



BASES POLAS QUE SE REXERÁ ADXUDICACIÓN DUNHA VIVENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA DE TITULARIDADE MUNICIPAL SITUADA NA LOCALIDADE DE OUTOMURO, NA MODALIDADE DE ARRENDAMENTO

BASE 1ª. OBXECTO

O obxecto das presentes bases é regular o procedemento mediante o cal levará a cabo a adxudicación dunha vivenda de protección pública de titularidade municipal situadas na localidade de Outomuro, segundo detalle:

1. Vivenda situada na Praza Toxal, nº 2 – 1º esquerda. Outomuro 32824 Cartelle (Ourense).
2. Vivenda cunha superficie útil total de 54,19 m² repartidos do seguinte xeito:

Cociña –comedor- estar	22,05 m ²
Dormitorio	13,14 m ²
Baño	5,02 m ²
Almacenaxe xeral	1,08 m ²
Acceso interior	5,02 m ²
Rampla/escaleira/acceso ext	7,88 m ²

Non existen cargas nin gravames sobre os citados bens inmobles.

A modalidade de adxudicación é o arrendamento.

BASE 2ª. RÉXIME XURÍDICO

As vivendas obxecto de adxudicación atópanse suxeitas ao réxime de vivendas de protección pública, na modalidade de aluguer.

BASE 3ª. ÓRGANO COMPETENTE

Corresponderá ao Pleno da Corporación a aprobación das presentes Bases, os seguintes actuacións serán realizadas pola alcaldía ou persoa en quen delegue.

BASE 4ª. PUBLICIDADE DAS BASES

Co fin de asegurar a transparencia e o acceso público á información relativa ao presente procedemento, e sen prexuízo da utilización doutros medios de publicidade, o Concello de Cartelle publicará a convocatoria na páxina web municipal, www.concellocartelle.es, así como mediante anuncio no Boletín Oficial de Ourense.

BASE 5ª. PROCEDEMENTO DE ADXUDICACIÓN

Principios xerais

A selección das persoas arrendatarias e a adxudicación da vivenda 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.
- Máxima adecuación das vivendas ás preferencias, características e composición da unidade familiar ou de convivencia.
- Valoración das necesidades de emerxencia que precisen dunha urgente adxudicación.

Terán prioridade para ser adxudicatarias as unidades familiares ou de convivencia pertencentes aos colectivos prioritarios definidos nas bases da convocatoria, ou con necesidade urgente de vivenda nos casos de emerxencia social.

BASE 6ª. REQUISITOS DOS BENEFICIARIOS

1.- 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.

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

- a) Ser o/a solicitante maior de idade ou menor emancipado/a.
- b) Estar inscrito/a o/a solicitante no Rexistro único de demandantes de vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia.
- c) Acreditar a nacionalidade española ou residencia legal en España, tanto do solicitante como do resto dos membros da unidade familiar.
- d) Figurar inscritas tanto o solicitante como do resto dos membros da unidade familiar ou de convivencia no Padrón de habitantes do Concello de Cartelle.
- e) Que o número de membros da unidade familiar sexa adecuado ás características da vivenda.
- f) 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.
- g) Estar ao corrente no pago dos tributos municipais e non ter ningunha débeda pendente por calquera concepto co Concello de Cartelle.
 - h) Ter uns ingresos entre 1 e 3 veces o IPREM (para o ano 2021 é de 564,90 euros/mes). 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 polos servizos sociais do Concello de Cartelle que deberá verificar a suficiencia de recursos para o pago da renda, elevando a proposta correspondente ao órgano municipal competente.

2.- Colectivos prioritarios

1. Para o acceso á vivenda en réxime de arrendamento 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 de convivencia nas que algún dos seus membros sexan menores de 30 anos ou maiores de 65 anos.
 - d) 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 ou sobrevida, tales como incendios, inundacións, obras necesarias de rehabilitación, etc.
2. A pertenza a un destes grupos acreditarase documentalmente ou mediante informe do servizos sociais do concello ou calquera medio de proba válido en dereito que o acredite.

BASE 7ª. SOLICITUDE, DOCUMENTACIÓN E PRAZO DE PRESENTACIÓN

1.As persoas interesadas presentarán a súa solicitude en impreso normalizado ante o Concello de Cartelle, sen prexuízo da súa presentación segundo o disposto no artigo 16 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do Procedemento Administrativo Común das Administracións Públicas - LPACAP-. Para ese efecto, poderá presentarse a documentación na sede electrónica desta Administración.

