



Boletín Oficial

Provincia de Ourense



N.º 177 · Martes, 4 agosto 2020

Dep. legal: OR-1/1958 · Franqueo concertado 30/2

SUMARIO

IV. ENTIDADES LOCAIS

Veiga (A)

Bases reguladoras do Programa de vivendas vacías..... 2

IV. ENTIDADES LOCALES

Veiga (A)

Bases reguladoras del Programa de Viviendas Vacías..... 21



IV. ENTIDADES LOCAIS

IV. ENTIDADES LOCALES

A Veiga

O Pleno do Concello de A Veiga, na sesión con data 28.12.2018, acordou a adhesión ao Convenio de colaboración entre o Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS) e a Federación Galega de Municipios e Provincias (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.

Na sesión con data 1 de xullo de 2020 o Pleno Municipal do Concello da Veiga acordou a aprobación das bases do Programa de vivendas baleiras do Concello da Veiga cuxo texto íntegro se transcribe a continuación.

Estas bases expóñense ao público durante o prazo de dez días hábiles, contados dende o día seguinte ao da súa inserción do BOP, co fin de que os interesados poidan formular as reclamacións, observacións ou alegacións que estimen pertinentes. Unha vez transcorrido este prazo sen terse presentado reclamacións contra as citadas bases, entrarán en vigor e permanecerán vixentes ata a súa modificación ou derogación expresa.

A Veiga, 15 de xullo de 2020.

O alcalde. Asdo.: Juan Anta Rodríguez

Asinado electronicamente

Bases reguladoras do Programa de vivendas baleiras do Concello da Veiga

É obxecto destas bases a regulación, no concello da Veiga, dos aspectos materiais, persoais, formais e procedementais do Programa de vivendas baleiras, segundo o convenio entre o IGVS e a FEGAMP, asinado en data 03/05/2016, no ámbito do Plan galego de rehabilitación, aluguer e mellora do acceso á vivenda 2015 - 2020 (Plan RehaVIta).

En data 2020 asínase o acordo de adhesión do concello ao citado convenio de colaboración entre o IGVS e a FEGAMP.

En data 01 de xuño 2020 apróbanse na correspondente comisión de desenvolvemento do convenio as presentes bases reguladoras do programa, definitivamente aprobadas.

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:

- Ter a consideración de vivenda libre ou non estar sometida a ningunha limitación para arrendala, derivada da súa cualificación como vivenda protexida.
- Non ter cargas que impidan o seu arrendamento e carecer de limitacións por razóns de legalidade urbanística.
- Estar desocupada e susceptible de uso, cando menos, desde o momento da solicitude de incorporación ao programa.
- Reunir as condicións esenciais de habitabilidade e idoneidade para o seu arrendamento.
- Estar de alta nas subministracións básicas 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 (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 das vivendas nas que a criterio do concello concorran algunha das seguintes circunstancias: ter unha contorna 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 requirían 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 180,00€/mes, cos seguintes límites máximos por localización da vivenda:

- Vivendas situadas no núcleo urbano da Veiga: 180,00€/mes
- Vivendas situadas nos núcleos de Casdenodres, Prado e Baños: 160,00€/mes
- Vivendas situadas no resto dos núcleos do concello: 140,00€/me s

• Este límite máximo poderase incrementar ata un 15% se a superficie da vivenda, sexa pública coma privada, supera os 100m².

• Entenderase que o dito prezo máximo inclúe os anexos, rocho e garaxe, que xunto coa vivenda sexan obxecto do contrato de arrendamento.

• Deste xeito, o prezo máximo orientativo por metro cadrado destas vivendas será 3 €.

• Para fixar o importe da renda de cada vivenda, tamén se poderán ter en conta os prezos medios de mercado da zona onde estea situada a vivenda, ou outras características de singular valor, sempre que non supere o prezo máximo de renda establecido para o termo municipal.

• 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 concorran algunha outra causa debidamente motivada.

• 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 por aquelas persoas que acrediten a titularidade da vivenda.

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 destas e/ou estean habilitados para a formalización de contratos de alugueiro das citadas vivendas.

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 limitar temporalmente un prazo dentro do ano natural para a presentación de solicitudes; ampliar este 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 ás oficinas municipais dos Servizos Sociais do Concello da Veiga e presentaranse no modelo normalizado de solicitud 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 do dito dereito.

b. Relación de persoas titulares da vivenda.

c. Título de propiedade, certificación catastral descritiva e gráfica e/ou declaración responsable de propiedade da vivenda.

d. Último recibo do imposto de bens inmobles (IBI) 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, contados 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 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 nel recollidas. O 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 imprevisibles que xustificquen a demora na execución das reformas.

Cando na vivenda só se detecten defectos que requiriran 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. Unha vez comunicada a finalización das obras e actuacións de reforma ou, no seu caso, das pequenas reparacións, realízase 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, elaborárase a proposta de incorporación ao Programa de vivendas baleiras, condicionada á aceptación das condicións nela recollidas para o seu posterior arrendamento.

Nesta, 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.

A dita proposta será notificada ao interesado para que nun prazo de 15 días hábiles, acepte ou rexeite as condicións de incorporación e posta a disposición da vivenda para o seu posterior arrendamento. De non contestar no dito prazo entenderase que rexeite a proposta de incorporación.

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

1. Unha vez revisada a vivenda e considerada apta, procederáse á súa declaración como “vivenda en réxime de arrendamento incorporada ao Programa de vivendas baleiras”. Con carácter mensual comunicaráse 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 obten-



ción 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, enténdese que concorre a dita causa cando estando desocupada transcorran máis de nove meses sen formalizar un contrato de arrendamento, por falta de demanda.

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 rateo 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 goce, 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 grao, coas persoas arrendadoras.

e) Deberá quedar acreditado o grao de integración social. En concreto, non haberá antecedentes de ter incumplido reiteradamente as normas de convivencia. Para 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 con dificultades para asumir o custo do arrendamento dunha vivenda e que fosen privadas da súa vivenda habitual por danos sufridos nesta, derivados dunha circunstancia imprevisible e sobrevida, tales como incendios, inundacións, ou situación de urxencia ou emerxencia social.

b) 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.

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

d) Unidades familiares ou de convivencia nos que existan mulleres vítimas de violencia de

xénero, sempre que o documento acreditativo da situación de violencia fose 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 provisional estean vixentes.

e) Unidades familiares ou de convivencia nas 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 fosen beneficiarias de axudas ao alugueiro no marco de programas xestionados polo IGVS e que, unha vez vencido o período máximo de percepción destas, permanezan nunha situación de desprotección ou especial vulnerabilidade.

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

h) Unidades de convivencia formadas exclusivamente por persoas mozas para fomentar a súa emancipación.

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. Para 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, determinarase calculado o rateo mensual dos ingresos netos correspondentes a cada un dos seus membros durante os tres meses anteriores ao da presentación.

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

- Familias dun 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 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. 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 os

Servizos Sociais Comunitarios do Concello da Veiga.

2. O Concello anotará nun rexistro municipal creado para o efecto, ás persoas solicitantes asignándolles un número de orde, respecto da orde cronolóxica de presentación.

3. No rexistro municipal creado para tal efecto poderase pre-seleccionar as vivendas dispoñibles por orde de preferencia, establecendo un criterio de prelación naquelas que exista máis demandantes que dispoñibilidade. O criterio de prelación seguirase atendendo os colectivos preferentes estipulados no artigo 10.

4. No caso de existencia de maior número de solicitudes que de vivendas dispoñibles, atenderase a menor capacidade económica da unidade de convivencia, segundo o disposto no artigo 12.

5.- 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.

6.- 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 mais a 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 achegarse algún dos seguintes documentos:

- Certificación da orde de protección ou medida provisional, testemuño ou copia autenticada da secretaría xudicial da propia orde de protección ou medida provisional.

- Sentenza de calquera orde xurisdiccional, que declare a 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

residisen 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 goce, 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.

5. Informe social dos Servizos Sociais Comunitarios no que faga constar a situación de emerxencia social da unidade de convivencia.

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 adjudicadas ao abeiro deste programa. Non se poderán volver a anotar ata que transcorra un ano desde a data da última renuncia.

Para os ditos efectos, non se terán en conta as renunciacións nas que concurra algunha das causas xustificadas como que a vivenda está situada nunha zona afastada do contorno 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 un ano desde a data da desocupación ou desaloxo da vivenda incorporada ao programa.

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

Título III. Procedemento de selección e relación arrendataria

Capítulo I.- Procedemento de selección e adjudicación

Artigo 17.- Principios xerais

1. A selección das persoas arrendatarias e a adjudicación 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.
- Máxima adecuación das vivendas ás preferencias, características e composición da unidade familiar ou de convivencia.
- Correspondencia da renda do alugueiro co nivel de ingresos da unidade familiar ou de convivencia, segundo o sinalado neste acordo.
- Valoración das necesidades de emerxencia que precisen dunha urxente adjudicación.

2. Terán prioridade para ser adjudicatarias 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 adjudicación 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 persoa que ostente a Alcaldía do concello, ou aquela en quen delegue, adjudicará as vivendas de acordo aos criterios mencionados no artigo 14º.3, e comunicarllo á persoa adjudicataria para que acepte ou rexeite a solicitude no prazo máximo de cinco días hábiles.

4. Unha vez aceptada a adjudicación, 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 0,5 de IPREM poderase proceder, a criterio do correspondente órgano municipal, a valorar a posibilidade de

adjudicación excepcional de acordo ao establecido no artigo 9.a).

6. De acordo ao establecido no artigo 11, os concellos tamén poderán adjudicar 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 adjudicada.

Capítulo II.- Contrato de arrendamento e relación arrendataria

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 ambas as dúas partes en proba da súa conformidade co estado e condicións de ocupación da vivenda. Así como unha declaración responsable de todas as 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 puidese 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 resguardo para o arquivo no correspondente expediente.

5. A formalización do contrato será comunicada ao IGVS de acordo co 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 grao 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 á 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 para o 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 inmovibles (IBI).

i. Os pagos das subministracións 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 alugueiro 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 deterioracións 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 poidesen supoñer a necesidade de baixa temporal da vivenda, pola gravidade destas, tamén darán comunicación ao concello, para que se poidan avaliar as medidas para 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 redactarán 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 achegar 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 todas as 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 o dito 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.

ANEXO I

PROCEDEMENTO	DOCUMENTO
INCORPORACIÓN DE VIVENDAS AO PROGRAMA DE VIVENDAS BALEIRAS CONCELLO DA VEIGA	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)		

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, alugueiro e mellora do acceso á vivenda2015/2020. Acordo municipal de data 01 de xuño de 2020 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 inmobles (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...
 - Comprométese a poñer a vivenda a disposición do concello, para ofertala en arrendamento durante un período de tres anos, contado 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 alugueiro 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 VIVENDAS BALEIRAS		CODIGO PROCEDIMIENTO
DOCUMENTO 2	CARACTERÍSTICAS DA VIVENDA E INVENTARIO	

DATOS DA VIVENDA

ENDEREZO (<i>praza, rúa, n.º e andar e letra</i>)		CODIGO POSTAL	
LOCALIDADE	CONCELLO	PROVINCIA	
REFERENCIA CATASTRAL	TIPO DE VIVENDA (1)	<input type="checkbox"/> LIBRE <input type="checkbox"/> PROTEXIDA	
VIVENDA:	Data de cualificación:	Nº expediente:	
GARAXE:			

(1) En caso de tratarse dunha vivenda protexida, deberá indicarse a data de cualificación e o número de expediente.

