



ANEXO III



GUÍA DE USO Y MANTENIMIENTO DE VIVIENDAS.

Para cualquier petición relacionada con el contrato de arrendamiento, puedes rellenar una solicitud y entregarla personalmente o enviarla a nuestras oficinas.

Plaza de la Rinconada 5, 47001, Valladolid

Email: informacion@smviva.com

Teléfono: 983 36 02 30

Horario presencial y telefónico: de lunes a viernes de 9:00 a 14:00



ÍNDICE

- 1. Guía de uso y mantenimiento de las viviendas**
 - a. Consideraciones generales del uso y conservación de la vivienda**
 - b. Consideraciones previas**
 - c. Edificio, uso y mantenimiento**
 - d. Edificio, recomendaciones de convivencia**
 - e. Vivienda, uso y mantenimiento**
 - f. Vivienda, recomendaciones de ahorro y reciclaje**
 - g. Criterios de actuación**
 - h. Información de interés**

1. GUÍA DE USO Y MANTENIMIENTO DE LAS VIVIENDAS

a. Consideraciones generales del uso y conservación de la vivienda

A continuación, se indican a título enunciativo y no exhaustivo los principales derechos y obligaciones de los arrendatarios de una vivienda del Parque Municipal de Viviendas en Alquiler de la VIVA, en relación con el uso y conservación de la vivienda, con independencia de los expresamente contemplados en la Ley de Arrendamientos Urbanos y del propio contrato de arrendamiento.

i. Conservación de la vivienda

1. **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 al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil. La obligación de reparación tiene su límite en la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador.

2. **El arrendatario** está obligado a realizar las pequeñas **reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario** de la vivienda.

El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla el apartado 1.

Cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, el arrendatario estará obligado a soportarla, en los términos establecidos en la LAU.

ii. Obras de mejora

1. **El arrendador** que se proponga realizar obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible.

Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada.

El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

3. **El arrendatario** estará obligado a soportar la realización por el arrendador de estas obras de mejora en los términos establecidos en la LAU.

*iii. **Obras del arrendatario***

1. **El arrendatario** no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios establecidos en la LAU.

2. **El arrendador** que no haya autorizado la realización de las obras o éstas produzcan disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda, podrá exigir, la resolución del contrato y/o la reposición de las cosas al estado anterior, en los términos de la LAU.

*iv. **Obligaciones del arrendatario***

En los contratos de alquiler de viviendas del parque municipal de viviendas en alquiler gestionado por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, la parte arrendataria se obliga expresamente a:

- a) No realizar ninguna obra sin previo permiso por escrito del arrendador. En todo caso, las obras así autorizadas serán de cuanta y cargo exclusivo de la parte arrendataria, sin derecho a indemnización alguna y quedando en beneficio de la propiedad. A pesar de no tener la consideración de obra, se prohíbe perforaciones en las paredes del inmueble, descontándose, en su caso, de la fianza el importe que sea necesario para que las paredes recuperen su estado original.
- b) No tener o manipular en la vivienda materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres.
- c) No tener animales de compañía, salvo autorización.
- d) Destinar la vivienda únicamente a residencia familiar del arrendatario. Queda prohibido la utilización de la misma a efectos profesionales o mercantiles.
- e) No practicar a la vivienda cerramiento, fijo o móvil, tales como mamparas interiores, doubles ventanas, cerramientos de terrazas y tendederos, etc., a no

instalar toldos salvo en las viviendas con terrazas. En estas terrazas no se permitirá modificaciones ni instalación o depósito de elementos fijos o móviles tales como casetas, cenadores, invernaderos, etc.

f) No instalar antenas diferentes de las comunitarias sin permiso por escrito de la propiedad

g) De existir, utilizar el trastero únicamente para almacenamiento de elementos no perecederos, y no para actividad tales como taller, etc.

h) La parte arrendataria viene obligada a reparar y reponer cuantos elementos se deterioren y averíen de las instalaciones, servicios y pertenencias con que cuenta la vivienda y anejo.

i) Contratar un seguro multiriesgo de hogar que garantice el contenido de la vivienda. La Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, S. L., cuenta con un seguro de continente, por lo que parte arrendataria se hace expresamente responsable de los daños en relación con el contenido de la vivienda.

