



Concello de Miño

Rúa da Carreira, 38 15630 Miño - A Coruña
981782058

Bases reguladoras do programa de vivendas baleiras do Concello de Miño

Anuncio de convocatoria

Logo de aprobar por acordo do Pleno o 16 de abril de 2019 as bases reguladoras do programa de vivendas baleiras do Concello de Miño, publícanse na súa integridade, abríndose o prazo para a presentación de solicitudes, tanto de incorporación de vivendas ao programa como de acceso ás mesmas.

BASES REGULADORAS DO PROGRAMA DE VIVENDAS BALEIRAS DO CONCELLO DE MIÑO



É obxecto das presentes bases a regulación dos aspectos materiais, persoais, formais e procedimentais do Programa de Vivendas Baleiras do Concello de Miño implantado no mesmo en virtude do acordo do Pleno do 21 de xuño de 2016 e que se desenvolverá de conformidade co acordo de adhesión ao Convenio de colaboración entre o IGVS e a FEGAMP para o desenvolvemento de dito programa no ámbito do Plan Galego de Rehabilitación, Aluguer e Mellora do Acceso á Vivenda 2015 – 2020 (Plan RehaVita) aprobado no mesmo acordo antes indicado e asinado o día 12 de xuño de 2018.

TÍTULO I. INCORPORACIÓN DE VIVENDAS AO PROGRAMA DE VIVENDAS BALEIRAS

CAPÍTULO I.- CARACTERÍSTICAS E POSTA A DISPOSICIÓN DAS VIVENDAS

Artigo 1.- Condicións e características das vivendas

1. Para a súa incorporación ao Programa de Vivendas Baleiras as vivendas deberán reunir como mínimo as seguintes características:
 - a. Ter a consideración de vivenda libre ou non estar sometida a ningunha limitación para arrendala derivada da súa cualificación como vivenda protexida.
 - b. Non ter cargas que impidan o seu arrendamento, e carecer de limitacións por razóns de legalidade urbanística.
 - c. Estar desocupada e susceptible de uso, cando menos, desde o momento da solicitude de incorporación ao programa.
 - d. Reunir as condicións esenciais de habitabilidade e idoneidade para o seu arrendamento.
 - e. Estar de alta nos subministros básicos de auga, lixos, gas e /ou electricidade ou susceptible de estalo no momento da formalización do contrato de arrendamento e estar ao día no pagamento dos correspondentes recibos.
2. As vivendas poderanse arrendar con ou sen mobles, pero, en calquera caso, deberán contar con instalación de auga quente, con cociña equipada con mobiliario e electrodomésticos básicos, entendéndose por tales cociña, forno, frigorífico, lavadora e calefacción.
3. Poderán incorporarse ao programa calquera tipo de vivendas que reúnan as condicións sinaladas nos apartados anteriores sexa cal sexa a súa tipoloxía edificatoria (residencial colectiva nun edificio en réxime ou non de propiedade horizontal; vivenda unifamiliar; complexo inmobiliario; etc.).
4. Non será preciso que a vivenda se atope inscrita no censo de vivendas baleiras da Comunidade Autónoma de Galicia creado e regulado polo Decreto da Xunta de Galicia 17/2016 de 18 de febreiro (DOG do 26 de febreiro de 2016)
5. No programa non se admitirán vivendas que non reúnan as condicións, requisitos e características sinaladas neste artigo. Tampouco se admitirán as solicitudes de incorporación daquelas vivendas nas que a criterio do Concello concorra algunha das seguintes circunstancias: ter un entorno que as faga dificilmente alugables, en atención á situación, ás características ou ás condicións de accesibilidade da vivenda ou do edificio ao que pertenza; ou cando para reunir as condicións esenciais de habitabilidade e idoneidade sexa necesario a realización de obras que requiran un prazo de execución estimado superior a tres meses.

Artigo 2.- Renda taxada

O prezo da renda do aluguer das vivendas incorporadas ao Programa de Vivendas Baleiras non poderá ser superior á 287,50€.

En todo caso, sen superar o importe antes sinalado, poderase adecuar a renda máxima en función da superficie das vivendas incorporadas. A estes efectos, e con carácter meramente orientativo, indicase o seguinte criterio para establecer un prezo por metro cadrado de vivenda:

- Establécese unha superficie máxima computable das vivendas de 90 metros cadrados.
- Entenderase que dito prezo máximo inclúe os anexos, rocho e garaxe, que xunto a vivenda sexan obxecto do contrato de arrendamento.
- Deste xeito, o prezo máximo orientativo por metro cadrado destas vivendas será de 3,19 € sempre que a vivenda dispoña de rocho e garaxe. En caso contrario, poderase minorar este prezo máximo nun 8% cando careza de garaxe e nun 2% cando careza de rocho.
- Para fixar o importe da renda de cada vivenda, tamén se poderá ter en conta os prezos medios de mercado da zona onde este situada a vivenda, ou outras características de singular valor, sempre que non supere o prezo máximo de renda establecido para o termo municipal.
- Prezo máximo de renda por vivenda:

Renda máxima	superficie tipo	Prezo máximo/m2 (orientativo)
287,50€	90m2	3,19€

- En todo caso o prezo da renda concreta de cada vivenda determinarase no informe municipal da inspección técnica.

Artigo 3.- Posta a disposición das vivendas

1. A posta a disposición das vivendas para o seu arrendamento no marco do Programa de vivendas baleiras, realizarase de forma voluntaria polos seus titulares.
2. A posta a disposición implicará o compromiso de arrendar a vivenda no marco do Programa de vivendas baleiras por un prezo non superior á renda taxada.
3. A duración da posta a disposición da vivenda será de tres anos, contados a partir da data de inicio dos efectos do primeiro contrato de arrendamento que se subscriba no marco do programa.

CAPÍTULO II.- PROCEDEMENTO DE INCORPORACIÓN DE VIVENDAS

Artigo 4 .- Solicitud de incorporación de vivendas ao Programa de vivendas baleiras

1. Poderán solicitar a incorporación ao Programa de vivendas baleiras as persoas titulares das vivendas que cumpran os requisitos e condicións esixidas no artigo 1 das presentes bases así como as persoas físicas e xurídicas que acrediten a disposición de

uso das mesmas e/ou estean habilitados para a formalización de contratos de aluguer das mesmas.

2. O prazo para a presentación de solicitudes estará aberto de xeito permanente para facilitar a máxima participación no programa.

Por resolución da persoa que ostenta a titularidade da alcaldía ou persoa que ostente as competencias en materia de vivenda, por delegación de aquel, poderase acotar temporalmente un prazo dentro do ano natural para a presentación de solicitudes; ampliar o mesmo e pechalo con antelación á data inicialmente prevista en función de que se acaden ou non un número de vivendas estimadas suficientes para o seu arrendamento nun determinado período ou na correspondente anualidade. As resolucións de modificación ou de peche do prazo de presentación de solicitudes publicaranse no Boletín Oficial da Provincia, no taboleiro de anuncios do concello ou na sede electrónica municipal.

3. As solicitudes para a incorporación de vivendas dirixiranse ao concello e presentaranse no modelo normalizado de solicitude que figura como ANEXO I a estas bases, nas oficinas de rexistro do concello.
4. Xunto coas solicitudes deberá presentarse a seguinte documentación:
 - a. NIF da persoa titular da vivenda, ou quen dispoña dun dereito xurídico para efectuar o contrato de arrendamento, achegando documentación xustificativa de dito dereito.
 - b. Relación de persoas titulares da vivenda.
 - c. Nota simple informativa, actualizada, con indicación de cargas expedida polo Rexistro da Propiedade, ou calquera outra documentación que acredite a propiedade da vivenda.
 - d. Último recibo do Imposto de Bens Inmóveis (IBI) da vivenda e, no seu caso, do rocho e/ou garaxe obxecto de arrendamento, ou certificación da referencia catastral. No seu defecto, referencia catastral do inmovible ao que pertenza a vivenda ou a solicitude de declaración catastral xunto coa documentación que permita a identificación da vivenda.
 - e. Descrición das características da vivenda e inventario de electrodomésticos e, no seu caso, mobles dos que dispoña a vivenda.
 - f. Declaración responsable de que non existen procedementos administrativos ou xudiciais en curso que afecten á vivenda ou a súa titularidade.
 - g. Declaración responsable de que a vivenda non ten cargas que impidan o seu arrendamento e que carece de limitacións por razón de legalidade urbanística.

- h. Declaración responsable de estar ao día no pagamento dos recibos de auga, luz, gas e lixo.
- i. Declaración responsable do compromiso de poñer a disposición do Concello a vivenda durante tres anos, a contar dende a data de formalización do primeiro contrato, para o seu arrendamento no marco do Programa de Vivendas Baleiras. A permanencia no programa non se prolongará máis alá deste período de tres anos, por causa de sucesivos contratos de arrendamento.