DATOS REXISTRAIS (*vivenda (*) e garaxe (**), no seu caso*)

REXISTRO DA PROPIEDAD DE (CONCELLO) *	TOMO (*)	LIBRO (*)	SECCIÓN (*)	FOLIO (*)	PREDIO NÚMERO (*)
REXISTRO DA PROPIEDAD DE (CONCELLO) **	TOMO (**)	LIBRO (**)	SECCIÓN (**)	FOLIO (**)	PREDIO NÚMERO (**)
ANO DE CONSTRUCCIÓN DA VIVENDA: _					

CARACTERÍSTICAS DA VIVENDA

Número de cuartos: _____	Número de aseos / baños: _____
Cociña: descrición electrodomésticos e mobles	
Instalacións individuais de subministracións (2):	
Auga: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NON	Luz: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NON
Gas: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NON	
ANEXOS (2):	
Garaxe: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NON	Rochos: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NON
SUPERFICIE ÚTIL m ²	
Vivenda: _____ m ²	Garaxe: _____ m ²
Rochos: _____ m ²	
Sen mobles: <input type="checkbox"/>	Ascensor: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NON
Semiamoblada: <input type="checkbox"/>	Calefacción: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NON
Amoblada: <input type="checkbox"/>	
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA VIVENDA	

(2) Indíquese cun X o que proceda

INVENTARIO DE MOBLES

DESCRICIÓN DOS MOBLES:

En , a de de 20

(Sinatura do solicitante ou representante)



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

Don/a, con NIF númeroe enderezo
 en
(concello, provincia, rúa, n.º, andar e letra)
 de da vivenda situada no concello de
(propietario, usufrutuário, un propietario, apoderado, representante)
 enderezo
(praza / rúa, n.º, 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 á 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 subministracións da vivenda.
- Comprométese a poñer a vivenda a disposición do Concello da VEIGA para ofertala en arrendamento durante un período de tres anos, contado desde a data de formalización do primeiro contrato de arrendamento, e a aceptar as condicións e servizos previstos no Programa de vivendas baleiras

En , a de de 20

(Sinatura do solicitante ou representante)



CONCELLO DA VEIGA

PROCEDEMENTO: INSCRICION NO REXISTRO DE DEMANDANTES DO PROGRAMA DE VIVENDAS BALEIRAS (MODELO PARA OS CONCELLOS)	ANEXO II
--	-----------------

DATOS PERSOAIS DA PERSOA SOLICITANTE

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

COLECTIVO AO QUE PERTENCE

Colectivos prioritarios:

<input type="checkbox"/> Persoas afectadas por procedementos de execución hipotecaria. <input type="checkbox"/> Persoas afectadas por procedementos de desafiuzamento por impago de renda <input type="checkbox"/> Mulleres vítimas de violencia de xénero. <input type="checkbox"/> Familias numerosas <input type="checkbox"/> Familias monoparentais con fillos <input type="checkbox"/> Persoas mozas	<input type="checkbox"/> Unidades familiares ou unidades de convivencia con fillos menores <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"/> Persoas maiores de 65 anos. <input type="checkbox"/> Persoas privadas da súa vivenda habitual por danos sufridos nesta <input type="checkbox"/> Persoas que fosen beneficiarias de axudas ao alugueiro xestionadas polo IGVS, e que esgotado o período máximo da axuda, estean en situación de especial vulnerabilidade.
--	---

CARACTERÍSTICAS DA VIVENDA DEMANDADA EN RÉXIME DE ARRENDAMENTO

CARACTERÍSTICAS DA VIVENDA

Nº de cuartos:

Amoblado: SI NON Indistinto Ascensor: SI NON Indistinto
 Rocho: SI NON Indistinto
 Garaxe: SI 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 seu uso e goce, 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: INSCRIPCIÓN NO REGISTRO DE DEMANDANTES DO PROGRAMA DE VIVENDAS BALEIRAS	
DOCUMENTO	DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA DETERMINADOS COLECTIVOS

DOCUMENTACIÓN PARA 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 provisional, testemuño ou copia autenticada da secretaria xudicial da propia orde de protección ou medida provisional.
- Sentenza de calquera orde xurisdiccional, que declare a 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 empadramento

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 fosen beneficiarias de axudas ao alugueiro 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.

Documentación de identidade.

*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 alugueiro 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

Servicios Sociais do Concello da Veiga



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

CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE VIVENDA

En , de de 202_

A parte arrendadora (en diante, arrendadora):

Don/Dona __, maior de idade, con

NIF ,

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

A parte arrendataria (en diante, arrendataria):

Don/Dona __, maior de idade, con NIF

Con endereço no inmovible situado en _____ obxecto do arrendamento, así como para os efectos de notificacións, respondendo solidariamente, no caso de ser varios os arrendatarios, do cumprimento de todas as obrigas e dereitos dimanantes deste.

Ambas as partes se recoñecen a capacidade legal necesaria para realizar este contrato de arrendamento e para o efecto,

DECLARAN:

1º.- Este contrato realízase no marco do Programa de vivendas baleiras.

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

EXPOÑEN:

I.- A arrendadora é propietaria da seguinte vivenda:

Endereço:

Localidade: (código postal)

Provincia:

Superficie útil: m2.

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

Referencia catastral vivenda:

Libro _____, Folio _____¹, Finca _____,



A vivenda esta libre de cargas, gravámes, 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 as partes, levan a cabo o presente contrato de arrendamento de vivenda de conformidade coas seguintes,

CLÁUSULAS

Primeira.- Obxecto do contrato

A arrendadora cede en alugueiro á arrendataria a vivenda descrita no expositivo I e máis 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 o estado de conservación da vivenda, así como dos seus servizos, instalacións e, de ser o caso, do mobiliario e dos anexos vinculados, que examinou previamente, e en especial as súas condicións de habitabilidade e idoneidade para servir ao destino pactado neste contrato.

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

Neste acto, a arrendadora fai entrega das chaves a arrendataria.

Segunda.- Destino, uso e ocupación da vivenda

1º.- A vivenda obxecto deste contrato destinarase única e exclusivamente a satisfacer a necesidade permanente de vivenda da arrendataria e das persoas integrantes da súa unidade familiar ou convivencial de acordo co 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 ou 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 puidesen causar.

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

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, por solicitude da arrendadora.

3º.- A arrendataria esta obrigada a usar o predio arrendado coa debida dilixencia e destinalo ao uso pactado, así como a devolvelo, no caso de finalización do contrato, tal como a recibe, salvo a deterioración producida 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 deste contrato, para ocupar a vivenda. A non ocupación no dito prazo, agás por causa de forza maior, será causa de resolución do contrato, por solicitude 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 da súa resolución.

Cuarta- Prazo de duración e prórrogas

1º.- O prazo de duración inicial deste contrato é dun ano, comezando a producir efectos o día ...de... 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 manifieste 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 renovar.

2º.- A arrendataria poderá desistir do contrato de arrendamento en calquera momento da súa vixencia, sempre que se dea o correspondente aviso previo 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 aviso previo obrigatorio deberá indemnizar á persoa arrendadora co cantidade de dous meses de renda de alugueiro ou, no caso de ter avisado previamente cun tempo inferior aos dous meses obrigatorios,

cantidade correspondente á parte proporcional de renda do período de aviso previo

incumplido. En todo caso, a finalización do contrato por esta ou por calquera outra causa terá efectos do último día da correspondente mensuralidade.

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 á 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 manifieste 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, aboándose en pagos mensuais anticipados de euros, 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 á primeira mensuralidade do contrato.

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

4.- Queda prohibida a percepción de sobrepazos ou cantidades distintas á renda do alugueiro pactado neste contrato de arrendamento.

Sétima.- 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 obrígase 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 deste, 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 condicións de uso e habitabilidade nas que foi entregada agás a deterioración que se puidese 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 reparacións, débedas e responsabilidades contraídas.

O saldo da fianza que, no seu caso, deba ser restituído á arrendataria ao final do contrato devindicará o xuro legal transcorrido un mes desde a entrega das chaves por esta sen que se fixese efectiva a 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 realización do contrato segundo o establecido no artigo 18º da LAU. A cantidade que resulte de cada revisión considerarase renda para todos os 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 inmovibles (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.

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

Décima.- Comunidade de propietarios e normas de convivencia

A arrendataria sométese ao réxime da propiedade horizontal do inmovible onde se encontra situada a vivenda e comprométese 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 do predio arrendado e dos seus elementos comúns e respectarán ao máximo ás persoas que constitúen a 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, condicións e servizos, en bo estado de uso, conservación, limpeza e seguridade, realizando as reparacións e reposicións necesarias que sexan pola súa conta, e responsabilizándose dos danos e deterioracións que se produzan nela ou se causen a terceiros.

2.- A arrendadora esta obrigada a realizar, sen elevar por isto a renda, todas as reparacións que sexan necesarias para conservar a vivenda nas condicións de habitabilidade para servir ao uso pactado, agás que a deterioración de cuxa reparación se

trate, sexa imputable ao arrendatario a teor do disposto nos artigos 1.563 e 1.564 do Código Civil.

3.- Serán por 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 doutras subministracións 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 á arrendataria, as reparacións serán pola súa conta.

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 inmovible arrendado sen dereito a reintegro ou indemnización ningunha.

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.- Sen prexuízo da facultade de resolver o contrato, a arrendadora que non autorizase 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 ningunha.

Se as obras provocaron algunha 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 seu estado de uso e conservación, e a arrendataria queda obrigada a autorizar a entrada en todas as estancias do inmovible 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 tivese 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, por solicitude 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.

c) A ocupación da vivenda por persoas que non formen parte da unidade familiar ou convivencia.

d) A tenza 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 das subministracións.

g) Causar graves deterioracións 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, caixas de correo, 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 desta, para os 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 dos 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 alugueiro pactado neste contrato.

c) A perturbación de feito ou de dereito que realice a arrendadora na utilización da vivenda.

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 por calquera causa deste 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 a deterioración derivada do tempo transcorrido como consecuencia do uso ordinario ou por causa inevitable.

2.- A arrendataria esta obrigada a desalojar 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 aparellada a obriga da arrendataria de aboar á arrendadora por cada día de demora no desaloxo e entrega das chaves, unha indemnización consistente no dobre da trintava parte do renda do alugueiro da última mensualidade devindicada.

Décimo quinta.- Lexislación aplicable e xurisdición competente

Este contrato de arrendamento queda sometido ás disposicións contidas na LAU. Para a solución de calquera conflito ou cuestión litixiosa que puidese derivarse deste contrato, as partes contratantes sométense 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 este contrato, por triplicado exemplar, e para un só efecto no lugar e data indicados no encabezamento.

A arrendataria

A arrendadora



Anexo I. Características e inventario da vivenda

Igual que a dos documentos de incorporación 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 A arrendadora A arrendadora



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 residir na vivenda obxecto deste contrato son os que se relacionan a continuación:

Apelidos e nome		Data nacemento	Relación de parentesco

E, obríganse a comunicarlle 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

Anuncio

El Pleno del Ayuntamiento de A Veiga, en sesión de fecha 28.12.2018, acordó la adhesión al Convenio de colaboración entre el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (IGVS) y la Federación Gallega de Municipios y Provincias (FEGAMP) para el desarrollo del Programa de Viviendas Vacías en el ámbito del Plan Gallego de Rehabilitación, Alquiler y Mejora del acceso a la vivienda 2015-2020.

