamiento de Almería, el Consejo de Administración de la EMPRESA MUNICIPAL ALMERÍA XXI S.A. establece las bases reguladoras para la puesta en funcionamiento y gestión del Programa ALMERIA ALQUILA, incluido en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2030 del término municipal de Almería.

El objetivo es dinamizar el mercado de alquiler aumentando la oferta a través de la movilización de vivienda vacía de particulares privados a precio asequible para nuevos arrendatarios. A través del Programa ALMERIA ALQUILA los propietarios ceden temporalmente su vivienda a la administración para su gestión integral a cambio de una garantía de cobro de renta, mientras que a los inquilinos se les ofrece un alquiler asequible durante un periodo mínimo de cinco años.

GESTIÓN DE LAS VIVIENDAS POR LA EMPRESA MUNICIPAL LA EMPRESA MUNICIPAL ALMERÍA XXI S.A. S.A.

La Empresa Municipal Almería XXI S.A. desarrolla la actividad de intermediación en el arrendamiento de las viviendas incluidas en el Programa ALMERIA ALQUILA entre las personas propietarias y las inquilinas, velando por el buen fin de la relación arrendaticia.

Asimismo, asesora al titular de la vivienda puesta a disposición de la Empresa Municipal Almería XXI S.A y al inquilino/a para la celebración del contrato de arrendamiento, en el que se actuará como mandatario de la persona propietaria. Dicho contrato se registrará por lo establecido en el Título II de la Ley 29/1994 de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

La Empresa Municipal Almería XXI S.A. presta asesoramiento en relación con las incidencias que suscite la relación arrendaticia, realizando la gestión, administración y cobro de la renta.

La Empresa Municipal suscribirá los acuerdos de colaboración con las entidades y colegios profesionales que estime oportuno, y modificará o desarrollará las bases y funcionamiento del programa para mejorar la eficacia del mismo.

El contacto para la información y gestión del programa es:

Correo: almeria21@almeria21.com

Teléfono: 950 620912 | Web: www.almeria21.com

2. PROPIETARIOS: REQUISITOS PARA LA CESIÓN DE UNA VIVIENDA VACÍA.

2.1. Requisitos de las viviendas:

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

1. Estar ubicadas en el municipio de Almería y encontrarse vacías desde un periodo de tiempo superior a 6 meses.
2. Las viviendas deben cumplir con las condiciones previstas en la normativa urbanística de uso residencial del PGOU de Almería.
3. 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).
4. En el caso de que sean viviendas protegidas, deberán tener autorización para el alquiler por parte del órgano correspondiente.
5. Estar libre de muebles y enseres. Excepcionalmente, si el/la titular de la vivienda optara por dejar muebles o enseres, lo hará bajo su responsabilidad, no haciéndose cargo la Empresa Municipal Almería XXI S.A. 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 a su costa.
6. Estar provistas, como mínimo, de cocina amueblada dotada de placa de cocinar, fregadero y campana extractora
7. Disponer de contrato y suministros activos (dados de alta) de electricidad, agua y saneamiento.
8. Disponer del certificado de eficiencia energética en vigor.
9. Encontrarse en buen estado de conservación, habitabilidad y limpieza.
10. Obtener informe de cumplimiento de requisitos por parte de los servicios técnicos de la Empresa Municipal Almería XXI S.A.
11. La renta a cobrar por el propietario/a de la vivienda será la que se establezca por los servicios técnicos de la Empresa Municipal Almería XXI S.A. en función de la ubicación y características del inmueble y será inferior aproximadamente en un 20% al precio de mercado. A la renta establecida se le sumará el abono de los gastos de comunidad (en su caso) y se detraerán un 5% (IVA excluido) en concepto de gastos de mantenimiento y gestión.