Artigo 5.- Inspección Técnica

1. Unha vez completa e correcta a solicitude, o concello procederá á inspección técnica co obxecto da comprobación das condicións de habitabilidade e idoneidade da vivenda para o arrendamento, así como para a taxación da renda segundo o establecido nestas bases. Logo da visita de inspección elaborárase o correspondente informe técnico sobre o cumprimento das citadas condicións.
2. Se a vivenda precisase obras e actuacións de reforma para reunir as condicións necesarias para o seu arrendamento no marco do Programa de Vivendas Baleiras, faranse constar no informe técnico.

Do dito informe darase traslado ao titular da vivenda para que, no prazo de tres meses, realice as obras e actuacións recollidas no mesmo. Dito prazo poderá prorrogarse por un período non superior a dous meses, a petición previa de parte interesada e sempre que quede acreditada a concorrencia de causas imprevistas que xustifiquen a demora na execución das reformas.

Cando na vivenda só se detecten defectos que requiran pequenas reparacións ou reposicións, o prazo para a súa realización será dun mes.

A non realización das reformas ou reparacións nos prazos establecidos, será causa de denegación da incorporación da vivenda ao programa.

3. Comunicada a finalización das obras e actuacións de reforma ou, no seu caso, das pequenas reparacións, realizarase unha nova visita de inspección para comprobar e verificar a súa execución emitíndose o correspondente informe.

Artigo 6.- Proposta de incorporación e aceptación das condicións

Unha vez comprobadas as condicións de habitabilidade e idoneidade da vivenda para o seu arrendamento, así como o cumprimento das demais características e requisitos establecidos nestas bases elaborárase a proposta de incorporación ao Programa de Vivendas Baleiras, condicionada á aceptación das condicións recollidas na mesma para o seu posterior arrendamento.

Na mesma, farase constar, entre outros, o resultado da inspección ou inspeccións realizadas, con indicación das características da vivenda, así como a renda taxada pola que se arrendará a vivenda no marco do Programa de vivendas baleiras.

Artigo 7.- Declaración de “vivenda en réxime de arrendamento incorporada ao Programa de vivendas baleiras ”

1. Unha vez revisada a vivenda e considerada apta, procederase a súa declaración como “vivenda en réxime de arrendamento incorporada ao Programa de Vivendas Baleiras”. Con carácter mensual comunicarase ao IGVS a relación de vivendas dadas de alta no programa, remitindo unha listaxe con todas elas, nos primeiros cinco días do mes seguinte ao da súa incorporación
2. A declaración será competencia da persoa que ostente a titularidade da Alcaldía, ou de quen a teña delegada e ostente as competencias en materia de vivenda.
3. A incorporación da vivenda ao Programa de vivendas baleiras non outorgará ningún dereito económico, respecto á obtención das garantías previstas nestas bases, en tanto non se formalice o primeiro contrato de arrendamento.

Artigo 8.- Causas de baixa das vivendas

1. Serán causas de baixa:
 - a. Polo transcurso do prazo de posta a disposición de tres anos dende o primeiro contrato de arrendamento.
 - b. Cando a vivenda quede desocupada por resolución do contrato de arrendamento a instancia ou por causa imputable ao arrendador ou ao arrendatario, no caso de que xa non dea tempo a asinar un novo contrato para o período fixado na cláusula quinta do convenio.
 - c. Por incumprimento das obrigas que lle corresponden como persoa propietaria ou arrendadora da vivenda, así como pola inobservancia dos compromisos e condicións derivados da incorporación da vivenda ao Programa de Vivendas Baleiras.
 - d. Por tratarse dunha vivenda dificilmente alugable, entendéndose que concorre dita causa cando estando desocupada transcorran mais de nove meses sen formalizar un contrato de arrendamento, por falta de demanda. Salvo no caso de ter recibido unha subvención que haberá que estar ao disposto nas bases reguladoras da subvención, tendo un compromiso de permanencia de vivenda de tres anos.
- Así mesmo, procederá a baixa temporal no programa, cando a vivenda permaneza desocupada por obras.

- e. Cando a vivenda deixe de servir para o uso que se destina, por vicios ocultos, caso fortuíto ou forza maior, así como por calquera outra causa que xustifique a exclusión do programa.

TÍTULO II. CONDICIÓNS PARA O ACCESO ÁS VIVENDAS INCORPORADAS AO PROGRAMA

CAPÍTULO I.- DEMANDANTES DE VIVENDA EN RÉXIME DE ARRENDAMENTO INCORPORADAS AO PROGRAMA

Artigo 9.- Requisitos das persoas demandantes de vivenda do Programa

Enténdese como unidade familiar ou de convivencia, ao conxunto de persoas que habitan e gozan dunha vivenda de forma habitual e permanente e con vocación de estabilidade, con independencia da relación que exista entre todas elas. Unha unidade de convivencia pode estar composta por varias unidades familiares, interesadas en acceder a unha vivenda en réxime de arrendamento incorporada ao Programa de vivendas baleiras.

As unidades familiares ou de convivencia deberán reunir os seguintes requisitos:

- a) Ter uns ingresos entre 1 e 2,5 veces o IPREM, de acordo co prorrateo establecido no artigo 12. Excepcionalmente, poderá exceptuarse do cumprimento de acreditar o límite mínimo de ingresos cando se trate de situacións de emerxencia social que deberán ser singularmente avaliadas. En todo caso, deberase acreditar no expediente de adjudicación a percepción duns ingresos económicos mínimos ou de axudas, públicas ou privadas, que lles permitan facer fronte ás obrigas económicas que deriven do contrato de arrendamento. Nestes supostos, con carácter previo á adjudicación deberá revisarse a situación particular no seo da Comisión de Seguimento prevista no convenio que deberá verificar a suficiencia de recursos para o pago da renda, elevando a proposta correspondente ao órgano municipal competente.

Con carácter xeral, a renda que debe aboar a persoa inquilina non debe ser superior ao 30% dos seus ingresos, cuestión que deberá de quedar debidamente acreditada no expediente de adjudicación .

- b) Non ter a persoa solicitante nin ningún outro membro da unidade de convivencia unha vivenda en propiedade, a menos que non dispoña do seu uso e disfrute, nin do usufruto doutra vivenda en todo o territorio nacional, ou se trate dunha vivenda inadecuada ou insuficiente.

Entenderanse como condicións de inadecuación ou insuficiencia as seguintes:

- 1) Presúmense inadecuados os edificios e vivendas que non teñan unha finalidade propiamente residencial e os que se atopen en situación de ruína, así como as vivendas que teñan deficiencias, non imputables á falta de mantemento por parte da persoa solicitante, que afecten de forma notoria á habitabilidade, debidamente acreditadas por técnico competente.

2) Considérase que unha vivenda ten unha superficie insuficiente para a composición da unidade familiar cando a cada ocupante lle correspondan menos de 10 m² de superficie útil, non computándose para o efecto a correspondente a baños, corredores e tendais.

3) Enténdese que unha vivenda é inadecuada por causa de mobilidade cando a súa configuración arquitectónica, distribución espacial, localización ou accesos supoñan unha grave perda de funcionalidade para a persoa membro da unidade familiar ou de convivencia con mobilidade reducida.

c) Atoparse nunha situación persoal ou familiar que supoña unha dificultade para acceder a unha vivenda de alugueiro no mesmo municipio.

d) Non ter parentesco por vínculo de matrimonio ou outra relación estable análoga, por consanguinidade ou adopción, ata segundo grado, coas persoas arrendadoras.

e) Deberá quedar acreditado o grao de integración social. En concreto, non haberá antecedentes de ter incumprido reiteradamente as normas de convivencia. A estes efectos, poderán ser excluídas aquelas persoas que en virtude do informe emitido polos servizos sociais, conste que incumpriron reiteradamente as normas de comunidade.

Artigo 10.- Colectivos prioritarios

1. Para o acceso ás vivendas en réxime de arrendamento incorporadas ao Programa de vivendas baleiras, terán a condición de colectivos prioritarios os seguintes:

a) Unidades familiares ou de convivencia afectadas por procedementos de execución hipotecaria, sen necesidade de que exista unha resolución xudicial de finalización do citado procedemento xudicial.

b) Unidades familiares ou de convivencia afectadas por un procedemento xudicial de desafiuzamento por impago de rendas da súa vivenda habitual.

c) Unidades familiares ou unidades de convivencia con fillos menores así como familias numerosas e familias monoparentais con fillos a cargo.

d) Unidades familiares ou de convivencia nos que existan mulleres vítimas de violencia de xénero, sempre que o documento acreditativo da situación de violencia fora adoptado ou emitido nos 12 meses inmediatamente anteriores á data de presentación da solicitude da vivenda. Así mesmo, será preciso que a orde de protección ou a medida cautelar estean vixentes.

e) Unidades familiares ou de convivencia nos que existan persoas maiores de 65 anos, persoas con dependencia ou con discapacidade recoñecida igual ou superior ao 33 %.

f) Unidades familiares ou de convivencia nas que existan persoas que foran beneficiarias de axudas ao aluguer no marco de programas xestionados polo IGVS e

que, unha vez vencido o período máximo de percepción das mesmas, permanezan nunha situación de desprotección ou especial vulnerabilidade.

g) Unidades familiares ou de convivencia con dificultades para asumir o custo do arrendamento dunha vivenda e que foran privadas da súa vivenda habitual por danos sufridos nesta, derivados dunha circunstancia imprevisible e sobrevida, tales como incendios, inundacións, etc.