En sesión de fecha 1 de julio de 2020, el Pleno Municipal del Ayuntamiento de A Veiga acordó la aprobación de las bases del Programa de Viviendas Vacías del Ayuntamiento de A Veiga, cuyo texto íntegro se transcribe a continuación.

Estas bases se exponen al público durante el plazo de diez días hábiles, contados desde el día siguiente al de su inserción en el BOP, a fin de que los interesados puedan formular las reclamaciones, observaciones o alegaciones que estimen pertinentes. Transcurrido este plazo sin haberse presentado reclamaciones contra las mismas, entrarán en vigor y permanecerán vigentes hasta su modificación o derogación expresa.

A Veiga, 15 de julio de 2020.- El alcalde. Fdo.: Juan Anta Rodríguez.

Bases reguladoras del Programa de Viviendas Vacías del Ayuntamiento de A Veiga

Es objeto de las presentes bases la regulación, en el Ayuntamiento de A Veiga, de los aspectos materiales, personales, formales y procedimentales del Programa de Viviendas Vacías, según el convenio entre el IGVS y la FEGAMP, firmado en fecha 03/05/2016, en el ámbito del Plan Gallego de Rehabilitación, Alquiler y Mejora del Acceso a la Vivienda 2015-2020 (Plan RehaVita).

En fecha 04/02/2019 se firma el acuerdo de adhesión del ayuntamiento al citado convenio de colaboración entre el IGVS y la FEGAMP.

En data 1 de julio se aprueba, en la correspondiente comisión de desarrollo del convenio, las presentes bases reguladoras del programa, definitivamente aprobadas.

Título I. Incorporación de viviendas al Programa de Viviendas Vacías.

Capítulo I.- Características y puesta a disposición de las viviendas.

Artículo 1.- Condiciones y características de las viviendas

1. Para su incorporación al Programa de Viviendas Vacías, las viviendas deberán reunir como mínimo las siguientes características:

a. Tener la consideración de vivienda libre o no estar sometida a ninguna limitación para alquilarla derivada de su cualificación como vivienda protegida.

b. No tener cargas que impidan su alquiler y carecer de limitaciones por razones de legalidad urbanística.

c. Estar desocupada y susceptible de uso, cuando menos, desde el momento de la solicitud de incorporación al programa.

d. Reunir las condiciones esenciales de habitabilidad e idoneidad para su alquiler.

e. Estar de alta en los suministros básicos de agua, basura, gas y/o electricidad o susceptible de estarlo en el momento de la formalización del contrato de arrendamiento y estar al día en el pago de los correspondientes recibos.

2. Las viviendas se podrán arrendar con o sin muebles, pero, en cualquier caso, deberán contar con instalación de agua caliente, con cocina equipada con mobiliario y electrodomésticos básicos, entendiéndose por tales cocina, horno, frigorífico y lavadora.

3. Podrán incorporarse al programa cualquier tipo de viviendas que reúnan las condiciones señaladas en los apartados

anteriores, sea cual sea su tipología edificatoria (residencial colectiva en un edificio en régimen o no de propiedad horizontal, vivienda unifamiliar, complejo inmobiliario, etc.).

4. No será preciso que la vivienda se encuentre inscrita en el censo de viviendas vacías de la Comunidad Autónoma de Galicia, creado y regulado por el Decreto de la Xunta de Galicia 17/2016, de 18 de febrero, (DOG do 26 de febrero de 2016).

5. En el programa no se admitirán viviendas que no reúnan las condiciones, requisitos y características señalados en este artículo. Tampoco se admitirán las solicitudes de incorporación de aquellas viviendas en las que, a criterio del ayuntamiento, concorra alguna de las siguientes circunstancias: tener un entorno que las haga difícilmente alquilables en atención a la situación, las características o las condiciones de accesibilidad de la vivienda o del edificio al que pertenezca; o cuando para reunir las condiciones esenciales de habitabilidad e idoneidad sea necesario la realización de obras que requieran un plazo de ejecución estimado superior a tres meses.

Artículo 2.- Renta tasada

El precio de la renta del alquiler de las viviendas incorporadas al Programa de Viviendas Vacías no podrá ser superior a 180,00 €/mes, con los siguientes límites máximos por localización de la vivienda:

- Viviendas ubicadas en el núcleo urbano de A Veiga: 180,00 €/mes.

- Viviendas ubicadas en los núcleos de Casdenodres, Prado e Baños: 160,00 €/mes.

- Viviendas ubicadas en el resto de los núcleos del municipio: 140,00 €/mes.

* Este límite máximo se podrá incrementar hasta un 15% si la superficie de la vivienda, bien sea pública como privada, supera los 100 m².

* Se entenderá que dicho precio máximo incluye los anexos, trastero y garaje, que junto a la vivienda sean objeto del contrato de arrendamiento.

* De esta manera, el precio máximo orientativo por metro cuadrado de estas viviendas será de 3 €.

* Para fijar el importe de la renta de cada vivienda también se podrá tener en cuenta los precios medios de mercado de la zona donde esté situada la vivienda u otras características de singular valor, siempre que no supere el precio máximo de renta establecido para el término municipal.

* De acuerdo con lo establecido en la cláusula cuarta, punto segundo, del convenio de colaboración entre el IGVS y la FEGAMP, la correspondiente comisión de seguimiento y coordinación podrá modificar el citado límite hasta un 15% cuando se acrediten circunstancias que motiven la necesidad de incrementar o reducir el importe de la renta fijada con carácter general, así como en el caso de que las personas arrendatarias sean integrantes de una familia numerosa, en la unidad familiar haya alguna persona con movilidad reducida o cuando concurra alguna otra causa debidamente motivada.

* En todo caso, el precio de la renta concreta de cada vivienda se determinará en el informe municipal de la inspección técnica.

Artículo 3.- Puesta a disposición de las viviendas

1. La puesta a disposición de las viviendas para su arrendamiento, en el marco del Programa de Viviendas Vacías, se realizará de forma voluntaria por aquellas personas que acrediten la titularidad de la vivienda.

2. La puesta a disposición implicará el compromiso de arrendar la vivienda en el marco del Programa de Viviendas Vacías por un precio no superior a la renta tasada.



3. La duración de la puesta a disposición de la vivienda será de tres años, contados a partir de la fecha de inicio de los efectos del primer contrato de arrendamiento que se suscriba en el marco del programa.

Capítulo II.- Procedimiento de incorporación de viviendas

Artículo 4.- Solicitud de incorporación de viviendas al Programa de Viviendas Vacías

1. Podrán solicitar la incorporación al Programa de Viviendas Vacías las personas titulares de las viviendas que cumplan los requisitos y condiciones exigidos en el artículo 1 de las presentes bases, así como las personas físicas y jurídicas que acrediten la disposición de uso de las mismas y/o estuvieran habilitados para la formalización de contratos de alquiler de las mismas.

2. El plazo para la presentación de solicitudes estará abierto de forma permanente para facilitar la máxima participación en el programa.

Por resolución de la persona que ostenta la titularidad de la Alcaldía o persona que ostente las competencias en materia de vivienda por delegación de aquel, se podrá acotar temporalmente un plazo dentro del año natural para la presentación de solicitudes; ampliar el mismo y cerrarlo con antelación a la fecha inicialmente prevista en función de que se consigan o no un número de viviendas estimadas suficientes para su arrendamiento en un determinado período o en la correspondiente anualidad. Las resoluciones de modificación o de cierre del plazo de presentación de solicitudes se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia, en el tablón de anuncios del ayuntamiento o en la sede electrónica municipal.

3. Las solicitudes para la incorporación de viviendas se dirigirán a las oficinas municipales de los servicios sociales del Ayuntamiento de A Veiga y se presentarán en el modelo normalizado de solicitud que figura como anexo I a estas bases, en las oficinas de registro del ayuntamiento.

4. Junto con las solicitudes deberá presentarse la siguiente documentación:

a. NIF de la persona titular de la vivienda, o quien disponga de un derecho jurídico para efectuar el contrato de arrendamiento, aportando documentación justificativa de dicho derecho.

b. Relación de personas titulares de la vivienda.

c. Título de propiedad, certificación catastral descriptiva y gráfica y/o declaración responsable de propiedad de la vivienda.

d. Último recibo del impuesto de bienes inmuebles (IBI) de la vivienda.

e. Descripción de las características de la vivienda e inventario de electrodomésticos y, en su caso, muebles de los que disponga la vivienda.

f. Declaración responsable de que no existen procedimientos administrativos o judiciales en curso que afecten a la vivienda o a su titularidad.

g. Declaración responsable de que la vivienda no tiene cargas que impidan su arrendamiento y que carece de limitaciones por razón de legalidad urbanística.

h. Declaración responsable de estar al día en el pago de los recibos de agua, luz, gas y basura.

i. Declaración responsable del compromiso de poner a disposición del ayuntamiento la vivienda durante tres años, a contar desde la fecha de formalización del primer contrato para su arrendamiento en el marco del Programa de Viviendas Vacías. La permanencia en el programa no se prolongará más allá de este período de tres años, por causa de sucesivos contratos de arrendamiento.

Artículo 5.- Inspección técnica

1. Una vez completa y correcta la solicitud, el ayuntamiento procederá a la inspección técnica con objeto de la comprobación de las condiciones de habitabilidad e idoneidad de la vivienda para el arrendamiento, así como para la tasación de la renta según lo establecido en este acuerdo. Luego de la visita de inspección se elaborará el correspondiente informe técnico sobre el cumplimiento de las citadas condiciones.

2. Si la vivienda precisara obras y actuaciones de reforma para reunir las condiciones necesarias para su arrendamiento en el marco del Programa de Viviendas Vacías, se harán constar en el informe técnico.

De dicho informe se dará traslado al titular de la vivienda para que, en el plazo de tres meses, realice las obras y actuaciones recogidas en el mismo. Dicho plazo se podrá prorrogar por un período no superior a dos meses, a petición previa de parte interesada y siempre que quede acreditada la concurrencia de causas imprevistas que justifiquen la demora en la ejecución de las reformas.

Cuando en la vivienda sólo se detecten defectos que requieran pequeñas reparaciones o reposiciones, el plazo para su realización será de un mes.

La no realización de las reformas o reparaciones en los plazos establecidos será causa de denegación de la incorporación de la vivienda al programa.

3. Comunicada la finalización de las obras y actuaciones de reforma o, en su caso, de las pequeñas reparaciones, se realizará una nueva visita de inspección para comprobar y verificar su ejecución emitiéndose el correspondiente informe.

Artículo 6.- Propuesta de incorporación y aceptación de las condiciones

Una vez comprobadas las condiciones de habitabilidad e idoneidad de la vivienda para su arrendamiento, así como el cumplimiento de las demás características y requisitos establecidos en este acuerdo, se elaborará la propuesta de incorporación al Programa de Viviendas Vacías, condicionada a la aceptación de las condiciones recogidas en la misma para su posterior arrendamiento.