2.2 Requisitos y compromisos del propietario

Los cedentes podrán ser personas físicas o jurídicas, tanto públicas como privadas, que sean propietarias de viviendas vacías en la zona delimitada de la ciudad de Almería, 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 ALMERIA ALQUILA asumirá los siguientes compromisos:

1. Aportar título de propiedad suficiente de la vivienda que ofrece al programa ALMERIA ALQUILA y resto de documentación que se solicite para realizar el contrato de cesión.
2. Ceder voluntariamente la vivienda a la Empresa Municipal Almería XXI S.A. para su inclusión en el programa por un plazo mínimo de 5 años, en el caso de personas físicas, o 7 años si son personas jurídicas (art. 9 LAU ó periodo mínimo legalmente establecido), a contar desde la fecha de la firma del primer contrato de arrendamiento.
3. En el supuesto de que se suscribiera más de un contrato de arrendamiento durante este periodo, 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.
4. Realizar las obras de acondicionamiento de la vivienda necesarias para cumplimiento de los requisitos y su puesta a disposición del alquiler. También se podrá realizar una cesión a la Empresa Municipal Almería XXI S.A. para que realice las obras oportunas adelantando su importe, y se deducirá ese coste sin intereses de la renta de alquiler a cobrar por el propietario durante el periodo de cesión.
5. La cesión a favor de la Empresa Municipal Almería XXI S.A. comportará la autorización (el apoderamiento) para que la empresa municipal suscriba los contratos de arrendamiento, como mandataria de la propiedad.
6. 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 (LAU), previo informe de los servicios técnicos y a requerimiento de la Empresa Municipal Almería XXI S.A, que 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.

7. Comunicar a la Empresa Municipal Almería XXI S.A. 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.
8. Colaborar con la Empresa Municipal Almería XXI S.A. en todas aquellas cuestiones que faciliten la gestión y la relación del alquiler y con el arrendatario.
9. Abonar a la Empresa Municipal Almería XXI S.A. en concepto de gastos de mantenimiento y gestión una retribución de un 5% de la renta pactada (incluido IVA) una vez formalizado el contrato de arrendamiento con el inquilino. Dicha cantidad será retenida mensualmente por Almería XXI del importe de la renta abonada por el arrendatario.
10. Halarse al corriente de todos los pagos de la Comunidad de Propietarios del edificio en el que se ubique la vivienda (en su caso).
11. Hallarse al corriente de pago de impuestos, tasas, arbitrios y sanciones del Excmo. Ayuntamiento de Almería y de sus obligaciones con la Seguridad Social y la Agencia Tributaria.
12. Cada solicitud de oferta de vivienda al programa incluirá una única vivienda con sus anejos vinculados. Se podrán ceder al programa un máximo de 5 viviendas del mismo titular propietario.

2.3 Servicios a prestar por la Empresa Municipal Almería XXI S.A. a los titulares cedentes de las viviendas

1. Asesorar e informar sobre la inclusión de la vivienda en el programa ALMERÍA ALQUILA.
2. Formalizar con el titular de la vivienda el documento de cesión.
3. Formalizar el contrato de arrendamiento con el arrendatario, actuando como mandatario del titular de la vivienda.
4. Gestionar, en conformidad con la propiedad, las potenciales subvenciones o ayudas que se convoquen para la rehabilitación y acondicionamiento de las viviendas que se cedan al programa.
5. **Transferir mensualmente al titular de la vivienda en concepto de renta el importe pactado, que estará garantizado durante todo el tiempo que la vivienda permanezca arrendada.**

6. La Empresa Municipal Almería XXI S.A. contratará y pagará **un seguro multirriesgo de hogar y un seguro de impago del alquiler** de la vivienda para las viviendas del programa.
7. La Empresa Municipal Almería XXI S.A. realizará el seguimiento de posibles incidencias hasta que finalice el periodo de cesión. Gestionará las reparaciones que según criterio de los servicios técnicos resulten 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 la Empresa Municipal Almería XXI S.A. actuará de oficio dando cuenta posteriormente al titular de la vivienda, siempre que sean responsabilidad del propietario/a conforme a lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).
8. Intermediar en la buena relación con la Comunidad de Propietarios donde se ubique la vivienda (en su caso).
9. **Devolver la vivienda en el mismo estado de conservación que cuando fue cedida**, salvo el desgaste normal generado por el uso ordinario o deterioro relacionado por antigüedad.
10. En caso de necesidad de vivienda por parte de la propiedad para los supuestos establecidos en el artículo 9 apartado 3º de la LAU, La Empresa Municipal Almería XXI 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 destinada para el uso establecido en la normativa reguladora.