2. A pertenza a un destes grupos acreditarase documentalmente ou mediante informe do servizo social do concello onde se atopa a vivenda ou onde resida a unidade familiar ou de convivencia ou calquera medio de proba válido en dereito que o acredite.

Artigo 11.- Entidades sen ánimo de lucro

Sen prexuízo do anterior, o concello tamén poderá adxudicar as vivendas incorporadas ao Programa de Vivendas Baleiras a aquelas asociacións e entidades sen ánimo de lucro, que teñan asinado un convenio de colaboración co IGVS, para ser destinadas aos colectivos sinalados anteriormente. A estes efectos, as entidades deberán de inscribirse no programa coma demandantes.

Artigo 12.- Determinación e ponderación de ingresos

1. Os ingresos da unidade de convivencia, determinaranse calculando o prorrateo mensual dos ingresos netos correspondentes a cada un dos seus membros durante os tres meses anteriores ao da presentación da solicitude.

2. Aos ingresos familiares determinados consonte ao anterior aplicarase, en función do número de membros da unidade familiar, o coeficiente multiplicador corrector seguinte:

- Familias de un membro: 1,00.
- Familias de dous membros: 0,90.
- Familias de tres membros: 0,80.
- Familias de catro membros: 0,75.
- Familias de cinco ou máis membros: 0,70.

3. No caso de unidades de convivencia compostas por máis dunha unidade familiar, os ingresos de cada unidade familiar, computados e ponderados conforme aos apartados anteriores, sumaranse e o resultado deberá estar comprendido dentro do límite máximo de ingresos para acceder a este programa.

Artigo 13.- Renda máxima segundo nivel de ingresos

As unidades familiares ou de convivencia que reúnan os requisitos e condicións establecidas nestas bases, poderán optar ás vivendas en réxime de arrendamento incorporadas ao Programa de vivendas baleiras cuxo prezo de renda mensual non sexa superior ao 30% dos

seus ingresos. Esta situación que deberá ser comprobada e certificada polo concello, quedará debidamente acreditada no expediente de adxudicación da vivenda.

CAPÍTULO II.- REXISTRO MUNICIPAL DE SOLICITANTES DE VIVENDA

Artigo 14- Solicitud de incorporación

1. Todas as unidades familiares ou de convivencia que queiran acceder a vivendas en réxime de arrendamento incorporadas ao Programa de vivendas baleiras deberán solicitalo ante o Concello.
2. O Concello anotará nun rexistro municipal creado ao efecto, ás persoas solicitantes asignándolles un numero de orde e coa indicación de alegación de pertenza a algún dos colectivos prioritarios definidos no artigo 10.
3. Na adxudicación da vivenda terase en conta o citado número de orde, xunto coa necesidade de casar as características da unidade de convivencia coa das vivendas de alta no programa, a súa ubicación e a renda mensual. Poderá valorarse, tamén, a necesidade urxente de vivenda nos casos de emerxencia social.
4. A solicitude realizarase no modelo que figura como Anexo II a estas bases e xunto con ela deberá presentarse debidamente a documentación sinalada no artigo seguinte.
5. Calquera variación nas circunstancias persoais ou económicas da unidade familiar ou de convivencia que se produza con posterioridade á solicitude inicial de incorporación ao programa será comunicada de xeito oficial, mediante a achega da documentación que a acredite.

Artigo 15.- Documentación

1. Xunto coa solicitude deberá acompañarse a documentación xeral e maila específica para determinados colectivos que se relacionan nos apartados 2 e 3 deste artigo.
2. Documentación xeral:
 - a) Acreditación dos ingresos netos correspondentes a cada un dos seus membros durante os tres meses anteriores ao da presentación da solicitude.
 - b) Fotocopia do DNI ou NIE da persoa solicitante e documentación acreditativa das restantes persoas membros da unidade de convivencia.
 - c) Declaración responsable da unidade familiar.
3. Documentación específica para determinados colectivos:
 - a) Mulleres vítimas de violencia de xénero. Para a acreditación da dita situación deberá aportarse algún dos seguintes documentos:
 - Certificación da orde de protección ou medida cautelar, testemuño ou copia autenticada da secretaría xudicial da propia orde de protección ou medida cautelar.

- Sentenza de calquera orde xurisdiccional, que declare dita situación.
- Informe do Ministerio Fiscal que indique a existencia de indicios de violencia.
- Informe dos servizos de acollida.
- Certificación e/ou informe dos servizos sociais e/ou sanitarios da Administración Pública Autonómica ou Local.
- Calquera outro que se estableza legal ou regulamentariamente para a acreditación da dita situación.

b) As familias numerosas: acreditación da condición de familia numerosa .

c) As familias monoparentais con fillos: acreditación da citada condición.

d) As persoas dependentes ou con discapacidade oficialmente recoñecida: certificación de dependencia ou discapacidade expedida polos correspondentes servizos da Consellería de Política Social, ou de calquera outra administración pública.

e) Persoas perceptoras de prestacións: certificación ou informe sobre a contía da prestación percibida.

f) No seu caso, documentación acreditativa da perda do dereito ao uso da vivenda na que residiran con anterioridade (demanda ou sentenza de desafiuzamento en calquera instancia xurisdiccional, etc), ou da perda das condicións de habitabilidade da vivenda (informe do técnico municipal).

4. Declaración xurada de non ter, a persoa solicitante nin ningún outro membro da unidade de convivencia, unha vivenda en propiedade, a menos que non dispoña do seu uso e disfrute, nin do usufruto doutra vivenda en todo o territorio nacional. O concello poderá solicitar un índice de titularidades rexistradas inmobiliarias da persoa solicitante, ou da súa unidade de convivencia, no caso de consideralo necesario.

Artigo 16.- Causas de baixa no rexistro de solicitantes de vivenda.

1. Serán causas de baixa no rexistro de demandantes as seguintes:

- a) Deixar de cumprir os requisitos establecidos nestas bases.
- b) Ter renunciado por dúas veces a vivendas adxudicadas ao abeiro deste programa. Non se poderán volver a anotar ata que transcorra un ano desde a data da última renuncia.

Para ditos efectos, non se terán en conta as renunciadas nas que concurra algunha das causas xustificadas como que a vivenda está situada nunha zona alonxada do entorno familiar, laboral ou asistencial, sempre que quede suficientemente acreditada a especial dificultade que iso suporía para a vida cotián da unidade familiar ou de convivencia.
- c) Non ocupar a vivenda no prazo dun mes desde a subscripción do contrato de arrendamento, salvo causa de forza maior.

d) Ter resolto o contrato formalizado ao amparo do programa de vivendas baleiras por falta de pago da renda do arrendamento da vivenda ou por calquera outra causa imputable á arrendataria. Nestes supostos, non se poderán volver a anotar no Rexistro ata que transcorra 1 ano desde a data da desocupación ou desaloxo da vivenda incorporada ao Programa.

2. A celebración dun contrato de arrendamento ao abeiro do Programa de vivendas baleiras producirá a baixa automática no rexistro.

TÍTULO III. PROCEDEMENTO DE SELECCIÓN E RELACIÓN ARRENDATICIA

CAPÍTULO I.- PROCEDEMENTO DE SELECCIÓN E ADXUDICACIÓN

Artigo 17.- Principios xerais

1. A selección das persoas arrendatarias e a adxudicación de vivendas incorporadas ao Programa de vivendas baleiras realizarase entre as unidades familiares e de convivencia que reúnan os requisitos establecidos nas presentes bases e de acordo cos seguintes principios e criterios:
 - Publicidade, concorrencia, transparencia e obxectividade.
 - Correspondencia da renda do aluguer co nivel de ingresos da unidade familiar ou de convivencia, segundo o sinalado nestas bases .
 - Máxima adecuación das vivendas ás preferencias, características e composición da unidade familiar ou de convivencia.
 - Valoración das necesidades de emerxencia que precisen dunha urxente adxudicación.
2. Terán prioridade para ser adxudicatarias as unidades familiares ou de convivencia pertencentes aos colectivos prioritarios definidos nas bases da convocatoria, ou con necesidade urxente de vivenda nos casos de emerxencia social.

Artigo 18.- Procedemento de selección de arrendatarios e adxudicación de vivendas

1. A selección de potenciais arrendatarios realizarase entre as unidades familiares ou de convivencia anotadas no Rexistro, consonte aos principios e criterios de prioridade e preferencia sinalados nas presentes bases.
2. O concello poderá verificar o cumprimento dos requisitos das unidades familiares ou de convivencia que resulten seleccionadas e, no seu caso, requirir a documentación que sexa precisa para a comprobación das circunstancias alegadas, no caso de non telo feito antes.
3. Para o procedemento de adxudicación das vivendas, poderá crearse unha comisión de adxudicación, que se reunirá coa periodicidade que considere acaída e adxudicará as

vivendas de acordo aos criterios mencionados no artigo 14,3, e comunicarllo á persoa adxudicataria para que acepte ou rexeite a solicitude no prazo máximo de 5 días hábiles.