En la misma se hará constar, entre otros, el resultado de la inspección o inspecciones realizadas, con indicación de las características de la vivienda, así como la renta tasada por la que se arrendará la vivienda en el marco del Programa de Viviendas Vacías.

Dicha propuesta será notificada al interesado para que, en un plazo de 15 días hábiles, acepte o no las condiciones de incorporación y puesta a disposición de la vivienda para su posterior arrendamiento. De no contestar en dicho plazo se entenderá que rechaza la propuesta de incorporación.

Artículo 7.- Declaración de “vivienda en régimen de arrendamiento incorporada al Programa de Viviendas Vacías”

1. Una vez revisada la vivienda y considerada apta, se procederá a su declaración como “vivienda en régimen de arrendamiento incorporada al Programa de Viviendas Vacías”. Con carácter mensual se comunicará al IGVS la relación de viviendas dadas de alta en el programa, remitiendo una lista con todas ellas en los primeros cinco días del mes siguiente al de su incorporación.

2. La declaración será competencia de la persona que ostente la titularidad de Alcaldía o de quien la tenga delegada y ostente las competencias en materia de vivienda.

3. La incorporación de la vivienda al Programa de Viviendas Vacías no otorgará ningún derecho económico, respecto a la obtención de las garantías previstas en este acuerdo, en tanto no se formalice el primer contrato de arrendamiento.

Artículo 8.- Causas de baja de las viviendas

1. Serán causas de baja:

a. Por transcurso del plazo de puesta a disposición de tres años desde el primer contrato de arrendamiento.

b. Cuando la vivienda quede desocupada por resolución del contrato de arrendamiento a instancia o por causa imputable al arrendador o al arrendatario, en el caso de que ya no dé tiempo a firmar un nuevo contrato para el período fijado en la cláusula quinta del convenio.

c. Por incumplimiento de las obligaciones que le corresponden como persona propietaria o arrendadora de la vivienda, así como por la inobservancia de los compromisos y condiciones derivados de la incorporación de la vivienda al Programa de Viviendas Vacías.

d. Por tratarse de una vivienda difícilmente alquilable, entendiéndose que concurre dicha causa cuando estando desocupada transcurran más de nueve meses sin formalizar un contrato de arrendamiento, por falta de demanda.

e. Cuando la vivienda deje de servir para el uso que se destina, por vicios ocultos, caso fortuito o fuerza mayor, así como por cualquier otra causa que justifique la exclusión del programa.

Título II. Condiciones para el acceso a las viviendas incorporadas al programa

Capítulo I.- Demandantes de vivienda en régimen de arrendamiento incorporadas al programa

Artículo 9.- Requisitos de las personas demandantes de vivienda del programa

Se entiende como unidad familiar o de convivencia al conjunto de personas que habitan y disfrutan de una vivienda de forma habitual y permanente y con vocación de estabilidad, con independencia de la relación que exista entre todas ellas. Una unidad de convivencia puede estar compuesta por varias unidades familiares, interesadas en acceder a una vivienda en régimen de arrendamiento incorporada al Programa de Viviendas Vacías.

Las unidades familiares o de convivencia deberán reunir los siguientes requisitos:

a) Tener unos ingresos entre 1 y 2,5 veces el IPREM, de acuerdo con el prorrateo establecido en el artículo 12. Excepcionalmente, podrá exceptuarse del cumplimiento de acreditar el límite mínimo de ingresos cuando se trate de situaciones de emergencia social que deberán ser singularmente evaluadas. En todo caso, se deberá acreditar en el expediente de adjudicación la percepción de unos ingresos económicos mínimos o de ayudas, públicas o privadas, que les permitan hacer frente a las obligaciones económicas que deriven del contrato de arrendamiento. En estos supuestos, con carácter previo a la adjudicación, deberá revisarse la situación particular en el seno de la comisión de seguimiento prevista en el convenio, que deberá verificar la suficiencia de recursos para el pago de la renta, elevando la propuesta correspondiente al órgano municipal competente.

Con carácter general, la renta que debe abonar la persona inquilina no debe ser superior al 30% de sus ingresos, cuestión que deberá quedar debidamente acreditada en el expediente de adjudicación.

b) No tener la persona solicitante ni ningún otro miembro de la unidad de convivencia una vivienda en propiedad, a menos que no disponga de su uso y disfrute, ni del usufructo de otra vivienda en todo el territorio nacional, o se trate de una vivienda inadecuada o insuficiente.

Se entenderán como condiciones de inadecuación o insuficiencia las siguientes:

1) Se presumen inadecuados los edificios y viviendas que no tengan una finalidad propiamente residencial y los que se encuentren en situación de ruina, así como las viviendas que tengan deficiencias, no imputables a la falta de mantenimiento por parte de la persona solicitante, que afecten de forma notoria a la habitabilidad, debidamente acreditadas por técnico competente.

2) Considerar que una vivienda tiene una superficie insuficiente para la composición de la unidad familiar cuando a cada ocupante le correspondan menos de 10 m² de superficie útil, no computándose al efecto la correspondiente a baños, corredores y tendales.

3) Se entiende que una vivienda es inadecuada por causa de movilidad cuando su configuración arquitectónica, distribución espacial, localización o accesos supongan una grave pérdida de funcionalidad para la persona miembro de la unidad familiar o de convivencia con movilidad reducida.

c) Encontrarse en una situación personal o familiar que suponga una dificultad para acceder a una vivienda de alquiler en el mismo municipio.

d) No tener parentesco por vínculo de matrimonio u otra relación estable análoga, por consanguinidad o adopción, hasta segundo grado, con las personas arrendadoras.

e) Deberá quedar acreditado el grado de integración social. En concreto, no habrá antecedentes de haber incumplido reiteradamente las normas de convivencia. A estos efectos podrán ser excluidas aquellas personas que en virtud del informe emitido por los servicios sociales conste que incumplieron reiteradamente las normas de comunidad.

Artículo 10.- Colectivos prioritarios

1. Para el acceso a las viviendas en régimen de arrendamiento incorporadas al Programa de Viviendas Vacías, tendrán la condición de colectivos prioritarios los siguientes:

a) Unidades familiares o de convivencia con dificultades para asumir el coste del arrendamiento de una vivienda y que fueran privadas de su vivienda habitual por daños sufridos en esta, derivados de una circunstancia imprevisible y sobrevenida, tales como incendios, inundaciones o situación de urgencia o emergencia social.

b) Unidades familiares o de convivencia afectadas por procedimientos de ejecución hipotecaria, sin necesidad de que exista una resolución judicial de finalización del citado procedimiento judicial.

c) Unidades familiares o de convivencia afectadas por un procedimiento judicial de desahucio por impago de rentas de su vivienda habitual.

d) Unidades familiares o de convivencia en las que existan mujeres víctimas de violencia de género, siempre que el documento acreditativo de la situación de violencia fuera adoptado o emitido en los 12 meses inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud de la vivienda. Asimismo, será preciso que el orden de protección o la medida cautelar estén vigentes.

e) Unidades familiares o de convivencia en las que existan personas mayores de 65 años, personas con dependencia o con discapacidad reconocida igual o superior al 33%.

f) Unidades familiares o de convivencia en las que existan personas que fueran beneficiarias de ayudas al alquiler en el marco de programas gestionados por el IGVS y que, una vez vencido el período máximo de percepción de las mismas, permanezcan en una situación de desprotección o especial vulnerabilidad.



g) Unidades familiares o unidades de convivencia con hijos menores, así como familias numerosas y familias monoparentales con hijos a cargo.

h) Unidades de convivencia formadas exclusivamente por personas jóvenes para fomentar su emancipación.

2. La pertenencia a uno de estos grupos se acreditará documentalente o mediante informe de los servicios sociales del ayuntamiento donde se encuentra la vivienda o donde resida la unidad familiar o de convivencia o por cualquier medio de prueba válido en derecho que lo acredite.

Artículo 11.- Entidades sin ánimo de lucro

Sin perjuicio de lo anterior, el ayuntamiento también podrá adjudicar las viviendas incorporadas al Programa de Viviendas Vacías a aquellas asociaciones y entidades sin ánimo de lucro que hayan firmado un convenio de colaboración con el IGVS, para ser destinadas a los colectivos señalados anteriormente. A estos efectos, las entidades deberán de inscribirse en el programa como demandantes.

Artículo 12.- Determinación y ponderación de ingresos:

1. Los ingresos de la unidad de convivencia se determinarán calculando el prorrateo mensual de los ingresos netos correspondientes a cada uno de sus miembros durante los tres meses anteriores al de la presentación.

2. A los ingresos familiares determinados conforme a lo anterior se aplicará, en función del número de miembros de la unidad familiar, el coeficiente multiplicador corrector siguiente:

- Familias de un miembro: 1,00.
- Familias de dos miembros: 0,90.
- Familias de tres miembros: 0,80.
- Familias de cuatro miembros: 0,75.
- Familias de cinco o más miembros: 0,70.

3. En el caso de unidades de convivencia compuestas por más de una unidad familiar, los ingresos de cada unidad familiar, computados y ponderados conforme a los apartados anteriores, se sumarán y el resultado deberá estar comprendido dentro del límite máximo de ingresos para acceder a este programa.

Artículo 13.- Renta máxima según nivel de ingresos

Las unidades familiares o de convivencia que reúnan los requisitos y condiciones establecidos en este acuerdo, podrán optar a las viviendas en régimen de arrendamiento incorporadas al Programa de Viviendas Vacías cuyo precio de renta mensual no sea superior al 30% de sus ingresos. Esta situación, que deberá ser comprobada y certificada por el ayuntamiento, quedará debidamente acreditada en el expediente de adjudicación de la vivienda.

Capítulo II.- Registro municipal de solicitantes de vivienda

Artículo 14.- Solicitud de incorporación

1. Todas las unidades familiares o de convivencia que quieran acceder a viviendas en régimen de arrendamiento incorporadas al Programa de Viviendas Vacías deberán solicitarlo ante los servicios sociales comunitarios del Ayuntamiento de A Veiga.

2. El ayuntamiento anotará, en un registro municipal creado al efecto, a las personas solicitantes asignándoles un número de orden, respecto del orden cronológico de presentación.

3. En el registro municipal creado para tal efecto se podrá preseleccionar las viviendas disponibles por orden de preferencia, estableciendo un criterio de prelación en aquellas que exista más demandantes que disponibilidad. El criterio de prelación se seguirá atendiendo a los colectivos preferentes estipulados en el artículo 10.

4. En el caso de existencia de mayor número de solicitudes que de viviendas disponibles, se atenderá a la menor capacidad económica de la unidad de convivencia, según lo dispuesto en el artículo 12.

5. La solicitud se realizará en el modelo que figura como anexo II a este acuerdo y junto con ella deberá presentarse debidamente la documentación señalada en el artículo siguiente.

6. Cualquier variación en las circunstancias personales o económicas de la unidad familiar o de convivencia que se produzca con posterioridad a la solicitud inicial de incorporación al programa será comunicada de manera oficial, mediante la aportación de la documentación que la acredite.

Artículo 15.- Documentación

1. Junto con la solicitud se deberá acompañar la documentación general y la específica para determinados colectivos que se relacionan en los apartados 2 e 3 de este artículo.