O prazo de solicitude será de 10 días hábiles tras a publicación das bases da convocatoria no Boletín Oficial de Ourense e, en todo caso, o Concello publicará na páxina web municipal a data final de presentación de solicitudes.

2.O Concello rexistrará as solicitudes asignándolles un numero de orde e coa indicación de alegación de pertenza a algún dos colectivos prioritarios definidos nesta bases.

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 da vivenda. Poderá valorarse, tamén, a necesidade urxente de vivenda nos casos de emerxencia social.

4. A solicitude realizarase no modelo que figura como Anexo II 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.

Á SOLICITUDE, achegarase a seguinte documentación (art. 28 LPACAP):

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.
- d) Certificado de empadramento do Concello de Cartelle.
- e) Resolución da inscrición no Rexistro único de demandantes de vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia.
- f) 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

3. Documentación específica para determinados colectivos:

- a) 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).

BASE 8ª. EXCLUSIÓN E INCOMPATIBILIDADES

Non poderán obter a condición de persoa beneficiaria aquelas que non reúnan os requisitos previstos nas presentes bases, así como aquelas persoas ou unidades familiares nas que se dea unha ou algunhas das seguintes circunstancias:

- 1.- Prodúzase o falecemento ou a saída da unidade convivencial da persoa solicitante, ou de calquera das persoas titulares da solicitude cando comporte o incumprimento sobrevivendo das condicións para a continuidade da inscrición.
- 2.- A adxudicación dunha vivenda á persoa ou unidade convivencial solicitante.
- 3.- A firma por parte desta dun contrato privado de compravenda de vivenda.
- 4.- A firma dun contrato de arrendamento de vivenda de protección oficial entre particulares.
- 5.- A renuncia á adxudicación dunha vivenda adecuada ás necesidades habitacionais da unidade convivencial no réxime de acceso solicitado, salvo que este sexa o de compra e concorra unha situación de desemprego sobrevivendo da persoa ou de calquera dos titulares da solicitude.
- 6.- A revogación da inscrición no Rexistro de Acceso á Vivenda, fundamentada en calquera dos seguintes motivos:
 - a) A constatación da inexactitude, falsidade ou omisión dos datos consignados na solicitude ou na documentación achegada xunto con ela ou a requirimento da Administración, sen prexuízo das responsabilidades penais, civís ou administrativas a que houberse lugar.
 - b) O incumprimento sobrevivendo dos requisitos precisos para a inscrición.
7. Considerarase causa de incumprimento sobrevivendo dos requisitos necesarios para a adxudicación dunha vivenda de protección pública, tanto en propiedade como en dereito de

superficie, a adquisición «inter vivos», con posterioridade á adxudicación da vivenda de protección pública, dunha vivenda libre.

8. A adquisición onerosa dunha vivenda libre dará lugar á obrigação de restituír á Administración a vivenda de protección pública para que esta sexa readjudicada a unha persoa demandante de vivenda rexistrada no Rexistro de Solicitantes de Vivenda.

Tampouco poderán obtela as agrupacións de persoas físicas ou xurídicas, públicas ou privadas ou calquera outro tipo de unidade económica ou patrimonio separado que, aínda carecendo de personalidade xurídica, puidese realizar as actuacións obxecto da presente convocatoria. Exclúense, así mesmo, as comunidades de bens como posibles beneficiarias da presente convocatoria.

BASE 9ª. BAREMOS

Son criterios de baremación, en orde de preferencia, os seguintes:

a) Antigüidade da inscrición en réxime de arrendamento no Rexistro único de demandantes de vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia: outorgaranse 5 puntos por cada ano de inscrición en réxime de arrendamento do membro da unidade convivencial que teña maior antigüidade. Un máximo de 40 puntos para as solicitudes cunha antigüidade de 8 anos ou máis, e un mínimo de 5 para as solicitudes cunha antigüidade igual ou superior a un ano e inferior a dous.

