Teléfonos:
981 844 800
981 849 960
Fax: 981 844 008

N.º R.E.L. 01150119

CONCELLO DE BOIRO

Praza de Galicia s/n
15930 BOIRO (A Coruña)
correo e: correo@boiro.org
páxina web: www.boiro.org

ANUNCIO

Para coñecemento xeral faise saber que o 17/03/2017 a Xunta de Goberno Local adoptou este acordo:

CONVENIOS. Convenio asinado entre o Instituto Galego de Vivenda e Solo e a Federación Galega de Municipios e Provincias polo que se pon en funcionamento o "Programa de Vivendas Baleiras". Ratificación da bases reguladoras do programa de vivendas baleiras no Concello de Boiro

PRIMEIRO. RATIFICAR as bases reguladoras do procedemento de incorporación de vivendas así como os procedementos de selección dos futuros arrendatarios e de adxudicación das vivendas no Concello de Boiro.

SEGUNDO. PUBLICAR en estrato este acordo.

BASES REGULADORAS DO PROGRAMA DE VIVENDAS BALEIRAS DO CONCELLO DE BOIRO

É obxecto das presentes bases a regulación dos aspectos materiais, persoais, formais e procedimentais do Programa de Vivendas Baleiras do Concello de Boiro implantado no mesmo en virtude de..... 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 .....

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, lixo, 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 e lavadora.

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 (DOGA 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 350€. Aos efectos de determinarse o prezo das vivendas de superficie menor a 90 m2 seguiranse os seguintes criterios:

- Para efectos de determinar dito prezo máximo, 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 por metro cadrado destas vivendas será de 3,33€ 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 derocho.

- Para fixar o importe da renda, tamén se poderá ter en conta os prezos medios de mercado da zona onde este situada a vivenda, se se acredita que estes son inferiores os obtidos mediante a aplicación do previsto neste artigo.

- Prezo máximo de renda por vivenda:

Renda máxima	**superficie tipo**	**prezo/m2**
300€	**90m2**	**3,33€**

- De acordo co establecido cláusula cuarta, punto segundo, do convenio de colaboración entre o IGVS e a FEGAMP, a correspondente comisión de seguimento e coordinación poderá modificar o citado límite ata un 15% cando se acrediten circunstancias que motiven a necesidade de incrementar ou reducir o importe da renda fixada con carácter xeral, así coma no caso de que as persoas arrendatarias sexan integrantes dunha familia numerosa, na unidade familiar haxa algunha persoa con mobilidade reducida ou cando concorra algunha outra causa debidamente motivada.

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

Teléfonos:
981 844 800
981 849 960
Fax: 981 844 008

N.º R.E.L. 01150119

Praza de Galicia s/n
15930 BOIRO (A Coruña)
correo e: correo@boiro.org
páxina web: www.boiro.org

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 .- Solicitude 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 Ia estas bases, nas oficinas de rexistro do concello.

4. Xunto coas solicitudes deberá presentarsea 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

   d. Último recibo do Imposto de Bens Inmobles (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 inmoble 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; así como de que a vivenda está desocupada e susceptible de uso.

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 neste acordo. Logo da visita de inspección elaborarase 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 neste acordo, elaborarase 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.

Teléfonos:
981 844 800
981 849 960
Fax: 981 844 008

N.º R.E.L. 01150119

Praza de Galicia s/n
15930 BOIRO (A Coruña)
correo e: correo@boiro.org
páxina web: www.boiro.org

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 neste acordo, 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.

      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 persoasque 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 adxudicación 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 adxudicación deberá revisarse a situación particular no seo da 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 adxudicación .

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 inadecuaciónou 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 superficieinsuficiente para a composición da unidade familiarcando a cada ocupante lle correspondan menos de10 m2de superficie útil, non computándose para oefecto a correspondente a baños, corredores e tendais.

3) Enténdese que unha vivenda é inadecuada por causa de mobilidade candoa súa configuración arquitectónica, distribución espacial, localización ou accesos supoñan unha graveperdade 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:

Teléfonos:
981 844 800
981 849 960
Fax: 981 844 008

N.º R.E.L. 01150119

Praza de Galicia s/n
15930 BOIRO (A Coruña)
correo e: correo@boiro.org
páxina web: www.boiro.org

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 servizos sociais 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 animo 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 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 netoscorrespondentes 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.

Artigo 13.- Renda máxima segundo nivel de ingresos

As unidades familiares ou de convivencia que reúnan os requisitos e condicións establecidas neste acordo, 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, salvo nos casos excepcionais previstos neste acordo. 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- Solicitude 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, aos 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 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 este acordo 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 netoscorrespondentes a cada un dos seus membros durante os tres meses anteriores ao da presentación da solicitude.

b) 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 DNI, fotocopia do Libro de Familia; e no caso de estranxeiros NIE.

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.

Teléfonos:
981 844 800
981 849 960
Fax: 981 844 008

N.º R.E.L. 01150119

Praza de Galicia s/n
15930 BOIRO (A Coruña)
correo e: correo@boiro.org
páxina web: www.boiro.org

- Sentenza de calquera orde xurisdicional, 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.

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 xurisdicional, 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 rexistrais inmobiliariasda 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 renuncias nas que concorra 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 subscrición 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 baleirasproducirá 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 de arrendatarios 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 competitiva, transparencia e obxectividade.

   - Correspondencia da renda do aluguer co nivel de ingresos da unidade familiar ou de convivencia, segundo o sinalado neste acordo.

   - 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 adxudicatarios 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. A persoa que ostente a alcaldía do concello, ou aquela en quen delegue, adxudicará as vivendas de acordo aos criterios mencionados no artigo 14º.3, e comunicarallo á persoa adxudicataria para que acepte ou rexeite a solicitude no prazo máximo de cinco 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.

Teléfonos:
981 844 800
981 849 960
Fax: 981 844 008

N.º R.E.L. 01150119

CONCELLO DE BOIRO

Praza de Galicia s/n
15930 BOIRO (A Coruña)
correo e: correo@boiro.org
páxina web: www.boiro.org

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 integranteda 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 mensualidade por adiantado,e fará entrega da fianza en contía equivalente a unha mensualidade 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 resgardo 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. Esta comunicación deberá estar acompañada dun certificado municipal de cumprimento dos requisitos esixidos.

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 partícipe 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 manifeste 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 renovalo.

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 artigo18 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 inmoble, 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 Inmobles (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.

l. 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.

Teléfonos:
981 844 800
981 849 960
Fax: 981 844 008

N.º R.E.L. 01150119

Praza de Galicia s/n
15930 BOIRO (A Coruña)
correo e: correo@boiro.org
páxina web: www.boiro.org

CONCELLO DE BOIRO

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 neste acordo 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.

Boiro, 23 de marzo de 2017.

Don Juan José Dieste Ortigueira, alcalde do Concello de Boiro.