3. ARRENDATARIOS: REQUISITOS Y COMPROMISOS PARA ACCEDER A UNA VIVIENDA EN ALQUILER ASEQUIBLE

3.1. Requisitos de los arrendatarios/as destinatarios/as de las viviendas.

1. Ser residentes legales en España y llevar 1 año al menos empadronado en el municipio de Almería.
2. No tener vivienda adecuada en propiedad ninguno de los arrendatarios/as de la unidad de convivencia.
3. Describir la unidad familiar o de convivencia, que deberá contar con unos ingresos mínimos anuales superiores a 1 veces el IPREM (8.400€) e inferiores a 3 veces el IPREM (25.200 €) ponderados¹ según la normativa andaluza vigente.
4. La renta de alquiler que se pacte en el contrato de arrendamiento **no superará el 30% de los ingresos netos** del total de la unidad de convivencia de los arrendatarios/as. Los gastos de comunidad serán por cuenta de los arrendatarios/as y se sumarán a la renta establecida.
5. Los arrendatarios/as deberá estar al corriente de pago de impuestos, tasas, arbitrios y sanciones del Excmo. Ayuntamiento de Almería, la Seguridad Social y la Agencia Tributaria del Estado y de la Comunidad Autónoma.
6. Obtener informe favorable de la compañía aseguradora o de los servicios técnicos de la Empresa Municipal Almería XXI S.A. que garantice el pago de la renta. Se podrán tener en cuenta el aval de personas físicas, entidades, asociaciones u organizaciones no gubernamentales.
7. No haber incumplido las obligaciones derivadas de un contrato de arrendamiento que hubiera suscrito anteriormente con una persona o entidad privada, con la Empresa Municipal Almería XXI S.A. o con alguna administración pública.
8. Haber completado totalmente el proceso de inscripción para Programa ALMERÍA ALQUILA

¹ IPREM= Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples para el año en curso. Con carácter orientativo se muestran los ingresos ponderados para una unidad familiar o de convivencia de 1-2 miembros en ANEXO-3

3.2. Compromisos del 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 contrato.
3. Entregar a La Empresa Municipal Almería XXI S.A. 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 bancaria.
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 durante el periodo de alquiler.
6. Solicitar previamente un permiso específico si tiene la intención de residir con algún animal doméstico. Para la obtención o denegación del permiso se consultará a las personas propietarias del inmueble. En ningún caso estarán permitidos aquéllos que por su tamaño, especie o cantidad, puedan generar molestias a los vecinos/as o puedan causar perjuicios al inmueble.
7. Permitir la realización de visitas ocasionales a la vivienda por parte de los Servicios Técnicos de Almería XXI, previa cita concertada, con objeto de poder comprobar el mantenimiento y uso que se está realizando de la vivienda.
8. Asumir el importe correspondiente a las pequeñas reparaciones que le sean directamente imputables tanto de la zona privativa como de las comunes, conforme a lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). En las condiciones de este programa se entienden por pequeñas reparaciones aquéllas que su importe sea menor a DOSCIENTOS Euros IVA excluido (200 € +IVA).
9. 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 mediante la intermediación de Almería XXI.
10. Autorizar al Ayuntamiento de Almería para que dé traslado a la Empresa Municipal La Empresa Municipal Almería XXI S.A. de los datos que se necesiten para la verificación de la solicitud y su complementariedad referente a la situación socio-económica, y la

consulta en la Plataforma de Intermediación Administrativa de las Administraciones Públicas.

11. Aportar los datos y documentación necesarios que la entidad aseguradora solicite para informar sobre la garantía del pago de la renta y para realizar el contrato de arrendamiento.
12. Cumplir las obligaciones establecidas en el contrato de arrendamiento, especialmente destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente, buen uso y mantenimiento de la vivienda y respetar la adecuada convivencia comunitaria.
13. A la finalización de la relación arrendaticia deberá dejar la vivienda en buen estado de uso y conservación, en las mismas condiciones en las que accedió a la misma. (salvo el desgaste por el uso ordinario).

