

**ORDENANZA REGULADORA DOS CRITERIOS DE ADXUDICACIÓN,
NORMAS DE FUNCIONAMENTO E UTILIZACIÓN DAS VIVENDAS
SOCIAIS MUNICIPAIS**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Os poderes públicos teñen a obriga de garantir a protección social, económica e xurídica da familia, así como a protección das persoas en situación de necesidade, desamparo ou que atravesan circunstancias graves ou de urxencia derivadas de carencias económicas e socio-familiares. A Constitución española, no seu artigo 148.1.20, atribúe a competencia nesta materia ás Comunidades Autónomas, que, no marco dos seus estatutos, promulgaron as correspondentes leis de servizos sociais (en Galicia, a Lei 13/2008, do 3 de decembro, de servizos sociais de Galicia).

Pola súa parte, a Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local, e a Lei 5/1997, do 22 de xullo, de Administración local de Galicia, establecen entre as competencias municipais a prestación de servizos sociais e a promoción e inserción social.

A Lei 3/2011, do 30 de xuño, de apoio á familia e á convivencia, consagra como principio de responsabilidade pública dispensar unha atención especial ás familias que presentan dificultades derivadas da súa estrutura ou circunstancias, así como a aquelas en situación de especial vulnerabilidade ou en risco de exclusión social.

A Lei 13/2008, do 3 de decembro, de servizos sociais de Galicia, atribúe aos concellos, no seu artigo 60, a competencia para a creación, xestión e mantemento dos servizos sociais comunitarios básicos, e define estes servizos como de carácter local (artigo 9). Ademais, establece que os concellos deben asegurar a prestación efectiva destes servizos. Entre as funcións dos servizos comunitarios, inclúese a atención a situacións individuais (artigo 11, c)). Así mesmo, o artigo 20.2, b) da mesma Lei contempla as axudas de emerxencia e necesidade social como prestacións do sistema de servizos sociais.

Unha das actividades de competencia municipal que responde ás necesidades e aspiracións da veciñanza, e que cumpre cun precepto constitucional, é a promoción das condicións necesarias e o establecemento de normas pertinentes para garantir o uso efectivo do dereito a unha vivenda digna e adecuada ás necesidades dos cidadáns.



I. DISPOSICIÓN XERAIS

Artigo 1. Obxecto

É obxecto da presente ordenanza a regulación das condicións, requisitos de acceso, cesión e réxime de uso de Vivendas sociais de propiedade Municipal, destinadas a cubrir as necesidades de vivenda, cuxa finalidade é facilitar que, persoas que non teñan cuberta a súa necesidade de vivenda habitual, soporten cargas familiares e dispoñan de reducidos recursos que lles impidan acceder ao aluguer dunha vivenda no mercado libre, poidan dispoñer dun espazo adecuado as súas necesidades familiares e aos seus recursos económicos.

Artigo 2. Réxime xurídico.

1.- Os inmobles nos que se emprazan as Vivenda Sociais teñen a natureza xurídica de bens de dominio público destinados a un servizo público, polo que o acordo de ocupación temporal das mesmas terá natureza administrativa e rexerese polas súas propias cláusulas, por esta Ordenanza e, no que non estea disposto anteriormente, pola normativa de dereito administrativo, sen prexuízo da aplicación supletoria da normativa de dereito civil, no que non se opoña ao anterior.

2.- O Concello de Outes, disporá das facultades que outorga a normativa administrativa aos municipios para a interpretación e modificación, por razóns de interese público, do establecido na presente ordenanza e será competente para a resolución de cantas cuestións se establezan en relación cos mesmos, a Xurisdición Contencioso-Administrativa.

II. VIVENDA SOCIAL

Artigo 3. Requisitos e condicións para a adxudicación da vivenda social.

1. A persoa ou unidade familiar interesada na cesión de uso dunha Vivenda Social deberá formalizar a solicitude no Rexistro Xeral do Concello de Outes, segundo a declaración-modelo que figura como Anexo I da presente Ordenanza, sendo imprescindible que a persoa ou persoas se atopen comprendidas nalgunha das circunstancias que se sinalan a continuación.

O número máximo de ocupantes permitido en cada vivenda de aluguer social será determinado polas dimensións e características específicas da mesma, establecéndose as condicións de acceso de acordo coa capacidade adecuada para garantir unha ocupación acorde ás necesidades da unidade familiar.



Xunto coa solicitude, deberán presentar a documentación que se establece no citado Anexo I, así como calquera outra documentación que lle poida ser esixida polo Concello de Outes.