4. Unha vez aceptada a adxudicación, procederase á formalización do contrato de arrendamento de acordo co establecido no artigo 19.
5. Nos supostos en que os ingresos das unidades solicitantes non acaden o IPREM poderase proceder, a criterio do correspondente órgano municipal, a valorar a posibilidade de adxudicación excepcional de acordo ao establecido no artigo 9.a)
6. De acordo ao establecido no artigo 11, os concellos tamén poderán adxudicar as vivendas incorporadas ao Programa de Vivendas Baleiras a aquelas asociacións e entidades sen ánimo de lucro para ser destinadas aos colectivos sinalados anteriormente.
7. Unha vez asinado o contrato a unidade de convivencia beneficiaria deberá empadroarse na vivenda adxudicada.

CAPÍTULO II.- CONTRATO DE ARRENDAMENTO E RELACIÓN ARRENDATICIA

Artigo 19.- Formalización do contrato de arrendamento

1. O contrato de arrendamento será formalizado por escrito no modelo-tipo que figura como ANEXO III e asinarase pola arrendadora e a arrendataria, debéndose presentar unha copia na correspondente oficina municipal o mesmo día da súa sinatura, de non terse realizado a sinatura nas propias dependencias municipais
2. Ao contrato de arrendamento xuntarase o inventario da vivenda, asinado por ámbalas dúas partes en proba da súa conformidade co estado e condicións de ocupación da vivenda. Así como unha declaración responsable de tódalas persoas integrantes da unidade familiar ou de convivencia que residirán na vivenda.
3. Cando para a determinación dos requisitos de renda se teñan en conta os ingresos de máis dunha persoa integrante da unidade de convivencia, o contrato de arrendamento será asinado por todos eles, asumindo expresamente de xeito solidario a responsabilidade que se puidera derivar polo impago da renda
4. No momento da formalización do contrato, a persoa arrendataria aboará a primeira mensuralidade por adiantado,e fará entrega da fianza en contía equivalente a unha mensuralidade da renda. A parte arrendadora deberá proceder ao seu depósito no correspondente servizo do IGVS, na mesma data da sinatura do contrato, entregando unha copia do resguardo para o arquivo no correspondente expediente.
5. A formalización do contrato será comunicada ao IGVS de acordo ao establecido nos protocolos asinados coas compañías aseguradoras para que proceda a activar as coberturas de seguro vixentes.

Artigo 20.- Condicións básicas do contrato de arrendamento

1. Serán requisitos e condicións necesarias que deberán de constar de modo expreso nos contratos que se subscriban ao amparo do Programa de Vivendas Baleiras, as seguintes:
 - a. A vivenda deberá destinarse a domicilio habitual e permanente da arrendataria e de todos os compoñentes da súa unidade familiar ou de convivencia, durante toda a vixencia do contrato.
 - b. Non ter relacións de parentesco en primeiro ou segundo grado de consanguinidade ou afinidade coa arrendadora. Ou, no seu caso, non ser socio ou participe da persoa xurídica que actúa como arrendadora.
 - c. A arrendataria, agás por causa de forza maior, deberá ocupar a vivenda no prazo dun mes desde a data de efectos do contrato de arrendamento.
 - d. A arrendataria non poderá ceder nin subarrendar, total ou parcialmente, a vivenda.
 - e. O contrato de arrendamento terá unha duración inicial dun ano, e prorrogarase obrigatoriamente por períodos anuais ata acadar unha duración de tres anos, agás que a arrendataria manifieste a arrendadora, e ao concello, con 45 días de antelación, como mínimo, á data de terminación do contrato ou de calquera das súas prórrogas, a súa vontade de non renovar.
 - f. A renda pactada non poderá ser superior á taxada polo concello, e poderá ser actualizada anualmente aplicando a variación porcentual do Índice Xeral Nacional do Sistema de Índices de Prezos de Consumo (IPC), de acordo co establecido no artigo 18 da Lei de Arrendamentos Urbanos.
 - g. A renda deberá aboarse en pagos mensuais anticipados, dentro dos dez primeiros días de cada mes, na conta que se designe ao efecto
 - h. Os gastos xerais para o adecuado sostemento do inmovible, servizos, tributos, cargas e responsabilidades, serán a cargo da arrendadora, incluíndo neste concepto, das cotas da Comunidade de Propietarios, así como o importe do Imposto de Bens Inmóveis (IBI).
 - i. Os pagos dos subministros da vivenda, incluída a recollida de lixo, serán a cargo da arrendataria.
 - j. A prohibición da percepción de sobreprezos ou cantidades distintas á renda do aluguer pactada no contrato de arrendamento
 - k. A arrendataria deberá cumprir os deberes impostos pola Lei de Arrendamentos Urbanos, en especial, os relativos ao uso e conservación da vivenda; así como

respectar e observar as normas esenciais de convivencia e os estatutos e normas de réxime interno da Comunidade de Propietarios.

- I. As obras de reparación necesarias para a conservación da vivenda serán a cargo da arrendadora, agás as pequenas reparacións derivadas do desgaste polo uso ordinario da vivenda que serán a cargo da arrendataria.
2. Serán causas de resolución do contrato o incumprimento das obrigas establecidas no apartado 1 anterior, responsabilidade da arrendataria. En todo caso, no contrato de arrendamento deberán constar de modo expreso as seguintes causas de resolución:
 - a. A falta de ocupación da vivenda no prazo dun mes desde a data de efectos do contrato de arrendamento.
 - b. O incumprimento da obriga do pago da renda no prazo e forma segundo o establecido no apartado anterior.
 - c. Causar graves desperfectos na vivenda ou incumprir as normas esenciais de convivencia.
 - d. A non realización pola arrendadora das reparacións necesarias para conservar a vivenda en condicións de habitabilidade e de servir para o uso que se destina.
3. A solicitude de resolución anticipada do contrato de arrendamento deberá ser comunicada á persoa propietaria e ao concello, como mínimo, con dous meses de antelación.

Artigo 21.- Incidencias na vivenda ou no pagamento da renda

1. Incidencias no pagamento da renda: calquera incidencia co pagamento da renda deberá ser comunicada inmediatamente, pola persoa propietaria, á compañía de seguros de impago de rendas e ao Concello.

2. Sinistros na vivenda: a persoa inquilina, ou a propietaria, comunicarán á compañía de riscos no fogar calquera incidencia producida na vivenda. No caso de que as incidencias producidas puideran supoñer a necesidade de baixa temporal da vivenda, pola gravidade das mesmas, tamén darán comunicación ao concello, para que se poidan avaliar as medidas a adoptar.

Artigo 22.- Finalización da relación arrendaticia

Unha vez rematada a relación arrendaticia xa sexa polo cumprimento do prazo máximo establecido ou por calquera outra causa, o concello dará comunicación ao IGVS de acordo ao establecido no protocolo de actuación.

Artigo 23. Comunicación ao IGVS das altas e baixas das vivendas e dos contratos de arrendamento.

O IGVS e as compañías aseguradoras redactaran un protocolo de actuación para a comunicación das altas e baixas das vivendas e dos contratos de arrendamento, ás que deberán adaptarse as comunicacións do concello.

No citado protocolo estableceranse os prazos de comunicación das altas, baixas e prórrogas, os formatos dos arquivos e calquera outra cuestión necesaria para facilitar a xestión do programa.

Artigo 24.- Comprobación e seguimento

1. Nos diferentes procedementos previstos nestas bases o concello poderá requirir ás persoas interesadas canta documentación e información estime conveniente para valorar o cumprimento dos requisitos e demais circunstancias relevantes para a resolución do correspondente expediente. En todo caso, a resolución será denegatoria cando se comprobe a falsidade ou ocultación dos datos esixidos.

2. Así mesmo, as solicitantes poderán aportar canta documentación complementaria estimen pertinente para acreditar o cumprimento dos requisitos esixidos en cada caso.

3. Para a comprobación e seguimento do mantemento dos requisitos e cumprimento das obrigas derivadas da incorporación ao programa, da posta a disposición das vivendas e da relación arrendaticia, o concello poderá realizar tódalas actuacións de comprobación e inspección que estime oportunas conducentes ao dito fin.

4. As persoas titulares das vivendas e as unidades convivencia teñen a obriga de facilitar dita labor de comprobación e inspección, permitindo a entrada na vivenda aos axentes das aseguradoras contratadas polo IGVS para o desenvolvemento do Programa de Vivendas Baleiras, cando o caso así o requira.