3.3. Servicios a prestar por La Empresa Municipal Almería XXI S.A. a los arrendatarios/ as.

1. Asesorar e informar sobre la inscripción para el alquiler de una vivienda gestionada por el programa ALMERÍA ALQUILA.
2. Asesorar al inquilino de las condiciones del contrato de arrendamiento y, en su caso, tramitar las condiciones del seguro de impago y suscribir el correspondiente contrato de arrendamiento.
3. Facilitar copia del certificado de eficiencia energética del edificio o de la vivienda objeto del contrato, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente.
4. Constituir en su nombre la fianza. En el caso de menores de 35 años, la Empresa Municipal Almería XXI podrá estructurar su abono en varios plazos previa solicitud justificada del arrendatario/a.
5. Gestionar el abono del alquiler al propietario de la vivienda, que incluye la renta y los gastos de comunidad.
6. Gestionar las reparaciones necesarias en la vivienda arrendada, según las condiciones establecidas en la LAU y en el presente programa.
7. Informar a los arrendatarios de las posibles líneas de ayudas que se puedan convocar por las distintas administraciones públicas para el fomento del alquiler.

4. PROCEDIMIENTO PARA PARTICIPAR EN EL PROGRAMA ALMERIA ALQUILA:

La participación en el programa se inicia manifestando y comunicando el interés a la Empresa Municipal Almería XXI, tanto de la persona o entidad propietaria de una vivienda vacía que desea cederla al programa, como de la persona que desea ser beneficiaria de un alquiler asequible. Posteriormente se aportará la documentación formal y legal que sea necesaria para la firma de los contratos.

4.1. Manifestación del interés en la cesión de una vivienda vacía al programa.

1. Rellenar completamente y enviar la SOLICITUD COMO PROPIETARIO/A (ANEXO 1) para ofrecer una vivienda de su titularidad al programa ALMERÍA ALQUILA con el consentimiento para el tratamiento de datos de carácter personal y realizar las comprobaciones administrativas necesarias por parte de la Empresa Municipal ALMERÍA XXI S.A.
2. Aportando la siguiente documentación:
 - a. Ficha catastral de la vivienda que se desea ceder al programa.
 - b. Declaración responsable de que posee documento o Título suficiente que acredite la propiedad de la vivienda
 - c. Fotocopia del DNI / NIE del propietario/a en caso de persona física, o del representante de la persona jurídica junto a su poder legal de representación.
 - d. Aportar 4 Fotografías del estado actual de la vivienda ofrecida al programa (1 exterior y 3 interiores (cocina, baño y estancia).
 - e. Declaraciones responsables de estar al corriente de sus obligaciones tributarias y fiscales, y del pago de los costes de la comunidad de propietarios (en su caso), que deberán acreditarse formalmente en la documentación para el contrato de cesión.
3. La Empresa Municipal Almería XXI, S.A. podrá solicitar cualquier otra documentación complementaria para ampliar su conocimiento acerca de la solicitud presentada

4.2. Manifestación del interés en arrendar una vivienda cedida al programa.

1. Rellenar completamente y enviar la SOLICITUD COMO ARRENDATARIO/A (ANEXO 2) manifestando el interés para ser beneficiario/a del alquiler asequible de una vivienda cedida al programa ALMERÍA ALQUILA, con el consentimiento para el tratamiento de datos de carácter personal y realizar las comprobaciones administrativas necesarias por parte de la Empresa Municipal ALMERÍA XXI S.A.
2. Aportando la siguiente documentación:
 - a. Fotocopia del DNI /NIE de la persona representante de la unidad de convivencia.
 - b. Certificado de empadronamiento de la persona representante de la unidad familiar o de convivencia.
 - c. Declaraciones de la composición íntegra y justificación de los ingresos económicos de la unidad familiar o de convivencia. Los ingresos deben acreditarse de la siguiente manera:
 - 1.-Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), de la persona solicitante y, en su caso, resto de miembros de la unidad familiar u ocupantes, correspondiente al periodo impositivo inmediatamente anterior con plazo de presentación vencido a la fecha de presentación de la solicitud.
 - 2.-En el caso de que la persona solicitante u ocupante no esté obligado a presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), debe aportar un certificado de imputaciones suministrado por la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT).
 - 3.- En el caso de personas que sean pensionistas y que no estén obligadas a presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), deberán aportar certificado emitido por el Instituto Nacional de Seguridad Social (INSS) o por cualquier otra entidad pública o privada acreditativo de la percepción o no de cualquier pensión o ingreso y, de la cuantía obtenida durante el último ejercicio fiscal vencido.
3. La Empresa Municipal Almería XXI, S.A. podrá solicitar cualquier otra documentación complementaria para ampliar su conocimiento acerca de la solicitud presentada

