[Entidad bancaria], oficina de [Dirección de la oficina] de [Nombre del municipio]

[Nombre y apellidos], mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en [Dirección de nuestro domicilio], con DNI/NIE [XXX] comparece ante este servicio, de la mejor manera, procede a **DECLARAR**:

**Primero.-** Que el pasado día [fecha en la que recibimos la oferta] le fue notificada por parte de [Nombre de la sociedad que hace la oferta] una propuesta de alquiler social a fin de dar cumplimiento con lo establecido en la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

**Segundo.-** Que, de acuerdo con la mencionada norma, se encuentra en situación de exclusión residencial de conformidad con los parámetros recogidos en la misma. En este sentido, se adjunta la documentación acreditativa necesaria para justificar dicha situación.

**Tercero.-** Que la propuesta remitida por parte de [Nombre de la sociedad que hace la oferta] el pasado [fecha en la que recibimos la oferta] no cumple con los requisitos que establece la Ley 24/2015 ni con la legislación vigente en materia de arrendamientos urbanos por los siguientes motivos:

1. En primer lugar, el plazo de duración no se adecúa a lo previsto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, a partir de la modificación introducida por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. En su artículo 9 se establece de forma clara que “[l]*a duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo*”.

A pesar de ello, en la propuesta facilitada por [Nombre de la sociedad que hace la oferta] solo consta una duración de 3 años, acogiéndose al redactado literal de la Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial, sin tomar en consideración que dicha norma fue aprobada cuando el plazo de duración vigente en la LAU era de 3 años (modificación introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas), quedando desfasada a día de hoy y, por tanto, no siendo procedente su aplicación en el presente caso.

Por otro lado, la Ley de Arrendamientos Urbanos es meridianamente clara en cuanto a los arrendamientos excluidos (artículo 5), no encontrándose los alquileres sociales de la Ley 24/2015 o los de la 4/2016 en los supuestos de exclusión de su ámbito de aplicación. Así las cosas, es necesario remarcar que la propuesta trasladada por parte de [Nombre de la sociedad que hace la oferta] no respeta el plazo mínimo establecido por Ley y por tanto no es en ningún caso una oferta que cumpla con los requisitos mínimos para ser considerada adecuada.

A mayor abundamiento, la obligación de firmar la propuesta con anterioridad al contrato de arrendamiento parece ser una estrategia de la entidad financiera implicada para forzar a la otra parte a aceptar una duración inferior a la establecida por la legislación vigente y restarle argumentos en sede judicial si al cabo de tres años la entidad decide presentar demanda de desahucio por finalización de contrato.

1. En segundo lugar, la oferta no respeta tampoco las condiciones marcadas por el artículo 5.7.a) de la Ley 24/2015, que fija los baremos de renta para que un alquiler pueda ser entendido como social según la propia norma. Dicho artículo establece que la propuesta “*[d]ebe fijar rentas que garanticen que el esfuerzo por el pago del alquiler no supere el 10% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si están por debajo del 0,89 del indicador de renta de suficiencia (IRSC), o el 12% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si están por debajo del 0,95 del IRSC, o el 18% de los ingresos ponderados de la unidad familiar, si son iguales o superiores al 0,95 del IRSC*”.

Así las cosas, teniendo en cuenta que la renta familiar es de [XX] euros, encontrándose pues en el primero de los supuestos (por debajo del 0,89 del indicador de renta de suficiencia (IRSC), por tanto, el 10%), la oferta de [XX] euros supera ampliamente el límite establecido por la Ley y no respeta pues las condiciones mínimas de un alquiler social.

**Cuarto.-** Que tomando en consideración los dos incumplimientos flagrantes de los requisitos que se establecen tanto en la Ley 24/2015 como en la Ley de Arrendamientos Urbanos, la propuesta no puede ser considerada como adecuada, restando a la espera de una nueva oferta que respete la legalidad vigente y ponga fin a un proceso que ha causado grandes dosis de sufrimiento y angustia a la unidad familiar.

**Quinto.-** Que al no tratarse de una propuesta válida, el plazo de 30 días al que se hace referencia en el documento de [Nombre de la sociedad que hace la oferta] a fin de aceptar o rechazar la oferta no debe ser computado hasta que se transmita a esta parte una proposición que cumpla con la legislación vigente en materia de alquileres sociales y arrendamientos urbanos.

Por todo ello, **SOLICITA**:

1. Que se tenga por presentado el presente documento en el que se exponen los motivos por los que la propuesta ofrecida no respeta los requisitos mínimos de legalidad.
2. Que le sea remitida a esta parte en el menor espacio de tiempo posible una nueva oferta que subsane los dos errores observados:
3. Plazo de duración de siete años.
4. Renta mensual de [XX] euros.

En [Nombre de nuestro municipio], a [Fecha de hoy]