Miño, (na data da sinatura dixital)

O alcalde

Manuel Vázquez Faraldo

ANEXO I

PROCEDEMENTO	CÓDIGO DO PROCEDEMENTO	DOCUMENTO
INCORPORACIÓN DE VIVENDAS AO PROGRAMA DE VIVENDAS BALEIRAS (MODELO PARA OS CONCELLOS)		SOLICITUDE

DATOS DA PERSOA SOLICITANTE								
NOME/RAZÓN SOCIAL		PRIMEIRO APELIDO		SEGUNDO APELIDO		NIF		
TIPO	NOME DA VÍA	NUM	BLOQ	ANDAR	PORTA			
PARROQUIA				LUGAR				
CÓDIGO POSTAL	PROVINCIA	CONCELLO		LOCALIDADE				
TELÉFONO	TELÉFONO MÓBIL / FAX		CORREO ELECTRÓNICO					

(Datos da persoa representante legal)

E, NA SÚA REPRESENTACIÓN (deberá acreditarse a representación fidedigna por calquera medio válido en dereito)							
NOME		PRIMEIRO APELIDO		SEGUNDO APELIDO		NIF	

ENDEREZO PARA EFECTOS DE NOTIFICACIÓN (non é necesario se coincide co anterior)							
TIPO	NOME DA VÍA	NUM	BLOQ	ANDAR	PORTA		
PARROQUIA				LUGAR			
CÓDIGO POSTAL	PROVINCIA	CONCELLO		LOCALIDADE			
TELÉFONO	TELÉFONO MÓBIL	CORREO ELECTRÓNICO					

DATOS DA VIVENDA							
ENDEREZO (praza, rúa, nº, andar e letra)						CODIGO POSTAL	
LOCALIDADE				CONCELLO		PROVINCIA	
REFERENCIA CATASTRAL		TIPO DE VIVENDA (2)					
		<input type="checkbox"/> LIBRE <input type="checkbox"/> PROTEXIDA (neste caso cubrir os seguintes cadros)					
		Data de Cualificación:		<input type="text"/>	Nº Expediente:		<input type="text"/>

A PERSONA SOLICITANTE OU REPRESENTANTE
DECLARA: Que todos os datos contidos nesta solicitude, nos seus anexos e nos documentos que se achegan son certos.
SOLICITA: a incorporación da vivenda de referencia ao programa de Vivendas Baleiras para o seu posterior arrendamento.

Lexislación aplicable: Convenio de colaboración entre o IGVS e a FEGAMP para o desenvolvemento do programa de vivendas baleiras no ámbito do Plan Galego de Rehabilitación, aluguer e mellora do acceso á vivenda 2015/2020. Acordo municipal de data..... Bases reguladoras do programa de vivendas baleiras.
--

Sinatura da persoa solicitante ou representante

DOCUMENTACIÓN QUE SE PRESENTA:

- NIF da persoa titular da vivenda, ou quen dispoña dun dereito xurídico para efectuar o contrato de arrendamento.
- Relación de titulares da vivenda e declaración responsable (modelo documento 1).
- Nota simple informativa, actualizada, con indicación de cargas, expedida polo Rexistro da Propiedade.
- Último recibo do Imposto de Bens Inmóveis (IBI) da vivenda e, no seu caso, do garaxe obxecto de arrendamento, ou certificación da referencia catastral, no seu defecto, referencia catastral do inmovible ao que pertenza a vivenda e a solicitude de declaración catastral xunto coa documentación que permita a identificación da vivenda.
- Descrición das características da vivenda e inventario de electrodomésticos e, no seu caso, mobles de que dispoña a vivenda (modelo documento 2)
- Declaración responsable de estar ao día no pagamento dos recibos de auga, luz e/ou gas.
- Declaración responsable relativa, (documento 3):
 - Non existen procedementos administrativos ou xudiciais en curso que afecten á vivenda ou á súa titularidade.
 - A vivenda non ten cargas que impidan o seu arrendamento e carece de limitacións por razón de legalidade urbanística.
 - A vivenda está desocupada e susceptible de uso.
 - Estar ao día no pagamento das subministracións da vivenda: auga, luz, gas...
 - Se compromete a poñer a vivenda a disposición do Concello, para ofertala en arrendamento durante un período de tres anos, a contar desde a data de formalización do primeiro contrato de arrendamento, e a aceptar as demais condicións e servizos previstos no Programa de Vivendas Baleiras.

En cumprimento do disposto no artigo 5 da Lei Orgánica 15/1999, de protección de datos de carácter persoal, infórmase de que os datos persoais recollidos nesta solicitude, así como os datos relativos aos contratos de aluguer que realice ao amparo do Programa de Vivendas Baleiras, serán incorporados a un ficheiro para o seu tratamento coa finalidade da xestión deste procedemento, e especialmente na tramitación dos seguros da vivenda. Se o desexa, poderá exercer os dereitos de acceso, rectificación, cancelación e oposición previstos na Lei, dirixindo un escrito a este concello como responsable do ficheiro.

SINATURA DA PERSOA SOLICITANTE OU REPRESENTANTE

Lugar e data					
	,	de		de	

Órgano do Concello de ao que vai dirixido:

INCORPORACIÓN DE VIVENDAS AO PROGRAMA DE VIVENDAS BALEIRAS		CODIGO PROCEDEMENTO
DOCUMENTO 3	DECLARACIÓN RESPONSABLE	

Don/a, con NIF númeroe domicilio
en , en calidade
(concello, provincia, rúa, nº, andar e letra)
de da vivenda sita no concello de , con
(propietario, usufrutuário, un propietario, apoderado, representante)
endereço
(praza / rúa, nº, andar e letra)

DECLARO baixo a miña responsabilidade e en nome de todos os titulares da vivenda, QUE:

- Non existen procedementos administrativos ou xudiciais en curso que afecten á vivenda ou a súa titularidade.
- A vivenda non ten cargas que impidan o seu arrendamento e carece de limitacións por razóns de legalidade urbanística.
- A vivenda está desocupada e susceptible de uso.
- Estar ao día no pagamento dos subministros da vivenda.
- Se compromete a poñer a vivenda a disposición do Concello de para ofertala en arrendamento durante un período de tres anos, a contar desde a data de formalización do primeiro contrato de arrendamento, e a aceptar as s condicións e servizos previstos no Programa de Vivendas Baleiras

En _____ , a ____ de _____ de 20__

(Sinatura do solicitante ou representante)

CONCELLO DE

PROCEDEMENTO: INSCRICIÓN NO REXISTRO DE DEMANDANTES DO PROGRAMA DE VIVENDAS BALEIRAS
(MODELO PARA OS CONCELLOS)

ANEXO II

DATOS PERSOAIS DAPERSONA SOLICITANTE

APELIDOS		NOME		NIF / NIE	
CONCELLO DE RESIDENCIA		CONCELLO DO LUGAR DE TRABALLO		Nº DE MEMBROS DA UNIDADE FAMILIAR OU CONVENCIONAL	

COLECTIVO AO QUE PERTENCE

Colectivos prioritarios:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Persoas afectadas por procedementos de execución hipotecaria. | <input type="checkbox"/> Unidades familiares ou unidades de convivencia con fillos menores |
| <input type="checkbox"/> Persoas afectadas por procedementos de desafiuzamento por impago de renda | <input type="checkbox"/> Persoas dependentes ou con discapacidade oficialmente recoñecida igual ou superior ao 33%, e as familias que as teñan ao seu cargo. |
| <input type="checkbox"/> Mulleres vítimas de violencia de xénero. | <input type="checkbox"/> Persoas maiores de 65 anos. |
| <input type="checkbox"/> Familias numerosas | <input type="checkbox"/> Persoas privadas da súa vivenda habitual por danos sufridos nesta |
| <input type="checkbox"/> Familias monoparentais con fillos | <input type="checkbox"/> Persoas que foran beneficiarias de axudas ao aluguer xestionadas polo IGVS, e que agotado o periodo máximo da axuda, estean en situación de especial vulnerabilidade. |

CARACTERÍSTICAS DA VIVENDA DEMANDADA EN RÉXIME DE ARRENDAMENTO

CARACTERÍSTICAS DA VIVENDA

Nº Dormitorios:

Amoblado: SÍ NON Indistinto

Ascensor: SÍ NON Indistinto

Rocho: SÍ NON Indistinto

Garaxe: SÍ NON Indistinto

Outros: _____

DECLARO QUE: Ningunha persoa membro da unidade de convivencia temos unha vivenda en propiedade, ou en caso de tela non se dispón do do seu uso e disfrute, nin do usufruto doutra vivenda en todo o territorio nacional.

DOCUMENTACIÓN QUE SE PRESENTA:

- Acreditación dos ingresos netos correspondentes a cada unha das persoas membros da unidade de convivencia, durante os tres meses anteriores ao da presentación da solicitude. Persoas perceptoras de prestacións: certificación ou informe sobre a contía da prestación percibida.
- Fotocopia do DNI ou NIE de todas as persoas membros da unidade familiar ou de convivencia; no caso de fillos menores de idade que non teñan documento de identidade, fotocopia do Libro de Familia; e no caso de estranxeiros NIE.
- Declaración responsable da composición da unidade de convivencia.