b) Ingresos: outorgarase un máximo de 20 puntos para aqueles unidades familiares ou de convivencia cuxos ingresos estean comprendidos entre 1 e 1,5 veces o IPREM, 10 puntos para os ingresos comprendidos entre 1,5 e 2,5 veces o IPREM e 5 puntos para os ingresos comprendidos entre 2,5 e 3 veces o IPREM.

c) Empadramento: outorgaranse 10 puntos aos expedientes nos que polo menos un dos seus titulares estea empadroado no municipio cunha antigüidade de 5 anos.

e) Especial necesidade de vivenda: outorgaranse 10 puntos aos expedientes nos que algún dos seus titulares forme parte dalgún dos colectivos con especial necesidade de vivenda. A quen forme parte de máis dun colectivo outorgaráselles 10 puntos por cada un deles, cun máximo de 30.

Os empates dirimiranse por data de entrada das solicitudes no rexistro do Concello de Cartelle.

BASE 10ª. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE ARRENDATARIOS E ADXUDICACIÓN DE VIVENDAS

1. A selección de potenciais arrendatarias realizarase entre as unidades familiares ou de convivencia que o soliciten, 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 a vivenda de acordo aos criterios mencionados nestas bases, 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 8.
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 nestas bases
6. Unha vez asinado o contrato a unidade de convivencia beneficiaria deberá empadroarse na vivenda adxudicada.

BASE 11ª. PREZO

Establécese a seguinte renda mensual: 50,00 en euros, a pagar na primeira semana do mes, na conta que o Concello poña ao dispor do adxudicatario. A falta de pagamento da mesma supoñerá o inicio do procedemento contraditorio para deixar sen efecto o arrendamento adxudicado.

BASE 12ª. FORMALIZACIÓN DO CONTRATO

1. O contrato de arrendamento será formalizado por escrito no modelo-tipo que figura como ANEXO III e asinarase pola arrendadora e a arrendataria nas 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 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, arquivando unha copia do resgardo no correspondente expediente.

BASE 13ª.- CONDICIÓN BÁSICAS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

1. Serán requisitos e condicións necesarias que deberán de constar de modo expreso no contrato, 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 de 7 anos, e prorrogarase obrigatoriamente por períodos anuais, agás que a arrendataria manifeste 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. Os gastos xerais para o adecuado sostemento do inmovible, servizos, tributos, cargas e responsabilidades, serán a cargo da arrendadora. Os pagos dos subministros da vivenda, incluída a recollida de lixo, serán a cargo da arrendataria.
 - f. 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.
 - g. 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. A solicitude de resolución anticipada do contrato de arrendamento deberá ser comunicada ao concello, como mínimo, con dous meses de antelación.

BASE 15ª.- SOBRE O DESAFIUZAMENTO

Procederá o desafiuamento administrativo das persoas beneficiarias, arrendatarias, precaristas ou ocupantes sen título das vivendas de protección pública, cando conorra algunha das seguintes causas:

- a) Falta de pagamento das rendas ou canon estipulados no contrato de arrendamento, das cantidades esixibles por gastos ou servizos comúns ou de calquera outro abono esixible pola normativa de aplicación.
- b) Non destinar a vivenda ou o aloxamento ao seu domicilio habitual ou permanente.
- c) Destinar a vivenda, o aloxamento ou os seus anexos a un uso indebido ou non autorizado.
- d) Ocupar a vivenda, o aloxamento ou os seus anexos carecendo de título legal para iso.
- e) Ceder sen autorización administrativa o uso total ou parcial da vivenda, do aloxamento ou dos seus anexos.
- f) Causar graves desperfectos na vivenda ou incumprir as normas esenciais de convivencia.
- g) 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.

BASE 16ª. INCIDENCIAS NA VIVENDA

Sinistros na vivenda: a persoa inquilina, comunicará ao concello 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, o concello avaliará as medidas a adoptar.

BASE 17ª. COMPROBACION E SEGUIMIENTO

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 tanta 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 e da relación arrendaticia, o concello poderá realizar tódalas actuacións de comprobación e inspección que estime oportunas conducentes ao dito fin.
4. As unidades convivencia teñen a obriga de facilitar dita labor de comprobación e inspección, permitindo a entrada na vivenda ao persoal designado a tal fin polo concello cando así se requira.

BASE 18ª. INTERPRETACIÓN

Corresponderá a interpretación das presentes bases ao Pleno da Corporación, previo informe xurídico da Secretaría municipal.