b. Consideraciones previas

- **CONTRATACIÓN DE SERVICIOS.** VIVA se encarga de la contratación de todos los suministros que necesita la vivienda, a nombre del arrendatario y con la domiciliación de los recibos en la cuenta bancaria del mismo.
- **SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.** VIVA cuenta con una póliza de seguro para cubrir los daños que la parte arrendataria pueda causar a terceros.
- **COMPROBACIONES IMPORTANTES**
 - **ELECTRICIDAD**
 - La corriente eléctrica es de 220 V en toda la casa.
 - Comprueba que funcionan interruptores, lámparas y enchufes.
 - Los suministros tienen los contadores individuales.
 - Cada vivienda tiene un cuadro eléctrico con los diferenciales que dan seguridad ante un posible cortocircuito.
 - No usar aparatos eléctricos con cables pelados, clavijas o enchufes rotos.
 - Asegurarse la potencia contratada para cada vivienda.
 - Sigua las indicaciones e instrucciones en los aparatos eléctricos.

- No manipule por su cuenta la instalación eléctrica.
- No enchufar o desenchufar las clavijas de alimentación con las manos mojadas.
- Aleje las fuentes eléctricas de las fuentes de agua.
- No sobrecargue la instalación, ni abuse de clavijas múltiples.
- Apagar la corriente eléctrica previo a cualquier manipulación de la instalación o sustitución de bombillas.
- **ABASTECIMIENTO DE AGUA**
 - Es importante que te asegures de que todo funciona en tu nuevo hogar: grifos, cisterna, llaves de corte, desagües, etc.
 - Asegúrate que no existan fugas de agua.
- **SUMINISTRO DE GAS**
 - Las calderas de gas deberán tener las revisiones técnicas periódicas que exija la ley.
 - Deberá realizar un uso correcto de las fuentes de calor, no obstaculizando los elementos de ventilación.
 - No podrá alterarse ni modificarse la red. Cualquier intervención en la instalación deberá ser realizada por personal técnico competente y cualificado.
 - Deberá comprobar que conoce el funcionamiento de la caldera previo a su encendido. Consulte las instrucciones o al personal técnico de la sociedad.
 - Conviene purgar periódicamente los radiadores para mejorar su funcionamiento.
- **PORTERO AUTOMÁTICO Y ANTENA DE TELEVISIÓN**
 - Comprueba el correcto funcionamiento de telefonillos, video portero y antenas.
 - Cualquier modificación deberá realizarse por personal especializado.
- **ADVERTENCIAS:** Al entrar en tu vivienda comprueba por favor que no existen fisuras, humedades, que las ventanas y persianas funcionen correctamente, etc. Se te facilita una adenda al contrato para si algo te parece que no está bien, debes de presentarlo en VIVA en un plazo máximo de quince días desde la entrega de las llaves.

c. Edificio, uso y mantenimiento

• ELEMENTOS COMUNES

Son los espacios e instalaciones que dan servicio a todas las personas que viven en el edificio y a las personas ajenas relacionadas de alguna manera con ellas. Espacios: portales, escaleras, pasos, accesos a patio interior, dependencias de contadores de agua y electricidad, basuras, ascensores,



antenas colectivas de televisión, instalaciones generales de agua, saneamiento, gas, salida de gases a cubierta, fachadas, y tejado.

Los espacios comunes son para que los utilice todo el vecindario. Su buen uso es una muestra de respeto.

Recuerda que cada zona común tiene un uso y debe respetarse, evitando usos abusivos o inadecuados de los mismos. Ninguno de los espacios comunes puede destinarse a usos privados.

Además, en algunos casos modificar o alterar los elementos comunes puede afectar a la seguridad del edificio.

- **LA ESCALERA Y EL PORTAL**

- Para mantener limpias las escaleras y portales es necesaria tu colaboración. En caso de que se haya establecido limpieza por rotación, los residentes de vivienda realizarán la limpieza cuando les corresponda.
- Los espacios comunes como los rellanos de la escalera o el portal no son adecuados para dejar bolsas de basura o cualquier otra mercancía desechable.
- Para evitar el deterioro de los acabados (pintura, etc.) en paredes y techos de la escalera hay que tener especial cuidado al trasladar muebles u otros objetos.
- Las barandillas se mantendrán en buen estado si se les da un buen uso evitando, por ejemplo, que los menores se deslicen por ellas y se fuercen innecesariamente.
- Las puertas deben permanecer cerradas.