2. Documentación general:

a) Acreditación de los ingresos netos correspondientes a cada uno de sus miembros durante los tres meses anteriores al de la presentación de la solicitud.

b) Fotocopia del DNI o NIE de la persona solicitante y documentación acreditativa de las restantes personas miembros de la unidad de convivencia.

c) Declaración responsable de la unidad familiar.

3. Documentación específica para determinados colectivos:

a) Mujeres víctimas de violencia de género. Para la acreditación de dicha situación deberá aportarse alguno de los siguientes documentos:

- Certificación de la orden de protección o medida cautelar, testimonio o copia autenticada de la secretaria judicial de la propia orden de protección o medida cautelar.

- Sentencia de cualquier orden jurisdiccional, que declare dicha situación.

- Informe del Ministerio Fiscal que indique la existencia de indicios de violencia.

- Informe de los servicios de acogida.

- Certificación y/o informe de los servicios sociales y/o sanitarios de la Administración Pública Autonómica o Local.

- Cualquier otro que se establezca legal o reglamentariamente para la acreditación de dicha situación.

b) Las familias numerosas: acreditación de la condición de familia numerosa. c) Las familias monoparentales con hijos: acreditación de la citada condición.

d) Las personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida: certificación de dependencia o discapacidad expedida por los correspondientes servicios de la Consejería de Política Social.

e) Personas perceptoras de prestaciones: certificación o informe sobre la cuantía de la prestación percibida.

f) En su caso, documentación acreditativa de la pérdida del derecho al uso de la vivienda en la que residieran con anterioridad (demanda o sentencia de desahucio en cualquier instancia jurisdiccional, etc.), o de la pérdida de las condiciones de habitabilidad de la vivienda (informe del técnico municipal).

4. Declaración jurada de no tener, la persona solicitante ni ningún otro miembro de la unidad de convivencia, una vivienda en propiedad, a menos que no disponga de su uso y disfrute, ni del usufructo de otra vivienda en todo el territorio nacional. El ayuntamiento podrá solicitar un índice de titularidades registrales inmobiliarias de la persona solicitante, o de su unidad de convivencia, en el caso de considerarlo necesario.

5. Informe social de los servicios sociales comunitarios en el que se haga constar la situación de emergencia social de la unidad de convivencia.

Artículo 16.- Causas de baja en el registro de solicitantes de vivienda.

1. Serán causas de baja en el registro de demandantes las siguientes:

a) Dejar de cumplir los requisitos establecidos en estas bases.
b) Haber renunciado por dos veces a viviendas adjudicadas al amparo de este programa.

No se podrán volver a anotar hasta que transcurra un año desde la fecha de la última renuncia.

c) Para dichos efectos, no se tendrán en cuenta las renunciaciones en las que concurra alguna de las causas justificadas, como que la vivienda está situada en una zona alejada del entorno familiar, laboral o asistencial, siempre que quede suficientemente acreditada la especial dificultad que eso supondría para la vida cotidiana de la unidad familiar o de convivencia.

d) No ocupar la vivienda en el plazo de un mes desde la suscripción del contrato de arrendamiento, salvo causa de fuerza mayor.

e) Haber resuelto el contrato formalizado al amparo del Programa de Viviendas Vacías por falta de pago de la renta del arrendamiento de la vivienda o por cualquier otra causa imputable a la arrendataria. En estos supuestos no se podrán volver a anotar en el registro hasta que transcurra 1 año desde la fecha de la desocupación o desalojo de la vivienda incorporada al programa.

2. La celebración de un contrato de arrendamiento al amparo del Programa de Viviendas Vacías producirá la baja automática en el registro.

Título III. Procedimiento de selección y relación arrendaticia
Capítulo I.- Procedimiento de selección y adjudicación

Artículo 17.- Principios generales

1. La selección de las personas arrendatarias y la adjudicación de viviendas incorporadas al Programa de Viviendas Vacías se realizará entre las unidades familiares y de convivencia que reúnan los requisitos establecidos en las presentes bases y de acuerdo con los siguientes principios y criterios:

a) Publicidad, concurrencia competitiva, transparencia y objetividad.

b) Máxima adecuación de las viviendas a las preferencias, características y composición de la unidad familiar o de convivencia.

c) Correspondencia de la renta del alquiler con el nivel de ingresos de la unidad familiar o de convivencia, según lo señalado en este acuerdo.

d) Valoración de las necesidades de emergencia que precisen de una urgente adjudicación.

2. Tendrán prioridad para ser adjudicatarias las unidades familiares o de convivencia pertenecientes a los colectivos prioritarios definidos en las bases de la convocatoria, o con necesidad urgente de vivienda en los casos de emergencia social.

Artículo 18.- Procedimiento de selección de arrendatarios y adjudicación de viviendas

1. La selección de potenciales arrendatarios se realizará entre las unidades familiares o de convivencia anotadas en el Registro, conforme a los principios y criterios de prioridad y preferencia señalados en las presentes bases.

2. El ayuntamiento podrá verificar el cumplimiento de los requisitos de las unidades familiares o de convivencia que resulten seleccionadas y, en su caso, requerir la documentación que sea precisa para la comprobación de las circunstancias alegadas, en el caso de no haberlo hecho antes.

3. La persona que ostente la Alcaldía del Ayuntamiento, o aquella en quien delegue, adjudicará las viviendas de acuerdo a los criterios mencionados en el artículo 14º.3, y se lo comunicará a la persona adjudicataria para que acepte o rechace la solicitud en el plazo máximo de cinco días hábiles.

4. Una vez aceptada la adjudicación, se procederá a la formalización del contrato de arrendamiento de acuerdo con lo establecido en el artículo 19.

5. En los supuestos en que los ingresos de las unidades solicitantes no consigan el 0,5 de IPREM se podrá proceder, a criterio del correspondiente órgano municipal, a valorar la posibilidad de adjudicación excepcional de acuerdo a lo establecido en el artículo 9.a).

6. De acuerdo a lo establecido en el artículo 11, los ayuntamientos también podrán adjudicar las viviendas incorporadas al Programa de Viviendas Vacías a aquellas asociaciones y entidades sin ánimo de lucro para ser destinadas a los colectivos señalados anteriormente.

7. Una vez firmado el contrato la unidad de convivencia beneficiaria deberá empadronarse en la vivienda adjudicada.

Capítulo II.- Contrato de arrendamiento y relación arrendaticia

Artículo 19.- Formalización del contrato de arrendamiento

1. El contrato de arrendamiento será formalizado por escrito en el modelo-tipo que figura como anexo III y se firmará por la arrendadora y la arrendataria, debiéndose presentar una copia en la correspondiente oficina municipal el mismo día de su firma, de no haberse realizado la firma en las propias dependencias municipales.

2. Al contrato de arrendamiento se adjuntará el inventario de la vivienda, firmado por ambas partes en prueba de su conformidad con el estado y condiciones de ocupación de la vivienda. Así como una declaración responsable de todas las personas integrantes de la unidad familiar o de convivencia que residirán en la vivienda.

3. Cuando para la determinación de los requisitos de renta se tengan en cuenta los ingresos de más de una persona integrante de la unidad de convivencia, el contrato de arrendamiento será firmado por todos ellos, asumiendo expresamente de manera solidaria la responsabilidad que se pudiese derivar por el impago de la renta.

4. En el momento de la formalización del contrato, la persona arrendataria abonará la primera mensualidad por adelantado, y hará entrega de la fianza en cuantía equivalente a una mensualidad de la renta. La parte arrendadora deberá proceder a su depósito en el correspondiente servicio del IGVS, en la misma fecha de la firma del contrato, entregando una copia del resguardo para el archivo en el correspondiente expediente.

5. La formalización del contrato será comunicada al IGVS de acuerdo a lo establecido en los protocolos firmados con las compañías aseguradoras para que proceda a activar las coberturas de seguro vigentes.

Artículo 20.- Condiciones básicas del contrato de arrendamiento

1. Serán requisitos y condiciones necesarias que deberán de constar de modo expreso en los contratos que se suscriban al amparo del Programa de Viviendas Vacías, los siguientes:

a. La vivienda deberá destinarse a domicilio habitual y permanente de la arrendataria y de todos los componentes de su unidad familiar o de convivencia, durante toda la vigencia del contrato.

b. No tener relaciones de parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o afinidad con la arrendadora. O, en su caso, no ser socio o participe de la persona jurídica que actúa como arrendadora.

c. La arrendataria, excepto por causa de fuerza mayor, deberá ocupar la vivienda en el plazo de un mes desde la fecha de efectos del contrato de arrendamiento.



d. La arrendataria no podrá ceder ni subarrendar, total o parcialmente, la vivienda.

e. El contrato de arrendamiento tendrá una duración inicial de un año, y se prorrogará obligatoriamente por periodos anuales hasta conseguir una duración de tres años, excepto que la arrendataria manifieste a la arrendadora y al ayuntamiento, con 45 días de antelación, como mínimo, a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

f. La renta pactada no podrá ser superior a la tasada por el ayuntamiento, y podrá ser actualizada anualmente aplicando la variación porcentual del Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo (IPC), de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

g. La renta deberá abonarse en pagos mensuales anticipados, dentro de los diez primeros días de cada mes, en la cuenta que se designe al efecto.

h. Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, servicios, tributos, cargas y responsabilidades, serán a cargo de la arrendadora, incluyendo en este concepto, las cuotas de la comunidad de propietarios, así como el importe del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

i. Los pagos de los suministros de la vivienda, incluida la recogida de basura, serán a cargo de la arrendataria.

j. La prohibición de la percepción de sobrepagos o cantidades distintas a la renta del alquiler pactada en el contrato de arrendamiento.

k. La arrendataria deberá cumplir los deberes impuestos por la Ley de Arrendamientos Urbanos, en especial, los relativos al uso y conservación de la vivienda; así como respetar y observar las normas esenciales de convivencia y los estatutos y normas de régimen interno de la comunidad de propietarios.

l. Las obras de reparación necesarias para la conservación de la vivienda serán a cargo de la arrendadora, excepto las pequeñas reparaciones derivadas del desgaste por el uso común de la vivienda que serán a cargo de la arrendataria.

2. Serán causas de resolución del contrato el incumplimiento de las obligaciones establecidas en el apartado 1 anterior, responsabilidad de la arrendataria. En todo caso, en el contrato de arrendamiento deberán constar de modo expreso las siguientes causas de resolución:

a. La falta de ocupación de la vivienda en el plazo de un mes desde la fecha de efectos del contrato de arrendamiento.

b. El incumplimiento de la obligación del pago de la renta en el plazo y forma según lo establecido en el apartado anterior.

c. Causar graves desperfectos en la vivienda o incumplir las normas esenciales de convivencia.

d. La no realización por la arrendadora de las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad y de servir para el uso que se destina.

3. La solicitud de resolución anticipada del contrato de arrendamiento deberá ser comunicada a la persona propietaria y al ayuntamiento, como mínimo, con dos meses de antelación.

Artículo 21.- Incidencias en la vivienda o en el pago de la renta

1. Incidentes en el pago de la renta: cualquier incidente con el pago de la renta deberá ser comunicado inmediatamente, por la persona propietaria, a la compañía de seguros de impago de rentas y al ayuntamiento.

2. Siniestros en la vivienda: la persona inquilina, o la propietaria, comunicarán a la compañía de riesgos en el hogar cualquier incidente producido en la vivienda. En caso de que los incidentes producidos pudiesen suponer la necesidad de baja temporal de la vivienda, por la gravedad de las mismas, también darán comunicación al ayuntamiento, para que se puedan evaluar las medidas a adoptar.