Sinatura da persoa solicitante ou representante

PROCEDEMENTO:	INSCRICIÓN NO REXISTRO DE DEMANDANTES DO PROGRAMA DE VIVENDAS BALEIRAS
DOCUMENTO	DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA DETERMINADOS COLECTIVOS

DOCUMENTACIÓN A ACHEGAR

Persoas afectadas por procedementos de execución hipotecaria

Persoas afectadas por procedementos de desafiuzamento por impago de renda

Mulleres vítimas de violencia de xénero

- Certificación da orde de protección ou medida cautelar, testemuño ou copia autenticada da secretaría xudicial da propia orde de protección ou medida cautelar.
- Sentenza de calquera orde xurisdiccional, que declare dita situación
- Informe do Ministerio Fiscal que indique a existencia de indicios de violencia
- Informe dos servizos de acollida
- Informe dos servizos sociais e/ou sanitarios da Administración Pública Autonómica ou Local
- Certificación de dependencia Calquera outro que estableza

Familias con fillos a cargo e familias numerosas

- Acreditación dos membros da familia ou unidade de convivencia.

Familias monoparentais con fillos

- Acreditación de pertencer a este colectivo e certificado de empadroamento

Persoas dependentes ou con discapacidade oficialmente recoñecida

- Certificación de dependencia ou discapacidade expedida polos correspondentes servizos da Consellería de Política Social

Persoas maiores de 65 anos

Unidades familiares ou de convivencia nas que existan persoas que foran beneficiarias de axudas ao aluguer no marco de programas xestionados polo IGVS e que, unha vez vencido o período máximo de percepción das mesmas, permanezan nunha situación de desprotección ou especial vulnerabilidade

- Certificación do IGVS da axuda percibida.

Persoas privadas da súa vivenda habitual por danos sufridos nesta

- Acreditación da citada circunstancia.

*Indíquese cun "X" o que proceda. Só se poderá optar por un dos colectivos.
A documentación que proceda debe presentarse en orixinal ou fotocopia compulsada.*

En cumprimento do disposto no artigo 5 da Lei Orgánica 15/1999, de protección de datos de carácter persoal, infórmase de que os datos persoais recollidos nesta solicitude, así como os datos relativos aos contratos de aluguer que realice ao amparo do Programa de Vivendas Baleiras, serán incorporados a un ficheiro para o seu tratamento coa finalidade da xestión deste procedemento, e especialmente na tramitación dos seguros da vivenda. Se o desexa, poderá exercer os dereitos de acceso, rectificación, cancelación e oposición previstos na Lei, dirixindo un escrito a este concello como responsable do ficheiro.

En _____ a ____ de _____ de 20__
Sinatura

Órgano do concello ao que vai dirixido.....

CONCELLO DE : _____
CÓDIGO DA VIVENDA: _____
Nº CONTRATO: _____
DATA EFECTOS: _____

CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE VIVENDA

En _____, de _____ de 201_

A parte arrendadora (en diante, arrendadora):

Don/Dona _____, maior de idade, con NIF _____, **PODEN SER VARIOS** [no seu nome e dereito]/ [no seu nome e en representación de (*nome e apelidos, con NIF- poden ser varios*), na súa calidade de _____ en virtude de _____] / [en nome e representación de (*nome e apelidos/ denominación, razón social, con NIF/CIF _____ - PODEN SER VARIOS*), na súa calidade de _____, en virtude de (*poder, acordo comunidade de propietarios, escritura nomeamento administrador...*)]

E, con domicilio a efectos de notificacións en (*endereço, código postal, localidade, provincia*).

A parte arrendataria (en diante, arrendataria):

Don/Dona _____, maior de idade, con NIF _____, **PODEN SER VARIOS** (*tódolos membros da unidade familiar maiores de idade, e os menores con ingresos*) [no seu nome]/ [no seu nome e en representación de (*nome, apelidos e NIF- poden ser varios*), na súa calidade de _____ en virtude de _____] / [en nome e representación de (*nome e apelidos, con NIF _____*), na súa calidade de _____, en virtude de (*poder, nomeamento titor...*)]

Con domicilio no inmovible obxecto do arrendamento, así como para efectos de notificacións, respondendo solidariamente, no caso de ser varios os arrendatarios, do cumprimento de tódalas obrigas e dereitos dimanantes do mesmo.

Ambas partes se recoñecen a capacidade legal necesaria para celebrar o presente contrato de arrendamento e ao efecto,

DECLARAN:

1º.- O presente contrato se celebra no marco do Programa de Vivendas Baleiras.

2º.- [A arrendataria non ten relacións de parentesco en primeiro ou segundo grado de consanguinidade ou afinidade coa arrendadora].

CONCELLO DE : _____
CÓDIGO DA VIVENDA: _____
Nº CONTRATO: _____
DATA EFECTOS: _____

EXPOÑEN:

I.- A arrendadora é [propietaria, usufrutuaria, núa propietaria] da seguinte vivenda:

Enderezo: _____

Localidade: _____ (código postal)

Provincia: _____

Superficie útil: _____ m2.

Características e inventario: As que figuran no anexo I deste contrato.

[Anexos: un rocho de _____ m2 e un garaxe de _____ m2.]

Referencia catastral vivenda: _____

[Referencia catastral garaxe: _____]

Inscrición: Rexistro da propiedade de _____, ao Tomo _____,
Libro _____, Folio _____, Finca _____.

[Declaración de división horizontal: [Rexistro da propiedade de _____, ao
Tomo _____, Libro _____, Folio _____,
Finca _____ (vivenda) e Finca _____ (garaxe)] . [En escritura autorizada polo
Notario de _____, Don/Dona _____, o
de _____ de _____, número de protocolo].

A vivenda esta libre de cargas, gravámenes, arrendatarios e ocupantes, en bo estado e con todos os servizos en funcionamento.

II.- A arrendataria esta interesada en arrendar o citado inmovible coas características e xunto cos bens mobles, no seu caso, inventariados no anexo I deste contrato, para satisfacer a súa necesidade de vivenda habitual e permanente e das persoas integrantes da súa unidade familiar ou de convivencia que residiran nela (relacionadas na declaración responsable que figura como anexo II deste contrato).

Estando interesadas ambas partes, levan a cabo o presente **contrato de arrendamento de vivenda** de conformidade coas seguintes,

CONCELLO DE : _____

CÓDIGO DA VIVENDA: _____

Nº CONTRATO: _____

DATA EFECTOS: _____

CLÁUSULAS

PRIMEIRA.- OBXECTO DO CONTRATO

A arrendadora cede en aluguer á arrendataria a vivenda descrita no EXPOSITIVO I e mais no ANEXO I e, de ser o caso, o mobiliario e os anexos vinculados, para servir como residencia habitual e permanente.

A arrendataria declara coñecer e aceptar as características e estado de conservación da vivenda, así como dos seus servizos, instalacións e, de ser o caso, do mobiliario e dos anexos vinculados, que ha examinado previamente, e en especial as súas condicións de habitabilidade e idoneidade para servir ao destino pactado no presente contrato.

Neste acto a arrendadora, conforme á lexislación vixente, fai entrega do correspondente certificado de eficiencia enerxética.

[Neste acto arrendadora fai entrega das chaves a arrendataria.] [A arrendadora comprométese a facer entrega das chaves a arrendataria antes das 10,00 horas do día de efectos deste contrato, comprometéndose ámbalas dúas a facer constar por escrito a entrega e recepción das mesmas, e a facilitar unha copia do mesmo ao Concello.]

SEGUNDA.- DESTINO, USO E OCUPACIÓN DA VIVENDA

1º.- A vivenda obxecto do presente contrato se destinará única e exclusivamente a satisfacer a necesidade permanente de vivenda da arrendataria e das persoas integrantes da súa unidade familiar ou convivencial de acordo ao establecido no artigo 3.1 da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de Arrendamentos Urbanos (en adiante, LAU).

Non se poderá destinar a vivenda arrendada a ningunha actividade profesional, comercial, industrial o calquera outra das relacionadas no artigo 3.2 da LAU, incompatible coa súa actividade residencial. E, en ningún caso, se poderán realizar nela actividades molestas, insalubres, nocivas, perigosas ou ilícitas.

Queda prohibida a tenencia de animais domésticos, respondendo a arrendataria dos danos que puideran causar.

2º.- A arrendataria ten a obriga de usar a vivenda arrendada, establecendo nela o seu domicilio e residencia habitual de tódolos membros da súa unidade familiar ou de convivencia.

CONCELLO DE : _____

CÓDIGO DA VIVENDA: _____

Nº CONTRATO: _____

DATA EFECTOS: _____

A falta de uso da vivenda durante un período superior a tres meses, de forma continuada ou fraccionada, no prazo dun ano, será causa de resolución do contrato, a instancia da arrendadora.

3º.- A arrendataria esta obrigada a usar a finca arrendada coa debida dilixencia e destinala ao uso pactado, así como a devolvela, no caso de finalización do contrato, tal como a recibe, salvo o deterioro producido polo tempo como consecuencia do uso ordinario ou por causa inevitable.

