



ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

SANTISO

Bases reguladoras do programa de vivendas sociais do Concello de Santiso

O Pleno municipal, en sesión celebrada en data 11 de xuño de 2021, aprobou as seguintes Bases, que se fan públicas para xeral coñecemento:

“BASES REGULADORAS DO PROGRAMA DE VIVENDAS SOCIAIS DO CONCELLO DE SANTISO

É obxecto das presentes bases a regulación, no Concello de Santiso, dos aspectos materiais, persoais, formais e procedimentais do Programa de Vivendas Sociais.

TÍTULO I.-INCORPORACIÓN DE VIVENDAS AO PROGRAMA DE VIVENDAS SOCIAIS

As vivendas que pasarán a formar parte deste Programa de Vivendas Sociais son vivendas rehabilitadas de titularidade municipal.

CAPÍTULO I.-CARACTERÍSTICAS E POSTA A DISPOSICIÓN DAS VIVENDAS

Artigo 1.-Condicións e características das vivendas

1. 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. Realizarase unha inspección técnica, que seguirá as seguintes pautas:

- 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 elaborárase o correspondente informe técnico sobre o cumprimento das citadas condicións.
- Se a vivenda precisase obras e actuacións de reforma para reunir as condicións necesarias para o seu arrendamento no marco do Programa de Vivendas Sociais, faranse constar no informe técnico.

No dito informe comunicarase que no prazo de tres meses, se realicen 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.

- 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 2.-Renda taxada.

O prezo da renda do aluguer das vivendas incorporadas ao Programa de Vivendas Sociais non poderá ser superior á 250 €.

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 2,78 € 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/m ² (orientativo)
250 €	90 m ²	2,78 €

A Xunta de Goberno Local 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.

TÍTULO II.-CONDICIÓNS PARA O ACCESO ÁS VIVENDAS INCORPORADAS AO PROGRAMA**CAPÍTULO I.-DEMANDANTES DE VIVENDA EN RÉXIME DE ARRENDAMENTO INCORPORADAS AO PROGRAMA****Artigo 3.-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 sociais.

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 5. 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.

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 .

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.

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) 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 4.-Colectivos prioritarios.

1. Para o acceso ás vivendas en réxime de arrendamento incorporadas ao Programa de vivendas sociais, 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 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 5.-Renda máxima segundo nivel de ingresos.

1. 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 sociais 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.

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.

CAPÍTULO II.-REXISTRO MUNICIPAL DE SOLICITANTES DE VIVENDA

Artigo 6.-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 sociais deberán solicitalo ante o Concello.
2. O Concello anotará nun rexistro municipal creado ao efecto, ás persoas solicitantes asignándolles un número de orde e coa indicación de alegación de pertenza a algún dos colectivos prioritarios definidos no artigo 4.
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 acredite.

Artigo 7.-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.
 - 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 desafuzamento 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 8.-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 renunciacións 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 sociais 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 sociais producirá a baixa automática no rexistro.

TÍTULO III.-PROCEDIMENTO DE SELECCIÓN E RELACIÓN ARRENDATICIA

CAPÍTULO I.-PROCEDIMENTO DE SELECCIÓN E ADXUDICACIÓN

Artigo 9.-Principios xerais.

1. A selección das persoas arrendatarias e a adxudicación de vivendas incorporadas ao Programa de vivendas sociais 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 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 10.-Procedemento de selección de arrendatarios e adxudicación de vivendas.

1. A selección de potenciais arrendatarias 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 Xunta de Goberno Local, adxudicará as vivendas de acordo aos criterios mencionados no artigo 6º.3, e comunicarllo 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 11.

5. Nos supostos en que os ingresos das unidades solicitantes non acaden o IPREM poderase proceder, a criterio da Xunta de Goberno Local, a valorar a posibilidade de adxudicación excepcional de acordo ao establecido no artigo 3.a).

6. Unha vez asinado o contrato a unidade de convivencia beneficiaria deberá empadroarse na vivenda adxudicada.

CAPÍTULO II.-CONTRATO DE ARRENDAMENTO E RELACIÓN ARRENDATICIA

Artigo 11.-Formalización do contrato de arrendamento.

1. O contrato de arrendamento será formalizado por escrito no modelo-tipo que figura como ANEXO III e asinarase entre o Concello 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.

Artigo 12.-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 Sociais, 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) 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.

c) A arrendataria non poderá ceder nin subarrendar, total ou parcialmente, a vivenda.

d) O contrato de arrendamento terá unha duración inicial dun ano, e poderá prorrogarse de acordo coa normativa vixente, agás que a arrendataria manfeste 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.

e) 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.

f) A renda deberá aboarse en pagos mensuais anticipados, dentro dos dez primeiros días de cada mes, na conta que se designe ao efecto.

g) Os gastos xerais para o adecuado sostemento do inmovible, servizos, tributos, cargas e responsabilidades, serán a cargo da arrendadora, así como o importe do Imposto de Bens Inmóveis (IBI) se fose o caso.

h) Os pagos dos subministros da vivenda, incluída a recollida de lixo, serán a cargo da arrendataria.

i) A prohibición da percepción de sobreprezos ou cantidades distintas á renda do aluguer pactada no contrato de arrendamento

j) A arrendataria deberá cumprir os deberes impostos pola Lei de Arrendamentos Urbanos, en especial, os relativos ao uso e conservación da vivenda.

k) 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 ao Concello, como mínimo, con dous meses de antelación.

Artigo 13.-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.”

Santiso, 23 de xuño de 2021.

O alcalde

Asdo.: Manuel Adán López

2021/5306