2. Poderán solicitar a Vivenda Social, as persoas físicas, para si ou para a súa unidade familiar, que pola súa situación ou polos seus escasos recursos, non poidan acceder a una vivenda de alugueiro a prezo de mercado y en quen concorran os seguintes requisitos:

- a) Ser maior de idade ou menor emancipado/a, e non encontrarse incapacitado/a para obrigarse contratualmente de acordo co Código Civil.
- b) Acreditar nacionalidade española ou residencia legal efectiva e continuada en España durante un período de 3 anos con anterioridade a data de solicitude, tanto da persoa solicitante como do resto de membros da unidade familiar.
- c) Estar empadroado tanto a persoa solicitante como o resto dos membros da unidade familiar no Concello de Outes.
- d) Non ser titular a persoa solicitante, nin o resto da unidade familiar de vivenda en réxime de propiedade, de pleno dominio ou dun dereito real de uso ou aproveitamento sobre outra vivenda, en todo o territorio nacional, ou que sexan propietarios dunha vivenda en estado ruinoso ou que non cumpra cos estándares de habitabilidade recollidos no artigo 8. No obstante, este requisito non será de aplicación, en caso de sentenza xudicial de separación ou divorcio, cando, como consecuencia deste, non se lle adxudicara o uso da vivenda que constituía a residencia familiar, e para os casos de tratarse de vivendas inadecuadas.
- e) Acreditar por parte da unidade familiar que non se superan os ingresos máximos y dispor dos ingresos mínimos establecidos nesta Ordenanza.
- f) Estar ao corrente no pago dos tributos municipais, e non ter ningunha débeda sen pagar por ningún concepto co Concello de Outes e con calquera outra administración pública, salvo que se trate de débedas ou sancións tributarias que se atopen aprazadas, fraccionadas ou cuxa execución estivese suspendida por parte do Concello de Outes, a vista das circunstancias excepcionais da unidade familiar.

3. O incumprimento de calquera das condicións anteriores producirá a inadmisión da solicitude. Así mesmo, o falseamento de calquera das condicións por parte da persoa solicitante, suporá a resolución por incumprimento da cesión de uso da vivenda.



Artigo 4. Unidade familiar.

1. Aos efectos desta Ordenanza, compoñen a unidade familiar as seguintes persoas:

- a) Solicitante.
- b) Cónxuxe ou persoa con quen manteña análoga relación de afectividade, conforme ao marco legal vixente.
- c) Fillos/as conviventes, incluso cando residan temporalmente fora do domicilio por razóns de proximidade ao centro educativo no que cursen estudos.
- d) Menores en situación de acollemento familiar administrativo ou xudicial.
- e) Persoas que convivan coa persoa solicitante cun parentesco por consanguinidade ata o segundo grao e por afinidade ata o primeiro.
- f) No caso de persoas discapacitadas cuxa unidade familiar este composta por un membro e que requira doutra persoa e se acredite debidamente, considerarase a esta un membro máis a efectos da unidade familiar.

Artigo 5. Requisitos económicos, acreditativos da situación de necesidade de vivenda. Ingresos máximos e mínimos.

1. Considérase que unha unidade familiar se encontra en situación de necesidade social, cando os ingresos ponderados anuais totais da mesma no superen o 2 IPREM (Indicador Público de Renda de Efectos Múltiples) vixente, anual de 14 pagas.

2. En calquera caso, para ser beneficiario/a da cesión de uso da vivenda social, deberanse acreditar uns ingresos mínimos ponderados anuais do 0,5 do IPREM anual de 14 pagas vixente. Terán a consideración de ingresos futuros, o encontrarse pendente de recibir os citados ingresos e que os mesmos poidan ser acreditados documentalmente.

3. Excepcionalmente, mediante resolución de alcaldía, previo informe dos servizos sociais comunitarios, poderase adxudicar unha vivenda social a aquelas persoas ou familias que non cumpran co requisito económico establecido no punto 2 do presente artigo.

4. Para calcular os ingresos ponderados anuais, computaranse os rendementos de traballo e/ou rendementos de actividades económicas, profesionais e artísticas, prestacións ou subsidios de desemprego, as pensións, as pensións compensatorias que se reciban do seu ex cónxuxe, intereses e rendas, para cuxo cálculo tomaranse como referencia os ingresos anuais totais de tódolos membros da unidade familiar que



vaian a residir na vivenda, **correspondentes ao exercicio económico da data da solicitude.**

Deberase achegar igualmente, copia da Declaración da Renda correspondente ao ao **último exercicio económico esixible á data da solicitude.** No caso de non ter obriga de presentala achegárase o procedente certificado negativo de Facenda, así como una declaración xurada dos ingresos anuais con indicación da súa procedencia.

A efectos de calcular os ingresos anuais ponderados seguirase a seguinte regra:

$$I = (R+B) \times N \times A.$$

I = Ingresos Ponderados.

R= Base imponible Xeral (Cadro 435 Declaración da Renda) ou outros ingresos que se declararan.

B= Base imponible do aforro (Cadro 460 Declaración da Renda) ou outras rendas que se declararan.

N= Coeficiente de ponderación relativo ao número de membros da unidade familiar.

1 o 2 membros =	N= 1,00
3 membros =	N= 0,95
4 membros =	N = 0,90
5 e 6 membros =	N= 0,85

A = Coeficiente de ponderación relativo ao número de perceptores de ingresos na unidade familiar.

1 perceptor =	A= 1,00
2 perceptores =	A= 0,95
3 ou mais perceptores =	A= 0,90

Artigo 6. Listado Municipal de solicitantes de vivenda.

1. O Concello de Outes creará un listado onde figuren tódalas persoas solicitantes de vivenda admitidas, segundo a orde de puntuación obtida no proceso de valoración.

En todas as solicitudes presumirase como representante da unidade familiar, a persoa que figure como solicitante, no caso de que esta deixara de ser membro da unidade familiar manténdose vixente a solicitude, deberá designarse a unha nova persoa representante da unidade familiar.