3º.- A arrendataria dispón do prazo dun mes, contado desde a data de efectos do presente contrato, para ocupar a vivenda. A non ocupación en dito prazo, agás por causa de forza maior, será causa de resolución do contrato, a instancia do arrendador.

TERCEIRA.- PROHIBICIÓN DE CESIÓN E SUBARRENDO

A arrendataria non poderá ceder o contrato de arrendamento, nin subarrendar total nin parcialmente a vivenda e, no seu caso, anexos obxecto deste contrato. O incumprimento desta obriga será causa de resolución do mesmo.

CUARTA.- PRAZO DE DURACIÓN E PRÓRROGAS

1º.- O prazo de duración inicial deste contrato é dun ano, comezando a producir efectos o díade..... e ata o..... de.....

Chegado o día do vencemento do contrato, este prorrogarase obrigatoriamente por prazos anuais ata acadar unha duración mínima de tres anos, agás que a arrendataria manifeste por escrito á arrendadora e ao Concello con 45 días de antelación, como mínimo, á data da terminación do contrato ou de calquera das súas prórrogas, a súa vontade de non renovalo.

2º.- A arrendataria poderá desistir do contrato de arrendamento en calquera momento da súa vixencia, sempre que se dea o correspondente preaviso por escrito á arrendadora e ao Concello cunha antelación mínima de dous meses. No caso de que a persoa arrendataria abandone a vivenda sen realizar o preaviso obrigatorio deberá indemnizar á persoa arrendadora co cantidade de dous meses de renda de aluguer ou, no caso de ter preavisoDO cun tempo inferior aos dous meses obrigatorios, coa cantidade correspondente á parte proporcional de renda do período de preaviso incumplido. En todo caso, a finalización do contrato por esta ou por calquera outra causa terá efectos do último día da correspondente mensuralidade.

CONCELLO DE : _____

CÓDIGO DA VIVENDA: _____

Nº CONTRATO: _____

DATA EFECTOS: _____

QUINTA. PRÓRROGAS POSTERIORES AOS TRES PRIMEIROS ANOS DE VIXENCIA DO CONTRATO

De conformidade co establecido no artigo 10 da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de Arrendamentos Urbanos (en diante, LAU), unha vez transcorrido o prazo de tres anos, se ningunha das partes notifica a outra, polo menos cun mes de antelación, a súa vontade de non renovar, o contrato prorrogarase obrigatoriamente por un ano máis, agás que algunha das partes manifeste a súa vontade de non renovar cun mes de antelación á data de terminación de calquera das anualidades, a súa vontade de non renovar o contrato.

SEXTA.- RENDA

1.- A renda estipulada será de _____ euros anuais (_____ €/anuais), aboándose en pagos mensuais anticipados de _____ euros (_____ €/mes), dentro dos dez primeiros días de cada mes, mediante o ingreso directo na conta

2.- A arrendataria entrega neste acto á arrendadora a cantidade de _____ €, correspondente ao primeira mensuralidade do contrato.

3. A arrendataria queda obrigada ao pagamento, dentro dos dez primeiros días de cada mes, na conta que se designe ao efecto.. A demora no pagamento da renda na forma estipulada será causa suficiente para a resolución do contrato.

4.- Queda prohibida a percepción de sobreprezos ou cantidades distintas á renda do aluguer pactada neste contrato de arrendamento.

SETIMA.- FIANZA

A arrendataria entrega neste acto á arrendadora, ademais da cantidade sinalada no apartado anterior, a cantidade de _____ €, contía equivalente a unha mensuralidade de renda, en concepto de fianza. O seu importe non será aplicable, pola soa vontade da arrendataria, ao pagamento de ningunha mensuralidade de renda, aínda no caso de resolución do contrato.

A arrendadora se obriga a depositar a fianza recibida no correspondente servizo do IGVS, na mesma data da sinatura do contrato, entregando no concello unha copia do resguardo para o seu arquivo no correspondente expediente administrativo.

Ao cumprirse o terceiro ano do contrato, no caso de prórroga do mesmo, a fianza será actualizada ata facerse igual ao prezo mensual da renda da correspondente anualidade.

A fianza será devolta á parte arrendataria ao final do arrendamento logo da constatación pola arrendadora de que a vivenda e anexos, no seu caso, estean nas mesmas

CONCELLO DE : _____

CÓDIGO DA VIVENDA: _____

Nº CONTRATO: _____

DATA EFECTOS: _____

condicións de uso e habitabilidade nas que foi entregada agás o deterioro que se puidera producir polo tempo como consecuencia do seu uso normal ou por causa inevitable-, e se atope ao corrente de pago daqueles gastos que deben ser aboados por ela (tales como subministracións) vivenda e das mensualidades da renda. Noutro caso, o seu importe poderá aplicarse pola arrendadora, sen prexuízo da responsabilidade ilimitada da arrendataria, ao pagamento das reparación, débedas e responsabilidades contraídas.

O saldo da fianza que, no seu caso, deba ser restituído á arrendataria ao final do contrato devengará o xuro legal transcorrido un mes desde a entrega das chaves pola mesma sen que se fixese efectiva dita restitución.

OITAVA.- ACTUALIZACIÓN DA RENDA

Durante toda a vixencia deste contrato, incluídas as prórrogas, a renda actualizarase anualmente consonte á variación porcentual experimentada polo índice xeral nacional do sistema de índices de prezos de consumo (IPC), tomando como mes de referencia para a primeira e sucesivas actualizacións o que corresponda ao último índice publicado na data de celebración do contrato segundo o establecido no artigo 18º da LAU. A cantidade que resulte de cada revisión considerárase renda a tódolos efectos.

NOVENA: GASTOS

1.- Os gastos xerais para o adecuado sostemento do inmovible, servizos, tributos, cargas e responsabilidades serán a cargo da arrendadora, incluíndo neste concepto o pagamento das cotas da comunidade de propietarios, así como o importe de bens inmoables (IBI).

2.- Serán a cargo da arrendataria os gastos correspondentes ás subministracións da vivenda con contadores individuais ou, no seu caso, centralizados, tales como auga, electricidade, gas, calefacción, teléfono, etc..., así como os prezos, taxas ou tributos polos servizos que reciba ou lle beneficien, como por exemplo a taxa pola recollida de lixo e similares.

No caso de servizos ou subministracións centralizados, o custo mensual do servizo ou subministración de _____ será [de _____ €] [o _____ % do importe dos correspondentes recibos] [proporcional á cota de participación que corresponda ao inmovible arrendado] [a cota fixada pola comunidade de propietarios].

A arrendataria deberá domiciliar os gastos correspondentes ás subministracións, quedando en todo caso obrigado ao inmediato reembolso á arrendadora de ser satisfeitos por esta.

CONCELLO DE : _____
CÓDIGO DA VIVENDA: _____
Nº CONTRATO: _____
DATA EFECTOS: _____

OPTATIVO PARA A ARRENDADORA: A arrendataria comprométese a poñer ao seu nome os servizos individualizables mediante aparato contador, e a arrendadora a aportar e facilitar a documentación pertinente para a realización do trámite de modificación da alta nos subministros.

DÉCIMA: COMUNIDADE DE PROPIETARIOS E NORMAS DE CONVIVENCIA

A arrendataria se somete ao réxime da propiedade horizontal do inmovible onde se encontra situada a vivenda e se compromete expresamente a observar os estatutos e normas de réxime interno da comunidade de propietarios, coidando do seu cumprimento e obrigando aos seus visitantes a respectalos, así como a observar as normas esenciais de convivencia. Igualmente, a arrendataria evitará calquera dano ou emprego abusivo da finca arrendada e dos seus elementos comúns, e respectarán ao máximo ás persoas que constitúen dita comunidade.

DÉCIMO PRIMEIRA.- CONSERVACIÓN DA VIVENDA

- 1.- A arrendataria esta obrigada a manter a vivenda arrendada e, no seu caso, o mobiliario, así como as súas instalacións, conducións e servizos, en bo estado de uso, conservación, limpeza e seguridade, realizando as reparacións e reposicións necesarias que sexan da súa conta, e responsabilizándose dos danos e deterioros que se produzan na mesma ou se causen a terceiros.
- 2.- A arrendadora esta obrigada a realizar, sen elevar por elo a renda, tódalas reparacións que sexan necesarias para conservar a vivenda nas condicións de habitabilidade para servir ao uso pactado, agás que o deterioro de cuxa reparación se trate sexa imputable ao arrendatario a tenor do disposto nos artigos 1.563 e 1.564 do Código Civil.
- 3.- Serán de conta da arrendataria as pequenas reparacións derivadas ou que esixa o desgaste polo uso ordinario da vivenda, así como a do mobiliario, no seu caso.
- 4.- No caso de que na vivenda teña caldeira e instalación de gas ou doutros subministros nas que sexa obrigatoria a revisión periódica, a arrendataria deberá facilitar a revisión aos servizos técnicos correspondentes, sendo a cargo da arrendadora o custo da revisión. Se das resultas da revisión fose necesario realizar algún tipo de reparación derivada do desgaste polo uso ordinario ou por causa imputable a arrendataria,, as reparacións serán da súa conta.