4.3. Funcionamiento básico del programa Almería Alquiler.

La Empresa Municipal Almería desarrollará las herramientas y recursos necesarios para gestionar el funcionamiento del programa, que se basará en las siguientes reglas de funcionamiento:

1. Los propietarios/as interesados/as ofertarán la cesión de sus viviendas aportando la documentación requerida.
2. La Empresa Municipal Almería XXI S.A. revisará la documentación, realizará las visitas y comprobaciones necesarias sobre la vivienda ofertada y emitirá un informe para su inclusión o no en el programa.
3. La inclusión en el programa dará lugar al inicio de los trámites del **contrato de mandato** de la vivienda o puesta a disposición de la misma a la Empresa Municipal Almería XXI S.A. para que la ofrezca, como mandataria de la persona o entidad propietaria, en alquiler asequible.
4. Los posibles arrendatarios/as interesados/as se inscribirán en el programa aportando la documentación requerida.
5. La Empresa Municipal Almería XXI S.A. revisará la documentación inicial de los arrendatarios/as interesados/as, analizará la garantía de renta, realizará las comprobaciones y entrevistas que considere oportunas y emitirá un informe sobre su viabilidad o no para el programa.
6. A las personas interesadas e incluidas en el programa como posibles arrendatarios/as se les incluirá en un listado, y se les informará de las características de las viviendas que se ofrecen en dicho momento a través del programa ALMERÍA ALQUILA que se ajusten a las características de su demanda (cuyo esfuerzo económico máximo sea inferior al 30% de los ingresos declarados), disponiendo de un máximo de 72 horas para manifestar su interés por alguna de ellas, y facilitándole la visita a un máximo de tres.
7. En caso de no aceptar ninguna de las viviendas en el plazo que se les comunique por correo electrónico o teléfono pasarán al último orden del listado de personas interesadas.
8. La comunicación de aceptación de ser arrendatarios/as de alguna de las viviendas ofertadas dará inicio a los trámites para poder firmar el **contrato de arrendamiento** para un plazo de cinco años (o el mínimo legalmente establecido).
9. En el supuesto de que, cuando vaya a finalizar el contrato de cesión, el propietario de la vivienda estuviera interesado en continuar su

incorporación al Programa ALMERÍA ALQUILA, se formalizará un nuevo contrato según el procedimiento establecido en las presentes bases.

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

5.1. Resolución del contrato de cesión con el propietario/a de la vivienda.

La Empresa Municipal Almería XXI S.A. podrá resolver el contrato de cesión suscrito con la persona cedente de la vivienda en los siguientes supuestos:

- a) 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 el/la propietario/a recuperará el uso de la vivienda y no tendrá derecho a indemnización alguna.
- b) 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.
- c) No comunicar en tiempo y forma a La Empresa Municipal Almería XXI S.A. 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.
- d) 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.

5.2. Resolución del contrato de arrendamiento.

Serán causas de resolución del contrato de arrendamiento, el incumplimiento por el arrendatario de las condiciones del contrato y en particular las siguientes:

- a) Si durante la vigencia del contrato La Empresa Municipal Almería XXI S.A. tuviera conocimiento de que la ocupación de la vivienda es superior a lo indicado en la descripción de la misma, o 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 1 mes. La ocultación de datos o la declaración falsa de

los mismos en la solicitud o el contrato serán interpretados como un intento de estafa de cara a los posibles procedimientos judiciales.

- b) La falta de pago de la renta establecida en el contrato.
- c) El subarriendo, total o parcial, o la cesión de la misma a una tercera persona.
- d) La no comunicación a La Empresa Municipal Almería XXI S.A. de cualquier incidencia o modificación en la realidad residente respecto de los miembros de la unidad de convivencia inscritos en la solicitud.
- e) 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 13/2005 de 11 de noviembre, de Medidas en Materia de Vivienda Protegida y Suelo y reglamento regulador (Decreto 141/2016).
- f) No destinar la vivienda a residencia habitual de los miembros de la unidad de convivencia, así como el mal uso de la misma, o si tienen lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- g) Cuando la vivienda permanezca desalojada más de tres meses en un año, salvo por causa acreditada de enfermedad u otra justificada.
- 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 haya sido informado el arrendatario/a.
- i) El incumplimiento por parte del arrendatario/a de la obligación de facilitar al personal de La Empresa Municipal Almería XXI S.A. 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.