2. Todas as solicitudes de vivenda efectuadas, e unha vez revisadas e admitidas, incorporaranse ao listado municipal de Vivenda, constando no seu expediente a totalidade de datos esixidos na presente ordenanza, así como a puntuación obtida no proceso de valoración. No caso de que non cumpran os requisitos aquí establecidos, comunicárase á persoa interesada a non procedencia da súa inclusión no listado.
3. A renuncia á vivenda municipal supón a exclusión da listaxe municipal de vivenda.
4. A listaxe de solicitantes de vivenda irase publicando e renovando anualmente, polo que cando quede vacante nese período, será adxudicada pola estrita orde de puntuación obtida. Transcorrido o prazo dun ano elaborárase unha nova listaxe, incluíndo as novas solicitudes que teñan sido admitidas.

III. PROCEDEMENTO E CRITERIOS DE VALORACIÓN DAS SOLICITUDES

Artigo 7. Procedemento.

- 1.- Recibida a solicitude para a cesión da Vivenda Social, segundo o modelo do Anexo I da presente ordenanza, valorárase segundo o baremo establecido, de acordo aos criterios de valoración subliñados no artigo seguinte e establecerase a súa puntuación de cara a incluír á persoa solicitante na listaxe municipal de vivenda.
2. A adxudicación realizaranse seguindo estritamente a orde establecida na listaxe Municipal de Vivenda, elixindo a persoa solicitante segundo o recollido na presente norma. En caso de empate na puntuación, daráselles prioridade ás persoas solicitantes con menos ingresos ponderados anuais e que non teñan gozado desta vivenda con anterioridade.
3. Unha vez adxudicada a vivenda, o resto das persoas solicitantes de vivenda quedarán á espera de que quede vacante, debendo actualizarse a documentación pola persoa interesada, segundo o establecido no seguinte apartado.
4. Entenderanse caducadas aquelas fichas que non fosen actualizadas polas persoas interesadas aos dous anos da presentación da solicitude, sobre as que recae a obriga de actualizar a documentación achegada durante, ao menos, o mes anterior ao momento no que remate a vixencia da súa ficha.
5. A adxudicación definitiva formalizarase coa sinatura do correspondente acordo de cesión de vivenda social.

Artigo 8. Criterios de valoración.



Os criterios que se terán en conta para proceder á puntuación da concesión da vivenda serán os seguintes:

a) Puntuación pola necesidade de vivenda.

• **Relativo ás condicións da vivenda** (*Puntuarase un dos 2 supostos*).

- a) Vivenda en edificio declarado oficialmente en ruína, ben sexa total ou parcial que afecte á vivenda, acreditando a súa residencia por un período mínimo de 3 anos. **4 puntos.**
- b) Vivenda en malas condicións de habitabilidade pola súa seguridade, as súas condicións hixiénicas, etc, acreditando a súa residencia por un período mínimo de 3 anos. **3 puntos.**

• **Relativo á superficie de la vivenda** (*Puntuarase un dos 2 supostos*).

- a) Vivenda cuxa superficie útil por membro de familia sexa inferior ou igual a 10,00 m². **4 puntos**
- b) Vivenda cuxa superficie útil sexa inferior a: **3 puntos**
- 30 m² para 1 ou 2 persoas.
 - 50 m² para 3 persoas.
 - 65 m² para 4 persoas.
 - 80 m² para 5 o 6 persoas.

• **Ter pendente un expediente de desafiuzamento, poxa ou expropiación. 10 puntos.**

• **Por carencia de vivenda:** non ter vivenda e convivir a unidade familiar noutra vivenda (ocupada, cedida) ou establecemento provisional (Chabola, Caravana, etc). **4 puntos.**

b) Puntuación pola composición familiar.

• **Por fillos/as menores de 18 anos** (*Max. 17 puntos*). **5 puntos polo primeiro e 3 puntos por cada un dos restantes.**



• **Por fillos menores de 18 anos escolarizados nos centros educativos existentes no Concello de Outes (Máximo 6 puntos) 2 puntos polo primeiro e 1 punto por cada un dos restantes.**

• **Por persoas dependentes. (Máx. 5 puntos).**

- a) Dependencia Moderada. **1 punto.**
- b) Dependencia Severa. **3 puntos.**
- c) Gran dependencia. **5 puntos.**

• **Especial Protección. (Máximo 8 puntos).**

- a) Maiores de 65 años. **4 puntos.**
- b) Víctimas de violencia de xénero. **4 puntos.**
- c) Familia monoparental **4 puntos.**

.Situacións de discapacidade. (Máx. 5 puntos).

- Por minusvalías menores do 33% **1 punto.**
- Por minusvalías entre o 33% e o 64% **2 puntos.**
- Por minusvalías entre o 65% e o 74% **3 puntos.**
- Por minusvalías entre o 75% e o 100% **5 puntos.**

.Período de antigüidade de empadramento en Outes. (Máx. 8 puntos).

Por cada ano de empadramento efectivo en Outes. **2 puntos.**

.Por inserción laboral. (Máx. 3 puntos)

.Familias con algún membro con un emprego regular por conta allea ou propia **3 puntos.**

Artigo 9. Denegación da adxudicación.