- **ASCENSORES**

- Si respetamos las limitaciones de carga y número de personas que se indica en el interior de la cabina del ascensor, se estropeará menos. También si no interrumpimos la maniobra de cierre de las puertas. Además, evitaremos accidentes.
- El botón de parada es para casos de emergencia.
- Si vas con animales, mejor por las escaleras.
- Los elementos y equipos de la instalación sólo serán manipulados por el personal de la empresa conservadora.
- Los menores solos, mejor andando por las escaleras

- **GARAJE**

- El aparcamiento sólo se hará en los emplazamientos señalados para tal fin.
- En todo momento se mantendrán libres las vías de entrada y salida del garaje.



- El motor se mantendrá encendido el menos tiempo posible. La acumulación de gases de combustión es altamente peligrosa.

• **BALCONES Y TERRAZAS**

- Los balcones y terrazas no son almacenes ni trasteros, no almacene productos inflamables o peligrosos.
- No coloque mesas, butacas, jardineras o cualquier elemento que facilite la escalada del antepecho.
- No coloque macetas que no están protegidas contra la caída.
- Sacudir alfombras y arrojar objetos, basura, colillas o desperdicios a la calle o a los patios comunitarios, genera molestias, suciedad, atraerá roedores e insectos y provocará malos olores.
- Evite el riego a horas inadecuadas o cuando pueda molestar a cualquier vecino o viandante.

• **PERSIANAS**

- Las persianas de las viviendas son elementos de protección. Si por alguna causa imprevista se atasca, es mejor no forzarla.
- Si los topes exteriores llegan a su límite superior y se golpean, se acabarán soltando o debilitando.
- En días de fuertes vientos, si las persianas están a medio bajar, pueden salirse las lamas de las guías.
- Si eso ocurre, es mejor llamar para que las reparen.

• **TRASTEROS**

- No use los trasteros como habitaciones.
- No almacene productos inflamables, bombonas ni otros combustibles

• **ZONAS DE ESPARCIMIENTO**

- El uso correcto de los espacios comunes de esparcimiento y su buena conservación implica respeto hacia el resto del vecindario.
- Si respetamos las zonas verdes, plantas, bancos, farolas, papeleras, etc. el entorno será más agradable para todos.
- No es higiénico que los animales domésticos utilicen como evacuatorio los jardines, zonas pavimentadas, etc. Los excrementos de las mascotas deben ser recogidos por sus dueños.

• **SEGURIDAD**

- Es muy peligroso subir a la cubierta o tejado del edificio.



- A las dependencias de contadores de agua, electricidad, gas, únicamente tendrá acceso el personal de mantenimiento de VIVA y de las compañías suministradoras.
- Cerrando las puertas del portal y otras dependencias ayudaremos a que sea un lugar más seguro.
- También contribuye a la seguridad el que los portales, escaleras y zonas de paso estén bien iluminados con luz natural o artificial durante todo el día.
- Vacando regularmente tu buzón garantizas que cuando te llegue alguna carta importante el cartero pueda introducirla, evitas que los ladrones piensen que no estás y contribuyes a una buena imagen del portal.

No se actuará en ningún elemento común, aunque esté en el interior de la vivienda: porteros automáticos, antenas de televisión, tomas de tierra, redes, situación de tomas individuales, fachadas, balcones, carpinterías exteriores.....

Cualquier colocación de elementos ajenos a los existentes deberá de tener autorización de VIVA

d. Edificio, recomendaciones de convivencia

La convivencia mejora si todos/as intentamos evitar hacer lo que no nos gustaría que nos hicieran. Trata de ponerte en el lugar de tus vecinos/as.

Ten paciencia ante situaciones molestas puntuales

• TOLERANCIA Y DIÁLOGO

- Cuando te dirijas a otros/as vecinos/as, actúa con respeto y educación. Hablando, se puede resolver cualquier situación. Aunque no las compartas, escucha y respeta las opiniones de los/as demás.
- La amabilidad y la cordialidad con todas las personas que residen en el vecindario, son actitudes que construyen una buena convivencia y nos hacen la vida más agradable. Piénsalo, no cuesta nada.
- Enseña a tus hijos/as a convivir con respeto a todas las personas, valorando y cuidando también lo que es de todos/as.