Texto aprobado por el Consejo de Administración de la Empresa Municipal Almería XXI, S.A. mediante acuerdo de fecha 10 de julio de 2026

ANEXOS

- ANEXO 1: SOLICITUD PARA PERSONAS **PROPIETARIAS** INTERESADAS
- ANEXO 2: SOLICITUD PARA PERSONAS **INQUILINAS** INTERESADAS
- ANEXO 3: **GUÍA ORIENTATIVA** DE CÁLCULOS DE RENTA

ANEXO 1

SOLICITUD PARA PERSONAS PROPIETARIAS INTERESADAS

Por medio de la presente solicitud manifiesto mi interés en participar en el Programa ALMERÍA ALQUILA, ofreciendo una vivienda vacía de mi propiedad para que la Empresa Municipal Almería XXI S.A. del Ayuntamiento de Almería la gestione para alquiler asequible, de acuerdo a las Bases del programa.

1-DATOS PERSONALES (de titular o representante) a efectos de contacto:

Nombre:

DNI / NIE:

Domicilio:

Teléfono:

| Correo electrónico:

2.- DATOS DE LA VIVIENDA QUE SE OFRECE:

Dirección:

Estado de conservación:			Necesidad de reformas:	
	Muy bueno (se puede entrar ya)			Cocina y baño
	Necesita pequeñas reformas			Carpinterías
	Requiere reforma integral			Instalaciones
¿Tiene agua y luz dado de alta?	SI	NO		Fachada y otros

3.-DECLARO RESPONSABLEMENTE:

Y aportaré la documentación acreditativa cuando me sea requerida:

	Que soy propietario/a de dicha vivienda y poseo documento suficiente para acreditar su titularidad (título /nota simple del registro)
	Que la vivienda se encuentra vacía desde hace más de 6 meses
	Que me encuentro al corriente de todas las obligaciones tributarias y fiscales y de la Seguridad Social
	Que me encuentro al corriente de todas las obligaciones tributarias del Ayuntamiento de Almería.
	Que estoy al corriente del pago de la Comunidad de Propietarios (en su caso).
	Que doy mi consentimiento para que el Ayuntamiento de Almería realice las comprobaciones que estime pertinentes en las diversas administraciones públicas y gestione mis datos en el ámbito del programa Almería Alquila.

4.- DOCUMENTACIÓN ADJUNTA A PRESENTAR EN ANEXO-1:

(marcar X de lo que se aporta)

	Ficha descriptiva del Catastro de la vivienda que se ofrece al programa
	4 fotografías del estado actual: exterior de la vivienda / cocina / baño / estancia interior
	Fotocopia del DN /NIE del propietario/a (o representante en caso de persona jurídica).

Declaro ser ciertos todos los datos de esta solicitud.

Firmado (fecha, nombre) :

Enviar a:

EMPRESA MUNICIPAL ALMERÍA XXI.S.A (Ayuntamiento de Almería)

Plaza Careaga ,nº7. 04003 Almería.

Correo: vivealmeria@almeria21.com | Teléfono: 950 620912

ANEXO 2 : SOLICITUD PARA PERSONAS INQUILINAS INTERESADAS

Por medio de la presente solicitud manifiesto mi interés en participar en el Programa ALMERÍA ALQUILA, como arrendatario/a de una vivienda gestionada en alquiler asequible de acuerdo a las Bases del programa.