Son causas de denegación da adxudicación de vivendas sociais, o non cumprimento dos requisitos establecidos nesta Ordenanza ou o falseamento dos requisitos por parte da persoa solicitante ou da súa unidade familiar.

IV. CONDICIÓN DA CESIÓN DA VIVENDA.

Artigo 10. Prazo.



1. O prazo da concesión das vivenda social será de 2 anos e prorrogable como máximo por 3 anos máis sempre e cando se cumpran os requisitos esixidos na presente ordenanza.
2. Finalizado o prazo de cesión da vivenda, cesará automaticamente o dereito á ocupación da vivenda.
3. A persoa adxudicataria poderá solicitar a adxudicación dun novo prazo de cesión da vivenda social, cunha antelación mínima de dous meses previos á expiración do prazo de vixencia establecido. Para isto deberá achegar a documentación esixida para unha nova solicitude.

Para proceder á renovación do contrato deberán estar ao corrente no pago de tributos municipais, e do resto das Administracións Públicas, e non ter ningunha débeda sen pagar por ningún concepto, tanto a persoa solicitante como o resto de integrantes da unidade familiar, salvo que se trate de débedas ou sancións tributarias que se encontren aprazadas, fraccionadas ou cuxa execución estivese suspendida polo Concello de Outes en vista das circunstancias excepcionais da unidade familiar.

Á vista da documentación presentada, o Concello de Outes determinará si resulta procedente renovar o acordo de cesión da vivenda social e a taxa a aplicar.

Si non resulta acreditada a situación de necesidade ou non se cumpriron os requisitos establecidos tanto na presente ordenanza como no seu acordo de cesión, procederase a denegación da solicitude de renovación da vivenda social, coa correspondente comunicación de extinción da cesión e a necesidade de desaloxar a vivenda nun prazo no superior a un mes.

A renovación dos dereitos de cesión de uso da vivenda só se poderá realizar por unha vez, excepto nos casos de persoas maiores de 65 anos y persoas cun grao de discapacidade de máis do 33%, quen poderá renovar o seu dereito de cesión cada ano sempre e cando cumpran cos requisitos establecidos na presente Ordenanza e así o determine o Concello.

4. Serán causas de denegación da solicitude dunha nova cesión, ademais de non cumprir cos requisitos esixidos pola presente ordenanza, a falta de presentación da documentación completa necesaria e as faltas de comportamento acreditadas durante a vixencia da concesión.



Artigo 11. Formalización da cesión da vivenda.

Con carácter previo á efectiva ocupación da vivenda a persoa solicitante deberá subscribir o correspondente acordo de cesión da vivenda social, normalizada seguindo o modelo que se achega como Anexo II.

Artigo 12. Dereitos e deberes dos/as adxudicatarios/as.

- A persoa adxudicataria deberá destinar o inmovible cedido a vivenda habitual e permanente, facendo un bo uso da mesma e, no seu caso, dos seus mobles e aparellos e manténdoo e conservándoo nas mesmas condicións nas que lles foron entregados.
- Queda terminantemente prohibido utilizar os servizos e elementos comúns de forma contraria ao seu destino. Así mesmo está prohibido deixar calquera obxecto depositado ou almacenado en calquera elemento común do inmovible (portal, entrada, escaleiras, etc), sen os permisos oportunos.
- Correrá a cargo da persoa arrendataria, a limpeza tanto da vivenda, mobiliario e demais aparellos, como da escaleira e portal, salvo que resulte patente a imposibilidade de cumprir con este deber de limpeza, por parte da persoa usuaria.
- No suposto de encontrar danos na vivenda, escaleiras e/ou portal, ocasionados pola utilización indebida ou negligente da persoa adxudicataria do servizo, esta estará obrigada a asumir os gastos da súa reparación ou reposición.
- Cumprir os compromisos asumidos no acordo de cesión e as obrigas establecidas na presente ordenanza, cumprindo as normas de convivencia durante a súa estancia na vivenda.
- Queda prohibido desenvolver actividades que produzan ruídos e molestias aos veciños, que incumpran as normativas de aplicación sobre ruídos e en especial desde as 10 da noite ata as 8 da mañá.
- Aboar mensualmente, dentro dos dez primeiros días naturais de cada mes, a taxa establecida para a cesión da vivenda social e o custe dos servizos que lle corresponda.
- Serán por conta do Concello de Outes, o custe dos servizos municipais de agua, a rede de sumidoiros, o lixo, así como a comunidade de veciños, se existira, e gastos de enerxía eléctrica.
- Serán por conta do adxudicatario o custe dos restantes servizos da vivenda, tales como gas, calefacción, teléfono, conexión a internet....