Artículo 22.- Finalización de la relación arrendaticia

Una vez finalizada la relación arrendaticia, ya sea por el cumplimiento del plazo máximo establecido o por cualquier otra causa, el ayuntamiento dará comunicación al IGVS de acuerdo a lo establecido en el protocolo de actuación.

Artículo 23. Comunicación al IGVS de las altas y bajas de las viviendas y de los contratos de arrendamiento.

El IGVS y las compañías aseguradoras redactarán un protocolo de actuación para la comunicación de las altas y bajas de las viviendas y de los contratos de arrendamiento, al que deberán adaptarse las comunicaciones del ayuntamiento.

En el citado protocolo se establecerán los plazos de comunicación de las altas, bajas y prórrogas, los formatos de los archivos y cualquier otra cuestión necesaria para facilitar la gestión del programa.

Artículo 24.- Comprobación y seguimiento

1. En los diferentes procedimientos previstos en este acuerdo el ayuntamiento podrá requerir a las personas interesadas cuanta documentación e información estime conveniente para valorar el cumplimiento de los requisitos y demás circunstancias relevantes para la resolución del correspondiente expediente. En todo caso, la resolución será denegatoria cuando se compruebe la falsedad u ocultación de los datos exigidos.

2. Asimismo, las solicitantes podrán aportar cuanta documentación complementaria estimen pertinente para acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos en cada caso.

3. Para la comprobación y seguimiento del mantenimiento de los requisitos y cumplimiento de las obligaciones derivadas de la incorporación al programa, de la puesta a disposición de las viviendas y de la relación arrendaticia, el ayuntamiento podrá realizar todas las actuaciones de comprobación e inspección que estime oportunas conducentes a dicho fin.

4. Las personas titulares de las viviendas y las unidades convivencia tienen la obligación de facilitar dicha labor de comprobación e inspección, permitiendo la entrada en la vivienda a los agentes de las aseguradoras contratadas por el IGVS para el desarrollo del Programa de Viviendas Vacías, cuando el caso así lo requiera



ANEXO I

PROCEDIMIENTO	DOCUMENTO
INCORPORACIÓN DE VIVIENDAS AL PROGRAMA DE VIVIENDAS VACÍAS AYUNTAMIENTO DE A VEIGA	SOLICITUDE

DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE							
NOMBRE/RAZÓN SOCIAL		PRIMERO APELLIDO		SEGUNDO APELLIDO		NIF	
TIPO	NOMBRE DE LA VÍA			NUM	BLOQ	PISO	PUERTA
PARROQUIA				LUGAR			
CÓDIGO POSTAL	PROVINCIA		AYUNTAMIENTO		LOCALIDAD		
TELÉFONO	TELÉFONO MÓVIL / FAX		CORREO ELECTRÓNICO				

(Datos de la persona representante legal)

Y, EN SU REPRESENTACIÓN (deberá acreditarse la representación fidedigna por cualquier medio válido en derecho)							
NOMBRE		PRIMERO APELLIDO		SEGUNDO APELLIDO		NIF	

DIRECCIÓN PARA EFECTOS DE NOTIFICACIÓN (no es necesario si coincide con anterior)							
TIPO	NOMBRE DE LA CALLE			NUM	BLOQ	PISO	PUERTA
PARROQUIA				LUGAR			
CÓDIGO POSTAL	PROVINCIA		AYUNTAMIENTO		LOCALIDAD		
TELÉFONO	TELÉFONO MÓVIL	CORREO ELECTRÓNICO					

DATOS DE LA VIVIENDA							
DIRECCIÓN (plaza, calle, nº, piso y letra)						CÓDIGO POSTAL	
LOCALIDAD			AYUNTAMIENTO		PROVINCIA		
REFERENCIA CATASTRAL		TIPO DE VIVIENDA (2) <input type="checkbox"/> LIBRE <input type="checkbox"/> PROTEGIDA (En este caso cubrir los siguientes cuadros)					

LA PERSONA SOLICITANTE O REPRESENTANTE**DECLARA:** Que todos los datos contenidos en esta solicitud, en sus anexos y en los documentos que se adjuntan son ciertos.**SOLICITA:** la incorporación de la vivienda de referencia al Programa de Viviendas Vacías para su posterior arrendamiento.**Legislación aplicable:**

Convenio de colaboración entre el IGVS y la FEGAMP para el desarrollo del Programa de Viviendas Vacías en el ámbito del Plan Gallego de Rehabilitación, Alquiler y Mejora del Acceso a la Vivienda 2015/2020. Acuerdo municipal de 01 de junio de 2020

Bases reguladoras del Programa de Viviendas Vacías.

Firma de la persona solicitante o representante

**DOCUMENTACIÓN QUE SE PRESENTA:**

- NIF de la persona titular de la vivienda, o quien disponga de un derecho jurídico para efectuar el contrato de arrendamiento.
- Relación de titulares de la vivienda y declaración responsable (modelo documento 1).
- Nota simple informativa, actualizada, con indicación de cargas, expedida por el Registro de la Propiedad.
- Último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de la vivienda y, en su caso, del garaje objeto de arrendamiento, o certificación de la referencia catastral, en su defecto, referencia catastral del inmueble al que pertenezca la vivienda y la solicitud de declaración catastral junto con la documentación que permita la identificación de la vivienda.
- Descripción de las características de la vivienda e inventario de electrodomésticos y, en su caso, muebles de que disponga la vivienda (modelo documento 2)
- Declaración responsable de estar al día en el pago de los recibos de agua, luz y/o gas.
- Declaración responsable relativa, (documento 3):
 - No existen procedimientos administrativos o judiciales en curso que afecten a la vivienda o a su titularidad.
 - La vivienda no tiene cargas que impidan su arrendamiento y carece de limitaciones por razón de legalidad urbanística.
 - La vivienda está desocupada y susceptible de uso.
 - Estar al día en el pago de los suministros de la vivienda: agua, luz, gas...
 - Se compromete a poner la vivienda a disposición del Ayuntamiento para ofertarla en arrendamiento durante un período de tres años, a contar desde la fecha de formalización del primer contrato de arrendamiento, y a aceptar las demás condiciones y servicios previstos en el Programa de Viviendas Vacías.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, se le informa de que los datos personales recogidos en esta solicitud, así como los datos relativos a los contratos de alquiler que realice al amparo del Programa de Viviendas Vacías, serán incorporados a un fichero para su tratamiento con la finalidad de la gestión de este procedimiento, y especialmente en la tramitación de los seguros de la vivienda. Si lo desea, podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición previstos en la Ley, dirigiendo un escrito a este ayuntamiento como responsable del fichero.

FIRMA DE LA PERSONA SOLICITANTE O REPRESENTANTE

Lugar y fecha

,

de

de

Órgano del Ayuntamiento de al que va dirigido:



INCORPORACIÓN DE VIVIENDAS A PROGRAMA VIVIENDAS VACÍAS		CÓDIGO PROCEDIMIENTO
DOCUMENTO 2	CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA E INVENTARIO	

DATOS DE LA VIVIENDA

DIRECCIÓN		CÓDIGO POSTAL	
LOCALIDAD	AYUNTAMIENTO	PROVINCIA	
REFERENCIA CATASTRAL VIVIENDA:	TIPO DE VIVIENDA (1)	<input type="checkbox"/> LIBRE <input type="checkbox"/> PROTEGIDA	
GARAJE:	Fecha de Cualificación:	_____	Nº Expediente: _____

(1) En caso de tratarse de una vivienda protegida, deberá indicarse la fecha de cualificación y el número de expediente.

DATOS REGISTRALES (vivienda (*) y garaje (**), en su caso)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE (AYUNTAMIENTO)	TOMO (*)	LIBRO (*)	SECCIÓN (*)	FOLIO (*)	FINCA NÚMERO (*)
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE (AYUNTAMIENTO)	TOMO (**)	LIBRO (**)	SECCIÓN (**)	FOLIO (**)	FINCA NÚMERO (**)
AÑO DE CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA: _____ - _____					

CARACTERÍSTICAS DA VIVIENDA

Número de habitación: _____	Número de aseos / baños: _____
Cocina: descripción electrodomésticos y muebles	
Instalaciones individuales de suministros (2):	
Agua: <input type="checkbox"/> SÍ <input type="checkbox"/> NO	Luz: <input type="checkbox"/> SÍ <input type="checkbox"/> NO Gas: <input type="checkbox"/> SÍ <input type="checkbox"/> NO
ANEXOS (2):	
Garaje: <input type="checkbox"/> SÍ <input type="checkbox"/> NO	Trastero/s: <input type="checkbox"/> SÍ <input type="checkbox"/> NO
SUPERFICIE ÚTIL m ²	
Vivienda: _____ m ²	Garaje: _____ m ² Trastero/s: _____ m ²
Sin muebles: <input type="checkbox"/>	Ascensor: <input type="checkbox"/> SÍ <input type="checkbox"/> NO
Semiamueblada: <input type="checkbox"/>	Calefacción: <input type="checkbox"/> SÍ <input type="checkbox"/> NO
Amueblada: <input type="checkbox"/>	
OTRAS CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA	

(2) Indíquese con una X o que proceda

INVENTARIO DE MUEBLES

DESCRIPCIÓN DE LOS MUEBLES:

En _____, a ____ de _____ de 20__

(Firma del solicitante o representante)



INCORPORACIÓN DE VIVIENDAS AL PROGRAMA DE VIVIENDAS VACÍAS

CÓDIGO PROCEDIMIENTO

DOCUMENTO 3

DECLARACIÓN RESPONSABLE

Don/ña, con NIF númeroy domicilio
en, en calidad
(ayuntamiento, provincia, calle, nº. piso y letra)
de de la vivienda sita en el ayuntamiento de.....,
con
(propietario, usufructuario, un propietario, apoderado, representante)
dirección

DECLARO bajo mi responsabilidad y en nombre de todos los titulares de la vivienda, QUE:

- No existen procedimientos administrativos o judiciales en curso que afecten a la vivienda o a su titularidad.
- La vivienda no tiene cargas que impidan su arrendamiento y carece de limitaciones por razón de legalidad urbanística.
- La vivienda está desocupada y susceptible de uso.
- Estar al día en el pago de los suministros de la vivienda.
- Se comprometo a poner la vivienda a disposición del Ayuntamiento de A Veiga para ofertarla en arrendamiento durante un periodo de tres años, a contar desde la fecha de formalización del primer contrato de arrendamiento, y a aceptar las condiciones y servicios previstos en el Programa de Viviendas Vacías.