1- DATOS PERSONALES de contacto del representante de la unidad familiar o de convivencia:

Nombre:

DNI / NIE:

Domicilio:

Teléfono:

| Correo electrónico:

Residencia actual: (marcar X)

☐	En una vivienda con otros familiares	☐	En alquiler de habitación
☐	En alquiler de otra vivienda completa	☐	Otros

2.-DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD FAMILIAR O DE CONVIVENCIA:

NOMBRE:	OCUPACIÓN LABORAL	RELACIÓN CON REPRESENTANTE	EDAD	RENTA ANUAL € (ingresos netos año)

3.-DECLARO RESPONSABLEMENTE:

Y aportaré la documentación acreditativa cuando me sea requerida:

☐	Que ninguna de las personas que conforman la unidad familiar o de convivencia tenemos vivienda en propiedad en el municipio de Almería
☐	Que me encuentro al corriente de todas las obligaciones tributarias y fiscales y de la Seguridad Social
☐	Que me encuentro al corriente de todas las obligaciones tributarias del Ayuntamiento de Almería.
☐	Que doy mi consentimiento para que el Ayuntamiento de Almería realice las comprobaciones que estime pertinentes en las diversas administraciones públicas y gestione mis datos en el ámbito del programa Almería Alquila.

4.- DOCUMENTACIÓN ADJUNTA A PRESENTAR EN ANEXO-2:

(marcar X de lo que se aporta)

	Fotocopia del DN /NIE del representante de la Unidad Familiar / de convivencia
	Certificado de empadronamiento del representante de la Unidad Familiar / de convivencia
	Justificación de los ingresos de todos los componentes de la Unidad Familiar o de convivencia. Deben acreditarse de la siguiente manera: 1.-Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), de la persona solicitante y, en su caso, resto de miembros de la unidad familiar u ocupantes, correspondiente al periodo impositivo inmediatamente anterior con plazo de presentación vencido a la fecha de presentación de la solicitud. 2.-En el caso de que la persona solicitante u ocupante con ingresos no esté obligado a presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), debe aportar un certificado de imputaciones suministrado por la Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT). 3.- En el caso de personas que sean pensionistas y que no estén obligadas a presentar la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), deberán aportar certificado emitido por el Instituto Nacional de Seguridad Social (INSS) o por cualquier otra entidad pública o privada acreditativo de la percepción o no de cualquier pensión o ingreso y, en caso positivo, de la cuantía obtenida durante el último ejercicio fiscal vencido.

Declaro ser ciertos todos los datos de esta solicitud.

Firmado (fecha, nombre) :

Enviar a:

EMPRESA MUNICIPAL ALMERÍA XXI.S.A (Ayuntamiento de Almería)

Plaza Careaga ,nº7. 04003 Almería.

Correo: vivealmeria@almeria21.com | Teléfono: 950 620912

ANEXO 3 GUÍA ORIENTATIVA DE CÁLCULOS DE RENTA

A MODO DE EJEMPLO		PROGRAMA ALMERÍA ALQUILA		
RENTA PARA PROPIETARIO/A		renta base	gastos gestión	renta garantizada:
VIVIENDA	renta de mercado	-20%	-5%	propuesta €/mes
Renta de alquiler	330,00 €	264,00 €	- 13,20 €	250,80 €
según ubicación y	500,00 €	400,00 €	- 20,00 €	380,00 €
características	700,00 €	560,00 €	- 28,00 €	532,00 €

Nota: se indican a nivel orientativo las rentas garantizadas para personas propietarias en función de la renta de alquiler de mercado calculada para su vivienda. Se añadirán los gastos de comunidad (en su caso).

PROGRAMA ALMERÍA ALQUILA	
RENTA A PAGAR POR INQUILINO/A	
cálculo para 1-2 miembros:	
Ingresos /mes	alquiler máximo (30%)
700,00 €	210,00 €
1.050,00 €	315,00 €
1.400,00 €	420,00 €
1.750,00 €	525,00 €
2.100,00 €	630,00 €

RANGO DE INGRESOS PONDERADOS DE UNIDAD FAMILIAR O DE CONVIVENCIA:				
IPREM-2026	1-2 miembros	3 miembros	4 miembros	5 o más miembros
1 x IPREM	8.400,00 €	para unidades de 3 o más miembros se calcularán los INGRESOS PONDERADOS según normativa vigente de la Junta de Andalucía		
1.5 x IPREM	12.600,00 €			
2 x IPREM	16.800,00 €			
2.5 x IPREM	21.000,00 €			
3 x IPREM	25.200,00 €			

Nota: se indican a nivel orientativo las rentas de alquiler asequible (máximo 30% de los ingresos) a abonar, según los ingresos ponderados en función del nº de miembros de la unidad familiar o de convivencia. Se añadirán los gastos de comunidad (en su caso).