CONCELLO DE : _____

CÓDIGO DA VIVENDA: _____

Nº CONTRATO: _____

DATA EFECTOS: _____

DÉCIMO SEGUNDA.-OBRAS DA ARRENDATARIA

1.- A arrendataria non poderá realizar sen o consentimento da arrendadora, expresado por escrito, ningún tipo de obras de mellora ou modificación na vivenda ou accesorios, aínda que non se altere a configuración da vivenda ou dos materiais nela empregados. En todo caso, as obras que se autoricen serán de conta e cargo da arrendataria e quedarán en beneficio do inmovble arrendado sen dereito a reintegro ou indemnización algunha.

2.- Queda expresamente prohibido perforar e/ou furar as paredes de cociña e baños da vivenda ou calquera outras que se encontren azulexadas ou embaldosadas.

3.- Se prexuízo da facultade de resolver o contrato, a arrendadora que non haxa autorizado por escrito a realización das obras poderá esixir ao concluír o contrato, que a arrendataria repoña as cousas ao estado anterior ou conservar a modificación efectuada, sen que esta poida reclamar indemnización algunha.

Se as obras provocaron algunha unha diminución da estabilidade da edificación ou da seguridade da vivenda ou os seus accesorios, a arrendadora poderá esixir de inmediato a reposición das cousas ao estado anterior.

4.- A arrendadora poderá realizar anualmente unha ou varias inspeccións da vivenda e os seus anexos para comprobar o estado de uso e conservación da mesma, e a arrendataria queda obrigada a autorizar a entrada en todas as estancias do inmovble arrendado á arrendadora ou a calquera persoa autorizada ou designada para tal fin.

DÉCIMO TERCEIRA.-INCUMPRIMENTO DAS OBRIGAS, RESOLUCIÓN E EXTINCIÓN DO CONTRATO

1.- O incumprimento por calquera das partes das obrigas pactadas neste contrato ou das prescritas na LAU, dará dereito á parte que tivera cumprido as súas a esixir o cumprimento da obriga ou a promover a resolución do contrato, de acordo co disposto no artigo 1.124 do Código Civil.

2.- Ademais serán causa de resolución do contrato a instancia da arrendadora as previstas no artigo 27 e concordantes da LAU, e en particular as seguintes:

a) A falta de ocupación da vivenda no prazo dun mes desde a data de efectos do contrato de arrendamento.

b) Destinar a vivenda a un uso distinto ao pactado, nos termos establecidos na cláusula segunda deste contrato.

CONCELLO DE : _____

CÓDIGO DA VIVENDA: _____

Nº CONTRATO: _____

DATA EFECTOS: _____

- c) A ocupación da vivenda por persoas que non formen parte da unidade familiar ou convivencia.
- d) A tenencia de animais domésticos na vivenda.
- e) A cesión ou subarrendo da vivenda.
- f) A falta de pago da renda ou das demais cantidades cuxo pago corresponda á arrendataria, en particular a falta de pago dos recibos dos subministros.
- g) Causar graves desperfectos na vivenda ou nas partes comúns do edificio; incumplir os estatutos e/ou as normas de funcionamento interno da comunidade de propietarios; así como a inobservancia das normas esenciais de convivencia molestando aos veciños por actos como: ruídos excesivos ou a horas intempestivas, altercados na vivenda, insultos e/ou vexacións aos veciños, danos incluídos os estéticos en elementos e instalacións comúns tales como portal, escaleiras, descansos, portas, buzóns, garaxe, ascensor, zonas verdes, patios, etc.

A arrendataria será responsable tanto dos seus propios actos como dos que cometan os demais ocupantes da vivenda, aínda sendo ocasionais ou visitantes da mesma, a efectos da resolución do contrato ou da indemnización que por danos ou prexuízos poida derivarse.

- h) O incumprimento do deber de conservación da vivenda e das súas instalacións ou a realización de obras na vivenda sen o consentimento expreso da arrendadora ou en contra do estipulado nas cláusulas décima e décimo primeira deste contrato.
- i) Impedir a realización das labores de comprobación e inspección técnica das vivendas, aos técnicos designados pola arrendadora ou polo Concello.

3.- Así mesmo, ademais das outras causas previstas no artigo 27 e concordantes da LAU, tamén serán causa de resolución do contrato a instancia da arrendataria as seguintes:

- a) A non realización pola arrendadora das reparacións necesarias para conservar a vivenda en condicións de habitabilidade e de servir ao uso para o que se destina, ás que se refire a cláusula décima deste contrato, así como o artigo 21 da LAU.
- b) A percepción de sobreprezos ou cantidades distintas á renda do aluguer pactada neste contrato.
- c) A perturbación de feito ou de dereito que realice a arrendadora na utilización da vivenda.

CONCELLO DE : _____

CÓDIGO DA VIVENDA: _____

Nº CONTRATO: _____

DATA EFECTOS: _____

4.- O contrato de arrendamento extinguirase ademais de polo seu vencemento temporal, polas causas previstas no artigo 28 da LAU.

DÉCIMO CUARTA.- DESOCUPACIÓN DA VIVENDA

1.- No momento da finalización da vixencia ou da resolución ou da resolución por calquera causa do presente contrato, a arrendataria devolverá a vivenda arrendada e, no seu caso, os seus anexos e mobiliario no estado de conservación que tiña cando se entregou, agás o deterioro derivado do tempo transcorrido como consecuencia do uso ordinario ou por causa inevitable.

2.- A arrendataria esta obrigada a desaloxar a vivenda deixándoa libre e vacua a disposición da arrendadora, entregándolle as chaves en sinal do seu desaloxo chegado o vencemento do prazo pactado ou producida a resolución do contrato por calquera causa. En todo caso, a finalización do contrato calquera que sexa a súa causa terá efectos do último día da correspondente mensualidade.

3.- A demora pola persoa arrendataria no desaloxo da vivenda e a súa entrega á arrendadora, con independencia do exercicio pola outra parte das accións precisas para obter o desaloxo forzoso, levará aparelhada a obriga da arrendataria de aboar a arrendadora por cada día de demora no desaloxo e entrega das chaves unha indemnización consistente no dobre da trintava parte do renda do aluguer da última mensualidade devengada.

DÉCIMO QUINTA.- LEXISLACIÓN APLICABLE E XURISDICCIÓN COMPETENTE

O presente contrato de arrendamento queda sometido ás disposicións contidas na LAU.

Para a solución de calquera conflito ou cuestión litixiosa que puidera derivarse deste contrato, as partes contratantes se someten á xurisdición dos Xulgados e Tribunais do lugar onde radique o inmovible arrendado.

Non obstante o anterior, no suposto de que o Instituto Galego da Vivenda e Solo, aprobase un procedemento de arbitraje ou conciliación, as partes acordan expresamente someterse aos ditos procedementos, encomendándose ao referido organismo a designación do/a árbitro ou árbitros.

En proba de conformidade con todo o que antecede e cos correspondentes anexos, as partes asinan o presente contrato, por triplicado exemplar, e a un só efecto no lugar e data indicados no encabezamento.

A ARRENDATARIA

A ARRENDADORA

CONCELLO DE : _____
CÓDIGO DA VIVENDA: _____
Nº CONTRATO: _____
DATA EFECTOS: _____

(sinatura)

(sinatura)

CONCELLO DE : _____
CÓDIGO DA VIVENDA: _____
Nº CONTRATO: _____
DATA EFECTOS: _____

ANEXO I: CARACTERÍSTICAS E INVENTARIO DA VIVENDA

IGUAL QUE A DOS DOCUMENTOS DE INCORPORACION DA VIVENDA

En proba de conformidade, asinan o presente, por triplicado exemplar, na data de formalización do contrato de arrendamento do que forma parte este anexo.

A ARRENDATARIA

(sinatura)

A ARRENDADORA

(sinatura)

CONCELLO DE : _____
CÓDIGO DA VIVENDA: _____
Nº CONTRATO: _____
DATA EFECTOS: _____

ANEXO II: DECLARACIÓN RESPONSABLE DAS PERSOAS INTEGRANTES DA UNIDADE FAMILIAR OU DE CONVIVENCIA

O/os abaixo asinante/s declara/declaran baixo a súa responsabilidade que os membros que integran a unidade familiar ou de convivencia e que van a residir na vivenda obxecto deste contrato son os que se relacionan a continuación:

APELIDOS E NOME		DATA NACEMENTO	RELACIÓN DE PARENTESCO

E, se obrigan a comunicar ao Concello, calquera variación que se produza na composición da unidade familiar ou de convivencia, dentro dos 30 días seguintes a que se produza, para que comprobe a súa procedencia e ,no seu caso, o comunique á arrendadora.

O que asinan, por triplicado exemplar, na data de formalización do contrato de arrendamento do que forma parte este anexo.

A ARRENDATARIA

(sinatura)