En _____, a ____ de _____ de 20__

(Firma del solicitante o representante)



CONCELLO DE A VEIGA

PROCEDIMIENTO: INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE DEMANDANTES DEL PROGRAMA DE VIVIENDAS VACÍAS	ANEXO II
--	-----------------

DATOS PERSONALES DE LA PERSONA SOLICITANTE

APELLIDOS		NOMBRE	NIF / NIE
AYUNTAMIENTO DE RESIDENCIA	AYUNTAMIENTO DE TRABAJO	Nº DE MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR O CONVIVENCIAL	

COLECTIVO AL QUE PERTENECE

Colectivos prioritarios:

<input type="checkbox"/> Personas afectadas por procedimientos de ejecución hipotecaria	<input type="checkbox"/> Unidades familiares o unidades de convivencia con hijos menores
<input type="checkbox"/> Personas afectadas por procedimientos de desalojo por impago de renta	<input type="checkbox"/> Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida igual o superior al 33%, y las familias que las tengan a su cargo.
<input type="checkbox"/> Mujeres víctimas de violencia de género	<input type="checkbox"/> Personas mayores de 65 años.
<input type="checkbox"/> Familias numerosas	<input type="checkbox"/> Personas privadas de su vivienda habitual por daños sufridos en ésta
<input type="checkbox"/> Familias monoparentales con hijos	<input type="checkbox"/> Personas que fueran beneficiarias de ayudas al alquiler gestionadas por el IGVS, y que agotado el período máximo de la ayuda, estén en situación de especial vulnerabilidad.
<input type="checkbox"/> Personas jóvenes	

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA DEMANDADA EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

Nº dormitorios:

Amueblado: SÍ NO Indistinto

Ascensor: SÍ NO Indistinto

Trstero: SÍ NO Indistinto

Garaje: SÍ NO Indistinto.

Otros: _____

DECLARO QUE: Ninguna persona miembro de la unidad de convivencia tenemos una vivienda en propiedad, o en caso de tenerla no se dispone de su uso y disfrute, ni del usufructo de otra vivienda en todo el territorio nacional.

DOCUMENTACIÓN QUE SE PRESENTA:

- Acreditación de los ingresos netos correspondientes a cada una de las personas miembros de la unidad de convivencia durante los tres meses anteriores al de la presentación de la solicitud. Personas perceptoras de prestaciones: certificación o informe sobre la cuantía de la prestación percibida.
- Fotocopia del DNI o NIE de todas las personas miembros de la unidad familiar o de convivencia; en el caso de hijos menores de edad que no tengan documento de identidad, fotocopia del libro de familia; y en el caso de extranjeros NIE.
- Declaración responsable de la composición de la unidad de convivencia.

Firma de la persona solicitante o representante



PROCEDIMIENTO: INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE DEMANDANTES DEL PROGRAMA DE VIVIENDAS VACÍAS	
DOCUMENTO	DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA PARA DETERMINADOS COLECTIVOS

DOCUMENTACIÓN A APORTAR

Personas afectadas por procedimientos de ejecución hipotecaria

Personas afectadas por procedimientos de desalojo por impago de renta

Mujeres víctimas de violencia de género

- Certificación de la orden de protección o medida cautelar, testimonio o copia autenticada de la secretaria judicial de la propia orden de protección o medida cautelar.
- Sentencia de cualquier orden jurisdiccional, que declare dicha situación
- Informe del Ministerio Fiscal que indique la existencia de indicios de violencia
- Informe de los servicios de acogida
- Informe de los servicios sociales y/o sanitarios de la Administración Pública Autonómica o Local
- Certificación de dependencia. Cualquier otro que establezca

Familias con hijos a cargo y familias numerosas

- Acreditación de los miembros de la familia o unidad de convivencia.

Familias monoparentales con hijos

- Acreditación de pertenecer a este colectivo y certificado de empadronamiento

Personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida

- Certificación de dependencia o discapacidad expedida por los correspondientes servicios de la Consejería de Política Social

Personas mayores de 65 años

Unidades familiares o de convivencia en las que existan personas que fueran beneficiarias de ayudas al alquiler en el marco de programas gestionados por el IGVS y que, una vez vencido el período máximo de percepción de las mismas, permanezcan en una situación de desprotección o especial vulnerabilidad.

- Certificación del IGVS de la ayuda percibida.

Personas privadas de su vivienda habitual por daños sufridos en ésta

- Acreditación de la citada circunstancia.

Documentación de identidad.

*Indíquese con un "X" en lo que proceda. Sólo se podrá optar por uno de los colectivos.
La documentación que proceda debe presentarse en original o fotocopia compulsada.*

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal, se informará de que los datos personales recogidos en esta solicitud, así como los datos relativos a los contratos de alquiler que realice al amparo del Programa de Viviendas Vacías, serán incorporados a un fichero para su tratamiento con la finalidad de la gestión de este procedimiento, y especialmente en la tramitación de los seguros de la vivienda. Si lo desea, podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición previstos en la Ley, dirigiendo un escrito a este Ayuntamiento como responsable del fichero.

En _____ a ____ de _____ de 20____
Firma

Servicios Sociales del Ayuntamiento de A Veiga



CONCELLO DE A VEIGA
 CÓDIGO DE LA VIVIENDA: _____
 N.º CONTRATO: _____
 FECHA EFECTOS: _____

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA

En _____, ___ de _____ de 202_

La parte arrendadora (en a delante, arrendadora):

Don/Doña _____, mayor de edad, con NIF _____,

Y, con domicilio a efectos de notificaciones en (*dirección, código postal, localidad, provincia*) _____

La parte arrendataria (en a delante, arrendataria):

Don/Doña _____, mayor de edad, con NIF _____

Con domicilio en el inmueble situado en _____ objeto del arrendamiento, así como para efectos de notificaciones, respondiendo solidariamente, en el caso de ser varios los arrendatarios, del cumplimiento de todas las obligas y derechos dimanantes del mismo.

Ambas partes reconocen la capacidad legal necesaria para celebrar el presente contrato de arrendamiento y al efecto,

DECLARAN:

1º.- El presente contrato se celebra en el marco del Programa de Viviendas Vacías.

2º.- La arrendataria non tiene relaciones de parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o afinidad con la arrendadora.

EXPOÑEN:

I.- A arrendadora es propietaria de la siguiente vivienda:

Dirección: _____

Localidad: _____ (código postal)

Provincia: _____

Superficie útil: _____ m2.

Características e inventario: Las que figuran en el anexo I de este contrato.

Referencia catastral vivienda: _____

Inscripción: Registro de la propiedad de _____, al Tomo _____,

Libro _____, Folio _____, Finca _____.

La vivienda está libre de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes, en buen estado y con todos los servicios en funcionamiento.

II.- La arrendataria está interesada en arrendar el citado inmueble con las características y junto con los bienes muebles, en su caso, inventariados en el anexo I de este contrato, para satisfacer su necesidad de vivienda habitual y permanente y de las personas integrantes de su unidad familiar o de convivencia que residieran en ella (relacionadas en la declaración responsable que figura como anexo II de este contrato). Estando interesadas ambas partes, llevan a cabo el presente contrato de arrendamiento de vivienda de conformidad con las siguientes cláusulas:

Primera.- Objeto del contrato

La arrendadora cede en alquiler a la arrendataria la vivienda descrita en el expositivo I y en el anexo I y, de ser el caso, el mobiliario y los anexos vinculados, para servir como residencia habitual y permanente.

La arrendataria declara conocer y aceptar las características y estado de conservación de la vivienda, así como de sus servicios, instalaciones y, de ser el caso, del mobiliario y de los anexos vinculados, que ha examinado previamente, y en especial sus condiciones de habitabilidad e idoneidad para servir al destino pactado en el presente contrato.

En este acto la arrendadora, conforme a la legislación vigente, hace entrega del correspondiente certificado de eficiencia energética.

En este acto, la arrendadora hace entrega de las llaves a la arrendataria.

Segunda.- Destino, uso y ocupación de la vivienda

1º.- La vivienda objeto del presente contrato se destinará única y exclusivamente a satisfacer la necesidad permanente de vivienda de la arrendataria y de las personas integrantes de su unidad familiar o convivencial de acuerdo a lo establecido en el artículo 3.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU).

No se podrá destinar la vivienda arrendada a ninguna actividad profesional, comercial, industrial o cualquier otra de las relacionadas en el artículo 3.2 de la LAU, incompatible con su actividad residencial. Y, en ningún caso, se podrán realizar en ella actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Queda prohibida la tenencia de animales domésticos, respondiendo la arrendataria de los daños que pudiesen causar.

2º.- La arrendataria tiene la obligación de usar la vivienda arrendada, estableciendo en ella su domicilio y residencia habitual de todos los miembros de su unidad familiar o de convivencia.

La falta de uso de la vivienda durante un periodo superior a tres meses, de forma continuada o fraccionada, en el plazo de un año, será causa de resolución del contrato, a instancia de la arrendadora.

3º.- La arrendataria está obligada a usar la finca arrendada con la debida diligencia y destinarla al uso pactado, así como a devolverla, en el caso de finalización del contrato, tal como la recibe, salvo el deterioro producido por el tiempo a consecuencia del uso común o por causa inevitable.

3º.- La arrendataria dispone del plazo de un mes, contado desde la fecha de efectos del presente contrato, para ocupar la vivienda. La no ocupación en dicho plazo, excepto por causa de fuerza mayor, será causa de resolución del contrato, a instancia del arrendador.

Tercera.- Prohibición de cesión y subarrendamiento

La arrendataria no podrá ceder el contrato de arrendamiento, ni subarrendar total ni parcialmente la vivienda y, en su caso, anexos objeto de este contrato. El incumplimiento de esta obligación será causa de resolución del mismo.

Cuarta.- Plazo de duración y prórrogas

1º.- El plazo de duración inicial de este contrato es de un año, comenzando a producir efectos el día ...de... y hasta el... de...

Llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta conseguir una duración mínima de tres años, excepto que la arrendataria manifieste por escrito a la arrendadora y al Ayuntamiento, con 45 días de antelación como mínimo a la fecha de la terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

2º.- La arrendataria podrá desistir del contrato de arrendamiento en cualquier momento de su vigencia, siempre que se dé el correspondiente preaviso por escrito a la arrendadora y al Ayuntamiento con una antelación mínima de dos meses. En caso de que la persona arrendataria abandone la vivienda sin realizar el preaviso obligatorio deberá indemnizar a la persona arrendadora con la cantidad de dos meses de renta de alquiler o, en el caso de tener preaviso con un tiempo inferior a los dos meses obligatorios, con la cantidad correspondiente a la parte proporcional de renta del periodo de preaviso incumplido. En todo caso, la finalización del contrato por esta o por cualquier otra causa tendrá efectos del último día de la correspondiente mensualidad.

Quinta.- Prórrogas posteriores a los tres primeros años de vigencia del contrato

De conformidad con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU), una vez transcurrido el plazo de tres años, si ninguna de las partes notifica a otra, por lo menos con un mes de antelación, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por un año más excepto que alguna de las partes manifieste su voluntad de no renovarlo, con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

1.- La renta estipulada será de euros anuales, abonándose en pagos mensuales anticipados de euros, dentro de los diez primeros días de cada mes, mediante el ingreso directo en la cuenta

2.- La arrendataria entrega en este acto a la arrendadora a cantidad de ... €, correspondiente a la primera mensualidad del contrato.

3. La arrendataria queda obligada al pago, dentro de los diez primeros días de cada mes, en la cuenta que se designe al efecto. La demora en el pago de la renta en la forma estipulada será causa suficiente para la resolución del contrato.

4.- Queda prohibida la percepción de sobrepagos o cantidades distintas a la renta del alquiler pactada en este contrato de arrendamiento.