• RUIDOS

- Entre las 22:00 y las 8:00 se deben evitar todo tipo de ruidos: cantar, gritar, saltar, pasar la aspiradora, usar el taladro, mover muebles, poner la televisión o la música altas. Tenlo muy en cuenta.
- Además, durante el día tampoco se deben sobrepasar ciertos niveles de ruido que puedan resultar especialmente molestos. Vigila especialmente el volumen de los aparatos de música y televisión.



- Un buen descanso es necesario para todos y muy importante para la convivencia en el vecindario.

• ANIMALES

- La tenencia de un animal doméstico requiere consentimiento expreso de la sociedad arrendadora. Si tienes un animal en casa, procura que no moleste a los vecinos por ruidos ni olores.
- Ten en cuenta que hay a quien le pueden dar miedo los animales, respétalos.
- En el interior del edificio, mantenlo atado. En el ascensor, no subas o bajes con el perro si así te lo piden la/s persona/s que van a utilizar el elevador, espera a que no suba o baje nadie para utilizarlo.
- Si por alguna circunstancia el animal ha realizado sus necesidades en las escaleras o en el portal, limpia inmediatamente la zona, ya que de lo contrario se genera un problema de higiene y salubridad e incluso se puede provocar la caída de una persona.
- En la calle, recoge los excrementos y deposítalos en la basura dentro de una bolsa apropiada y bien cerrada.
- En todo caso, ten en cuenta que existe una Ordenanza Municipal de obligado cumplimiento, que regula la tenencia de animales. Legalmente tu eres la persona responsable de todo lo que hace tu mascota y tienes que responder por ello.

Las viviendas en régimen de alquiler del Parque Municipal de Viviendas de la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, SLMP, están sujetas a una normativa de convivencia de obligado cumplimiento.

e. Vivienda, uso y mantenimiento

• DORMITORIOS

- Ventilar un mínimo de 15 a 20 minutos para renovar el aire.
- Mantener un control lumínico y sonoro adecuado.
- No rebasar el número de personas para las que se diseñó

• SALÓN

- Ventile con frecuencia esta estancia para eliminar humos y aire viciado.
- Distribuya los muebles no los acumule en zonas puntuales.

- Vigile el nivel de ruidos. Escuchar música o televisión no debe de ser molesto para los vecinos.
- Las plantas decoran y ayudan a purificar el aire.

• **COCINA**

- Ventile constantemente este recinto, así como, los armarios y alacenas.
- Utilice extractores de humos.
- Evite que las grasas se acumulen en los rincones
- Evite la degradación de alimentos

• **CUARTOS DE BAÑO**

- Facilite la correcta ventilación del recinto
- Seque los grifos y paredes cuando estén cubiertos de humedad
- No manipule aparatos eléctricos con las manos mojadas, en estando en la ducha, bañera o cerca del chorro del agua.
- Utilice mezcladores de agua fría y caliente.
- Vigile las fisuras de los revestimientos y procure tenerlas bien selladas.
- Cierre correctamente los grifos después de su uso.
- No se apoye en el lavabo con todo su peso
- No se suba encima del inodoro o del bidé.

f. Vivienda, recomendaciones de ahorro y reciclaje.

El consumo responsable, además de ayudar al medioambiente te permite ahorrar en tus facturas. Te damos algunas claves:

• **LUZ**

- Para ahorrar en la factura es importante aprovechar la luz natural que entra por tus ventanas.
- Por ello, poniendo las mesas de estudio al lado de la ventana, muchas veces podremos lograr encender una luz menos y reducir la factura.
- Si no estás viendo la tele, mejor apágala del todo. El piloto rojo también consume energía y produce gasto.
- Por la misma razón, la televisión, los aparatos de música, etc. siguen consumiendo, aunque estén apagados. Para ahorrar, hay que apagarlos desde el propio aparato o desenchufarlos.
- Es más económico apagar la luz de las habitaciones en las que no hay nadie.
- Si utilizas bombillas de bajo consumo, ahorrarás en la factura, porque, aunque inicialmente son más caras, necesitan hasta un 80% menos de energía, y ahorras así desde el momento en que la colocas.