- Non poderán terse animais salvo caso de cans guía, en caso de resultar necesarios, nin almacenar materiais antihixiénicos e/ou perigosos, nin no interior da vivenda nin nas escaleiras e/ou o portal.
- Non poderán residir na vivenda máis persoas que as subliñadas expresamente na solicitude como membros da súa unidade familiar. O incumprimento desta norma, suporá a rescisión do acordo de cesión, salvo casos excepcionais que deberán ser valorados polo Concello de Outes. Neste caso, revisarase a renda que se debe aboar, atendendo ao grao de parentesco e outras circunstancias que concorran, que serán tidas en conta á vista do informe emitido.
- A vivenda non poderá subcontratarse nin cederse total ou parcialmente a terceiras persoas, resultando este incumprimento igualmente causa de resolución da cesión.
- Non se poderá realizar, a iniciativa das persoas residentes, obra algunha na vivenda. En caso dalgunha avaría nas instalacións, deberase dar conta inmediata ao Concello.
- A persoa adxudicataria, deberá efectuar as oportunas xestións, encamiñadas a solucionar a problemática particular que provocou a súa estancia na vivenda destinada a cubrir necesidades sociais.
- Comunicar ao Concello de Outes por escrito, calquera variación dos seus ingresos ou circunstancias persoais, ou da unidade familiar, a efectos de actualizar a Taxa e demais aspectos relevantes obxecto do acordo de cesión.
- Existe a obriga de permitir a entrada a vivenda, tanto para comprobacións técnicas como para as reparacións que sexan necesarias no domicilio para o bo funcionamento xeral dos servizos.

Artigo 13. Extinción da cesión. Rescisión.

1. A autorización para a permanencia na Vivenda Social cesará automaticamente, polo transcurso do prazo previsto inicialmente na adxudicación ou, no seu caso, do prazo da última prórroga expresamente prevista.

Tamén cesará automaticamente a petición voluntaria da persoa beneficiaria.

2. Ao finalizar a estancia na vivenda, a persoa beneficiaria da mesma deberá entregar as chaves no Concello de Outes, o cal procederá a comprobar o estado no que se atopa a vivenda e no suposto de encontrar danos, ocasionados pola utilización indebida ou negligente da persoa beneficiaria do servizo, esta estará obrigada a asumir os gastos da súa reparación ou reposición. No caso de non proceder as súas reparacións quedarán automaticamente excluídos de presentar solicitude de vivenda social por un período de 5 anos.



Artigo 14. Subrogación.

1.- A subrogación para a permanencia na vivenda só poderá producirse no caso de falecemento da persoa adxudicataria e conforme ás seguintes regras:

Unicamente poderán subrogarse nas mesmas condicións e polo tempo que reste, en orde de preferencia, os seguintes, sempre e cando permaneceran residindo na vivenda de habitualmente e de forma continuada tralo falecemento:

- Cónxuxe.
- A persoa que estaba convivindo coa persoa falecida de forma permanente en análoga relación de afectividade á de cónxuxe, con independencia da súa orientación sexual, durante, ao menos, os dous anos anteriores ao tempo de falecemento, salvo que tiveran descendencia en común, en cuxo caso bastará a mera convivencia.
- Descendentes da persoa falecida que no momento do seu falecemento estiveran suxeitos/as a súa patria potestade ou tutela, ou conviviran coa mesma habitualmente durante os dous anos precedentes.
- Ascendentes da persoa falecida que conviviran habitualmente con ela durante os dous anos precedentes.
- Os irmáns da persoa falecida que conviviran habitualmente con ela durante os dous anos precedentes.
- As persoas distintas de todas as indicadas anteriormente e que sufran unha minusvalía igual ou superior ao 65%, sempre que teñan relación de parentesco ata o terceiro grao colateral coa persoa falecida e conviviran con esta durante os dous anos anteriores ao falecemento.

Si ao tempo do falecemento no existira ningunha destas persoas, o acordo de cesión quedará extinguido.

2. A subrogación deberá solicitarse ao Concello de Outes por escrito achegando os documentos que acrediten tanto o falecemento da persoa titular como o dereito da persoa subrogante, no prazo de 3 meses desde que se produciu o falecemento.

3. A subrogación motiva a asunción dos dereitos e obrigas contidos no acordo de cesión da vivenda e, en particular, o abono das taxas e cantidades asimiladas pendentes de pago, tanto previas como posteriores ao falecemento.

Artigo 15. Causas de extinción da autorización da cesión.



O concello de Outes pode resolver a extinción da autorización da cesión da Vivenda Social previo expediente administrativo no que se dará audiencia á persoa adxudicataria ou persoas maiores de idade que forman parte da unidade de convivencia, polo prazo de 15 días hábiles. As causas que poden motivar esta resolución son:

- Falecemento da persoa adxudicataria, cando no concorran ningún suposto de subrogación ou esta non fose solicitada.
- Desaparición das causas que motivaron a súa concesión (disposición de residencia propia, obtención de recursos económicos que superen os máximos previstos nesta Ordenanza,...).
- Incumprimento de calquera dos requisitos ou obrigas establecidas na presente Ordenanza, entre elas, o falseamento ou ocultación de datos necesarios para valorar as circunstancias de necesidade social.
- Abandono da vivenda, sen previo aviso ao Concello e sen existir un motivo que xustifique a ausencia, por un tempo superior a Vintecinco (25) días.
- Incumprimento das normas de convivencia, causar danos a persoas ou bens, altercados co resto de residentes no inmovible ou coa veciñanza da rúa.
- Falseamento de datos, documentos ou ocultación dos mesmos.
- Por falla de colaboración co Concello de Outes.
- Permitir a utilización da vivenda a terceiras persoas que non formen parte da unidade familiar expresamente autorizada a residir na mesma.
- Non proceder a darse de alta nos abastecementos de luz e de auga.
- Non aboar a taxa mensual, os gastos de comunidade cando se apliquen u outros gastos por servizos de luz, auga, lixo..., no prazo de dous (2) meses desde que sexa requirido o seu pago, salvo que se autorizara expresamente polo Concello en vista das circunstancias excepcionais da unidade familiar.
- Supresión do servizo, previo acordo por parte do Concello de Outes.