Séptima.- Fianza

La arrendataria entrega en este acto a la arrendadora, además de la cantidad señalada en el apartado anterior, la cantidad de ... €, cuantía equivalente a una mensualidad de renta, en concepto de fianza. Su importe no será aplicable, por la sola voluntad de la arrendataria, al pago de ninguna mensualidad de renta, aún en el caso de resolución del contrato.

La arrendadora se obliga a depositar la fianza recibida en el correspondiente servicio del IGVS, en la misma fecha de la firma del contrato, entregando en el ayuntamiento una copia



del resguardo para su archivo en el correspondiente expediente administrativo.

Al cumplirse el tercer año del contrato, en el caso de prórroga del mismo, la fianza será actualizada hasta hacerse igual al precio mensual de la renta de la correspondiente anualidad.

La fianza será devuelta a la parte arrendataria al final del arrendamiento luego de la constatación por la arrendadora de que la vivienda y anexos, en su caso, estén en iguales condiciones de uso y habitabilidad en las que fue entregada excepto el deterioro que se pudiese producir por el tiempo a consecuencia de su uso normal o por causa inevitable-, y se encuentre al corriente de pago de aquellos gastos que deben ser abonados por ella (tales como suministros) vivienda y de las mensualidades de la renta. En otro caso, su importe podrá aplicarse por la arrendadora, sin perjuicio de la responsabilidad ilimitada de la arrendataria, al pago de las reparaciones, deudas y responsabilidades contraídas.

El saldo de la fianza que, en su caso, deba ser restituido a la arrendataria al final del contrato devengará el interés legal transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por la misma sin que se hiciera efectiva dicha restitución.

Octava.- Actualización de la renta

Durante toda la vigencia de este contrato, incluidas las prórrogas, la renta se actualizará anualmente conforme a la variación porcentual experimentada por el índice general nacional del sistema de índices de precios de consumo (IPC), tomando como mes de referencia para la primera y sucesivas actualizaciones el que corresponda al último índice publicado en la fecha de celebración del contrato según lo establecido en el artículo 18º de la LAU.

La cantidad que resulte de cada revisión se considerará renta a todos los efectos.

Novena.- Gastos

1.- Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, servicios, tributos, cargas y responsabilidades serán a cargo de la arrendadora, incluyendo en este concepto el pago de las cuotas de la comunidad de propietarios, así como el importe de bienes inmuebles (IBI).

2.- Serán a cargo de la arrendataria los gastos correspondientes a los suministros de la vivienda con contadores individuales o, en su caso, centralizados, tales como agua, electricidad, gas, calefacción, teléfono, etc., así como los precios, tasas o tributos por los servicios que reciba o le beneficien, como por ejemplo la tasa por la recogida de basura y similares.

La arrendataria deberá domiciliar los gastos correspondientes a los suministros, quedando en todo caso obligado al inmediato reembolso a la arrendadora de ser satisfechos por esta.

Décima.- Comunidad de propietarios y normas de convivencia

La arrendataria se somete al régimen de la propiedad horizontal del inmueble donde se encuentra ubicada la vivienda y se compromete expresamente a observar los estatutos y normas de régimen interno de la comunidad de propietarios, cuidando de su cumplimiento y obligando a sus visitantes a respetarlos, así como a observar las normas esenciales de convivencia. Igualmente, la arrendataria evitará cualquier daño o empleo abusivo de la finca arrendada y de sus elementos comunes, y respetarán al máximo a las personas que constituyen dicha comunidad.

Décimo primera.- Conservación de la vivienda

1.- La arrendataria está obligada a mantener la vivienda arrendada y, en su caso, el mobiliario, así como sus instalaciones, conducciones y servicios, en buen estado de uso, conservación, limpieza y seguridad, realizando las reparaciones y reposiciones necesarias que sean de su cuenta, y responsabili-

zándose de los daños y deterioros que se produzcan en la misma o se causen a terceros.

2.- La arrendadora está obligada a realizar, sin elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso pactado, excepto que el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

3.- Serán de cuenta de la arrendataria las pequeñas reparaciones derivadas o que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, así como la del mobiliario, en su caso.

4.- En caso de que la vivienda tenga caldera e instalación de gas u otros suministros en los que sea obligatoria la revisión periódica, la arrendataria deberá facilitar la revisión a los servicios técnicos correspondientes, siendo a cargo de la arrendadora el coste de la revisión. Si de las resultados de la revisión fuera necesario realizar algún tipo de reparación derivada del desgaste por el uso ordinario o por causa imputable a la arrendataria, las reparaciones serán de su cuenta.

Décimo segunda.- Obras de la arrendataria

1.- La arrendataria no podrá realizar sin el consentimiento de la arrendadora, expresado por escrito, ningún tipo de obras de mejora o modificación en la vivienda o accesorios, aunque no se altere la configuración de la vivienda o de los materiales en ella empleados.

En todo caso, las obras que se autoricen serán de cuenta y cargo de la arrendataria y quedarán en beneficio del inmueble arrendado sin derecho a reintegro o indemnización alguna.

2.- Queda expresamente prohibido perforar y/o agujerear las paredes de cocina y baños de la vivienda o cualquier otra que se encuentre azulejada o embaldosada.

3.- Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, la arrendadora que no haya autorizado por escrito la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que la arrendataria reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que esta pueda reclamar indemnización alguna.

Si las obras provocaron alguna disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, la arrendadora podrá exigir de inmediato la reposición de las cosas al estado anterior.

4.- La arrendadora podrá realizar anualmente una o varias inspecciones de la vivienda y sus anexos para comprobar el estado de uso y conservación de la misma, y la arrendataria queda obligada a autorizar la entrada en todas las estancias del inmueble arrendado a la arrendadora o a cualquier persona autorizada o designada para tal fin.

Décimo tercera.- Incumplimiento de las obligaciones, resolución y extinción del contrato

1.- El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones pactadas en este contrato o de las prescritas en la LAU, dará derecho a la parte que hubiese cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

2.- Además serán causa de resolución del contrato a instancia de la arrendadora las previstas en el artículo 27 y concordantes de la LAU, y en particular las siguientes:

a) La falta de ocupación de la vivienda en el plazo de un mes desde la fecha de efectos del contrato de arrendamiento.

b) Destinar la vivienda a un uso distinto al pactado, en los términos establecidos en la cláusula segunda de este contrato.

c) La ocupación de la vivienda por personas que no formen parte de la unidad familiar o convivencia.

d) La tenencia de animales domésticos en la vivienda.

e) La cesión o subarriendo de la vivienda.

f) La falta de pago de la renta o de las demás cantidades cuyo pago corresponda a la arrendataria, en particular la falta de pago de los recibos de los suministros.

g) Causar graves desperfectos en la vivienda o en las partes comunes del edificio; incumplir los estatutos y/o las normas de funcionamiento interno de la comunidad de propietarios; así como la inobservancia de las normas esenciales de convivencia molestando a los vecinos por actos como: ruidos excesivos o a horas intempestivas, altercados en la vivienda, insultos y/o vejaciones a los vecinos, daños, incluidos los estéticos en elementos e instalaciones comunes tales como portal, escaleras, descansos, puertas, buzones, garaje, ascensor, zonas verdes, patios, etc. La arrendataria será responsable tanto de sus propios actos como de los que cometan los demás ocupantes de la vivienda, aun siendo ocasionales o visitantes de la misma, a efectos de la resolución del contrato o de la indemnización que por daños o perjuicios pueda derivarse.

h) El incumplimiento del deber de conservación de la vivienda y de sus instalaciones o la realización de obras en la vivienda sin el consentimiento expreso de la arrendadora o en contra de lo estipulado en las cláusulas décima y décimo primera de este contrato.

i) Impedir la realización de las labores de comprobación e inspección técnica de las viviendas, a los técnicos designados por la arrendadora o por el Ayuntamiento.

3.- Asimismo, además de las otras causas previstas en el artículo 27 y concordantes de la LAU, también serán causa de resolución del contrato a instancia de la arrendataria las siguientes:

a) La no realización por la arrendadora de las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad y de servir al uso para el cual se destina, a las que se refiere la cláusula décima de este contrato, así como el artículo 21 de la LAU.

b) La percepción de sobrepagos o cantidades distintas a la renta del alquiler pactada en este contrato.

c) La perturbación de hecho o de derecho que realice la arrendadora en la utilización de la vivienda.

4.- El contrato de arrendamiento se extinguirá además de por su vencimiento temporal, por las causas previstas en el artículo 28 de la LAU.

Décimo cuarta.- Desocupación de la vivienda

1.- En el momento de la finalización de la vigencia o de la resolución por cualquier causa del presente contrato, la arrendataria devolverá la vivienda arrendada y, en su caso, sus anexos y mobiliario en el estado de conservación que tenía cuando se entregó, excepto el deterioro derivado del tiempo transcurrido a consecuencia del uso ordinario o por causa inevitable.

2.- La arrendataria está obligada a desalojar la vivienda dejándola libre y vacua a disposición de la arrendadora, entregándole las llaves en señal de su desalojo llegado el vencimiento del plazo pactado o producida la resolución del contrato por cualquiera causa. En todo caso, la finalización del contrato, cualquiera que sea su causa, tendrá efectos del último día de la correspondiente mensualidad.

3.- La demora por la persona arrendataria en el desalojo de la vivienda y su entrega a la arrendadora, con independencia del ejercicio por la otra parte de las acciones precisas para obtener el desalojo forzoso, llevará aparejada la obligación de la arrendataria de abonar a la arrendadora por cada día de demora en el desalojo y entrega de las llaves una indemnización consistente en el doble de la treintava parte de la renta del alquiler de la última mensualidad devengada.

Décimo quinta.- Legislación aplicable y jurisdicción competente

El presente contrato de arrendamiento queda sometido a las disposiciones contenidas en la LAU. Para la solución de cualquier conflicto o cuestión litigiosa que pudiera derivarse de este contrato, las partes contratantes se someten a la jurisdicción de los juzgados y tribunales del lugar donde radique el inmueble arrendado.

No obstante lo anterior, en el supuesto de que el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo aprobase un procedimiento de arbitraje o conciliación, las partes acuerdan expresamente someterse a dichos procedimientos, encomendándose al referido organismo la designación del/a árbitro o árbitros.

En prueba de conformidad con todo lo que antecede y con los correspondientes anexos, las partes firman el presente contrato, por triplicado ejemplar, y a un solo efecto en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

La arrendataria. La arrendadora



Anexo I. Características e inventario de la vivienda

Igual que la de los documentos de incorporación de la vivienda

En prueba de conformidad, firman el presente documento, por triplicado ejemplar, en la fecha de formalización del contrato de arrendamiento de lo que forma parte este anexo.

La arrendataria.- La arrendadora.



Anexo II. Declaración responsable de las personas integrantes de la unidad familiar o de convivencia

El/los abajo firmante/s declara/declaran bajo su responsabilidad que los miembros que integran la unidad familiar o de convivencia y que van a residir en la vivienda objeto de este contrato son los que se relacionan a continuación:

Apellidos y nombre	Fecha nacimiento	Relación de parentesco

Y se obligan a comunicar al Ayuntamiento cualquier variación que se produzca en la composición de la unidad familiar o de convivencia, dentro de los 30 días siguientes a que se produzca, para que compruebe su origen y, en su caso, lo comunique a la arrendadora. El que firma, por triplicado ejemplar, en la fecha de formalización del contrato de arrendamiento de la que forma parte este anexo.

La arrendataria.