- Si ya tienes una lámpara con muchas bombillas (tipo araña), puedes desenroscar algunas de las bombillas para reducir el consumo de energía y tu factura.
- El interruptor es uno de los mejores inventos para ahorrar.
- **AGUA**
 - Para ahorrar agua, lo mejor es poner la lavadora y el lavavajillas solo cuando estén llenos.
 - Si cierras el grifo al fregar, ducharte, lavarte la cabeza, lavarte los dientes, mientras no lo usas, ahorrarás litros de agua.
 - Recuerda que un baño gasta en agua y energía lo mismo que 3 o 4 duchas, por lo que son más económicas.
- **CALEFACCIÓN**
 - La calefacción supone casi la mitad del consumo de energía en tu vivienda. Por cada grado más de calor que hay en la casa, el consumo sube un 7% y tu factura también.
 - Si aíslas las ventanas y puertas para que no escape el calor, gastarás menos en calefacción. Si fuera necesario, una buena opción es poner las tiras aislantes que podrás encontrar en ferreterías.
 - Es recomendable ventilar la casa a primera hora de la mañana, con la calefacción apagada. Con 10 minutos de ventilación es suficiente para evitar humedades que te pueden dar problemas como manchas, mohos etc.
 - Ahorrar no debe estar reñido con el bienestar: Estos consejos aumentan su eficacia si lo unes a los otros de uso, que tienes en CUIDO MI VIVIENDA
- **COCINA**
 - Si tapas los pucheros mientras cocinas, el calor no se escapará y gastarás menos.
 - La olla a presión, ahorra energía.
 - Para aprovechar mejor el calor, reducir el consumo y ahorrar dinero en la factura, es mejor usar cacerolas y sartenes del tamaño más adaptado a los quemadores.
 - Si tienes placas eléctricas ten en cuenta que necesitan tiempo para enfriarse. Puedes aprovechar el calor que queda una vez apagadas para terminar de cocinar o calentar otros platos.
 - Recuerda que el microondas gasta menos energía que el horno.
 - Todos los electrodomésticos llevan una etiqueta con su nivel de consumo. Los de categoría A son los que menos energía consumen. Aunque son más caros, duran más y gastan menos: lo verás mensualmente en tu factura y eres más responsable con el medio ambiente.
 - La mayor parte de la energía que consumen la lavadora y el lavavajillas es para calentar el agua: si usas programas en frío lo notarás en la factura.

- El frigorífico consume mucha energía porque está siempre encendido. Cada vez que abrimos la puerta pierde frío y tiene que volver a enfriar. Es mejor no tenerlo abierto más que lo imprescindible.

- **OTROS**

- En invierno baja las persianas por la noche para mantener el calor y en verano, durante las horas de mucho sol, para mantener el frescor.
- Quita las cortinas de los radiadores y no los uses como tendedero, pierden eficacia
- En invierno es mejor ventilar la vivienda a mediodía, pero en verano hazlo a primera hora o por la noche, para mantener las temperaturas deseadas.
- Cada residuo tiene su contenedor: papel, plástico, basura orgánica, vidrio, pilas... Ayúdanos a reciclar y lo notaremos todos.
- Si reutilizas la bolsa de la compra ayudarás a que haya menos plástico, que es muy contaminante y tarda miles de años en desaparecer.
- En la medida de lo posible, sustituye el papel de aluminio por film transparente. Se recicla más fácilmente y es mejor para la salud.

g. Criterios de actuación

- **REPARACIÓN DE AVERÍAS**

- Cuando detectes cualquier tipo de avería tanto dentro de tu vivienda como en las zonas comunes que no se deban a un desgaste propio del uso, por favor, avisa urgentemente a VIVA.
- Tu llamada puede ayudarte a ti, tu vivienda y tu comunidad de vecinos/as.
- Las reparaciones se llevarán a cabo por personal de esta entidad, siendo con cargo a los inquilinos/as el costo de las reparaciones de las averías que se hayan producido por un mal uso o de forma intencionada.

- **OBRAS, REFORMAS E INSTALACIONES**

- No te olvides de que para realizar obras, reformas o instalaciones en la vivienda o en el edificio necesitas tener siempre antes, autorización de VIVA. Según la Ley de Arrendamientos Urbanos hacerlo sin permiso es causa de que podamos resolver el contrato de alquiler.

h. Información de interés

- 010 Información Ciudadana-teléfono gratuito de consulta de servicios del Ayuntamiento de Valladolid
- 112 Emergencias
- 092 Policía Municipal del Ayuntamiento de Valladolid
- 062 Guardia Civil
- 983 36 02 30 VIVA – Es la centralita, vale para cualquier gestión
- <http://www.smviva.com> Correo electrónico: informacion@smviva.com