Artigo 16. Efectos da resolución de extinción da autorización

1. Unha vez extinguida automaticamente a autorización para permanecer na vivenda polo transcurso do prazo ou declarada formalmente a resolución de extinción polo Concello, as persoas ocupantes deberán abandonar a vivenda e deixala libre e nas mesmas condicións nas que a atoparon no prazo de 2 días, entregando as chaves ao Concello de Outes.



2. Si nese prazo, a vivenda non se encontrara a disposición do Concello, procederase ao desafiuamento. A competencia e o procedemento para dispoñer o desafiuamento e levar a cabo o lanzamento, terá carácter administrativo e sumario, seguindo as consideracións subliñadas no artigo 10 da presente Ordenanza.

Artigo 17. Protección de Datos.

1. De conformidade coa Lei Orgánica 3/2018, de 5 de decembro de Protección de Datos persoais e garantía dos dereitos dixitais, quedan informados/as de que os datos persoais rexistrados na solicitude incorporaranse a un ficheiro responsabilidade do Concello de Outes inscrito na Axencia Española de Protección de Datos coa finalidade de xestionar as vivendas que se regulan nestas bases. Todos os datos solicitados son necesarios para atender a solicitude de acceso á vivenda municipal e o feito de presentala presupón a autorización para o acceso a súa obtención, consulta e emisión de documentos. Os dereitos de acceso, rectificación, cancelación e oposición poden exercitarse dirixíndose ao Concello de Outes.

2. Por outro lado, suporá a autorización ao Concello de Outes para que os datos de carácter persoal, económicos e sociais que se integren en ficheiros automatizados, podan ser utilizados para outros fins tales como a produción de estatísticas ou a investigación científica, nos termos previstos pola normativa vixente en materia de protección de datos de carácter persoal.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA

Os importes a que se fai referencia na presente Ordenanza e que non veñan fixados por outros organismos públicos actualizaranse anualmente en función do IPC, do ano transcorrido (variación do IPC nos 12 meses anteriores que corresponden ao período dun ano completo).

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

As renovacións dos contratos das vivendas municipais que actualmente están en vigor, realizarse de acordo co establecido na presente Ordenanza, unha vez se proceda á renovación dos mesmos.

Para proceder á renovación deberá estar ao corrente no pago de tributos municipais, e non ter ningunha débeda sen pagar por ningún concepto co Concello de Outes e calquera outra administración pública, salvo que se trate de débedas ou sancións



tributarias que se encontren aprazadas, fraccionadas ou cuxa execución estivese suspendida ou autorizada polo Concello de Outes en vista das circunstancias excepcionais da unidade familiar.

A renovación dos contratos de vivenda actualmente en vigor realizarase por un período máximo dun ano, finalizado o prazo non se procederá a mais renovacións, excepto nos casos de persoas maiores de 65 anos e persoas cun grao de discapacidade de mais do 33%, quen poderán renovar o seu dereito de cesión cada ano sempre e cando se cumpran cos requisitos establecidos na presente Ordenanza e así o determine o Concello, para o resto de casos, transcorrido o prazo deberase presentar a solicitude de vivenda segundo o establecido na presente ordenanza, non dispoñendo de ningún dereito de preferencia sobre a vivenda.

DISPOSICIÓN FINAL

A presente Ordenanza entrará en vigor a partir da publicación do seu texto íntegro no BOP da Coruña.

DOCUMENTO ASINADO ELECTRONICAMENTE.



ANEXO I: SOLICITUDE DE CESIÓN DE VIVENDA SOCIAL

Nome e apelidos:

D.N.I.:

Data e lugar de nacemento:

Domicilio:

Tfno.:

COMPOÑENTES DA UNIDADE FAMILIAR			
Nome e apelidos	Parentesco co/a solicitante	Idade	Residirá na Vivenda Social (SI/NON)

EXPÓN:

1.- Que a unidade familiar da que forma parte vese obrigada a abandonar o domicilio habitual no que reside/n actualmente sito en, debido a que (Concretar motivos, desafiuzamento por falta de pago, cambio de lugar de traballo, vivenda inadecuada,).....

2.- Que ningunha persoa da unidade familiar ten a propiedade de ningunha vivenda en todo o territorio do estado, ou a que ten está en estado ruinoso, non cumprindo coas mínimas condicións de habitabilidade.



3.- Que debido ás circunstancias económicas da mesma, non pode acceder ao alugueiro dunha vivenda no mercado libre.

OBSERVACIÓNS:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Por todo o anteriormente exposto, **SOLICITA:** O acceso a unha vivenda destinada a cubrir as necesidades sociais.

En Outes, a de de 20.....

Asdo:

ALCALDÍA-PRESIDENCIA DO CONCELLO DE OUTES.



DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

- 1.- Fotocopia do D.N.I. de cada membro da unidade familiar.
- 2.- Fotocopia do Libro de Familia.
- 3.- Certificados de empadramento da unidade familiar.
- 4.- Documentos acreditativos do nivel de ingresos da persoa solicitante e do resto de membros da unidade familiar.

a) Presentaranse os seguintes documentos:

- Traballadores/as por conta allea: nóminas ou certificados de empresa dos últimos 6 meses.
- Xubilados/as ou pensionistas: certificación da pensión ou prestación económica a percibir durante o ano en curso.
- Traballadores/as por conta propia: Certificación da cotización anual da seguridade social, fotocopia compulsada da Alta no Imposto de Actividades Económicas, xustificante de estar ao corrente no pago do IVE e unha declaración persoal dos ingresos obtidos no ano.
- Situación de desemprego: Certificación expedida polo INEM na que conste a súa situación de parado/a ou demandante de emprego e, no seu caso, as prestacións percibidas durante o ano en curso e as pendentes de percibir.
- Informe da vida laboral emitido pola Tesourería da Seguridade Social, de cada membro da unidade familiar.
- Beneficiarios/as de outros ingresos derivados de axudas, subsidios ou prestacións: fotocopia da resolución da concesión.

b) Presentarase ademais, no seu caso, orixinal e fotocopia da última declaración do Imposto sobre a Renda das Persoas Físicas de quen integren a unidade familiar do último exercicio legalmente esixible. No caso de non ter obriga de presentala achegarase o procedente certificado negativo de Facenda, así como una declaración xurada dos ingresos anuais con indicación da súa procedencia.



- 5.- No caso de persoas con discapacidade, deberán achegar certificado do grao de discapacidade.
- 6.- No caso de persoas dependentes, deberán achegar o certificado correspondente.
- 7.- (No seu caso) Certificado relativo ás condicións de habitabilidade da vivenda, e/ou (No seu caso) Certificado relativo á superficie da vivenda.
- 9.- Documentación xustificante de estar incurso nun procedemento de desafuzamento, de execución hipotecaria, expropiación ou por declaración de ruína e/ou similares.
- 10.- (No seu caso) Declaración xurada da persoa solicitante de non ter vivenda e estar convivindo noutra vivenda ou establecemento provisional.
- 11.- No seu caso, fotocopia de sentenza de separación ou divorcio e convenio regulador.
- 12.- No seu caso, documentación acreditativa de ser vítima de violencia de xénero.
- 13.- (No seu caso) Declaración xurada da persoa solicitante de no estar recibindo unha axuda doutro organismo polo mesmo concepto.
- 14.- Certificación sobre Bens Inmóveis, a nome da persoa solicitante e cada membro restante da unidade familiar, que vaia a residir na vivenda.



ANEXO II: ACORDO DE CESIÓN DE VIVENDA SOCIAL

En Outes, a de de 20.....

INTERVEÑEN

Dunha parte D....., Alcalde do Concello de Outes, con DNI n.º , en nome e representación do Concello de Outes, facultado para a sinatura do presente documento.

Doutra parte D./Dna. con DNI n.º en nome propio e representación

EXPOÑEN:

Primeiro.- Que o Concello de Outes, é propietario e/ou xestiona a vivenda situada en Rúa, n.º na localidade de Outes.

Segundo.- Que previa tramitación do oportuno expediente administrativo, o órgano competente autoriza a cesión da vivenda social a D./Dna., e a súa unidade familiar formada por:

-
-
-
-

Polo que ambas partes, recoñecéndose mutuamente capacidade legal para a formalización do presente contrato,

ACORDAN

PRIMEIRO. Obxecto



O concello de Outes, cede a D./Dña....., o uso da vivenda descrita no apartado primeiro anterior, para o seu destino exclusivo de vivenda habitual e permanente, sen que poida desenvolver nela ningunha actividade profesional, industrial ou calquera outra, e sen que poida desenvolver ningún tipo de actividade nociva, perigosa, insalubre ou ilícita.

No seu caso (A vivenda cedida, atópase amoblada, dispoñendo dos mobles e accesorios que se enumeran no documento de INVENTARIO que se achega como ANEXO ao presente contrato).

SEGUNDO. Prazo

1.- A cesión de uso da vivenda, terá un prazo de duración de DOUS ANOS, a contar desde a data de sinatura do presente documento.

2.- Chegado o vencemento do prazo contractual, o/a adxudicatario/a deberá deixar libre a vivenda a disposición do Concello, nas mesmas condicións nas que lle foi entregada, entregando as chaves nas oficinas municipais no prazo máximo de 24 horas desde o vencemento do contrato.

Unha vez entregadas as chaves, persoal do Concello procederá a comprobar si tanto a vivenda como os mobles ou aparellos entregados, atópanse nas mesmas condicións nas que foron facilita dos. Si é así, devolverase a fianza, sempre e cando o/a beneficiario/a se encontrara ó corrente do pago da Taxa e dos gastos da vivenda.

Noutro caso, determinarase a cantidade que corresponde incautar da fianza depositada no seu día, que responde ao cumprimento da totalidade de obrigas contractuais.

3.- O/A adxudicatario/a poderá desistir da vivenda adxudicada, en calquera momento da súa vixencia, tendo obriga de comunicar por escrito ao Concello este desexo cunha antelación mínima de dous meses.

4.- O/A adxudicatario/a poderá solicitar a adxudicación dunha nova autorización de cesión cunha antelación mínima de dous meses á data da extinción do prazo contractual. Para iso deberá achegar a documentación esixida para unha nova solicitude.



Os servizos municipais determinarán á vista da documentación presentada si resulta procedente adxudicar un novo prazo de vivenda social e a taxa a aplicar.

Si non resulta acreditada a situación de necesidade, procederase á denegación da solicitude de adxudicación, coa correspondente comunicación de extinción do contrato anterior e a necesidade de desaloxar a vivenda nun prazo non superior a un mes.

Serán causas de denegación da solicitude dun novo contrato ademais de no cumprir cos requisitos esixidos pola correspondente ordenanza municipal reguladora de vivendas sociais, a falta de presentación da documentación completa necesaria ou a falta de colaboración co Concello de Outes.

TERCEIRO. Taxa

1.- A Taxa que debe aboar ao Concello en concepto da cesión e utilización será de euros, que deberá ser aboada por mensualidades anticipadas, a contar desde a presente data, dentro dos cinco primeiros días laborables de cada mes, na conta bancaria designada ao efecto, servindo o xustificante de ingreso como recibo de pago.

CUARTO. Gastos xerais e servizos individuais.

Serán de conta do Concello de Outes, o custe dos servizos municipais de agua, rede de sumidoiros e lixo, así como a comunidade de veciños, se existira, e gastos de enerxía eléctrica.

Serán de conta do adxudicatario o custe dos restantes servizos da vivenda, tales como gas, calefacción, teléfono, conexión a internet....

QUINTO. Uso e mantemento.

1.- O/a adxudicatario/a utilizará a vivenda e accesorios, exclusivamente para o uso pactado como vivenda habitual e permanente da súa unidade familiar, recibindo esta e aqueles en perfecto estado de uso e habitabilidade, polo que deberá mantelos a súa costa en idéntica situación, procedendo ás reparacións e reposicións que sexan



precisas, e respondendo dos danos que cause ao inmoble e aos aparellos, así como a terceiros.

2.- O/a adxudicatario/a non poderá exixir ao Concello mellora algunha ou colocación de elementos dos que non dispoña a vivenda, xa que antes de formalizar o presente documento puido ver o seu estado de conservación e equipamento que ten instalado e aceptouno así. Salvo circunstancias excepcionais, queda obrigado/a a realizar a limpeza dos elementos do edificio do que forma parte o piso que se cede, escaleiras, portal.

3.- O/A adxudicatario/a deberá poñer en coñecemento do Concello, no prazo máis breve posible, a necesidade de reparacións que sexan necesarias para conservar a vivenda en condicións axeitadas para servir ao uso pactado, a cuxos efectos deberá facilitar ao Concello a verificación directa, por si mesma ou polos técnicos/as que designe do estado da vivenda.

En todo momento e previa comunicación ao Concello poderá realizar as que sexan urxentes para evitar un dano inminente e exixir o seu importe. En ningún caso o Concello se fará cargo de obras causadas polo deterioro imputable ao beneficiario/a ou a súa unidade familiar de convivencia.

4.- As reparacións pequenas que esixa o desgaste polo uso ordinario da vivenda serán a cargo da persoa ocupante da vivenda.

5.- O/a adxudicatario/a non poderá realizar, sen consentimento do Concello, expresado por escrito, obras que modifiquen a configuración da vivenda ou dos seus accesorios, ou que provoquen unha diminución na estabilidade ou seguridade da mesma.

As obras realizadas, no seu caso, polo/a adxudicatario/a, quedarán en beneficio da vivenda e non darán dereito a indemnización ao citado arrendatario.



SEXTO. Fianza

Á sinatura do presente documento, o/a adxudicatario/a, depositou unha fianza por un importe de (.....€) Euros, a disposición do Concello, que garante o cumprimento de todas as súas obrigas, e as subliñadas na oportuna Ordenanza municipal reguladora do uso e funcionamento das vivendas sociais e que non será devolta ata a liquidación total do presente documento, unha vez entregada a vivenda cos seus mobles e aparellos nas mesmas condicións nas que lle foi entregada, e no prazo que corresponda. Todo isto sen prexuízo da maior indemnización a que puidera estar suxeito por causa das obrigas anteditas.

SÉTIMO. Dereitos e obrigas dos beneficiarios.

1. A persoa adxudicataria deberá destinar o inmovible cedido a vivenda habitual e permanente, facendo un bo uso da mesma e, no seu caso, dos seus mobles e aparellos e manténdoo e conservándoo nas mesmas condicións nas que lles foron entregados.
2. Queda terminantemente prohibido utilizar os servizos e elementos comúns de forma contraria ao seu destino. Así mesmo está prohibido deixar calquera obxecto depositado ou almacenado en calquera elemento común do inmovible (portal, entrada, escaleiras, etc), sen os permisos oportunos.
3. Correrá a cargo da persoa arrendataria, a limpeza tanto da vivenda, mobiliario e demais aparellos, como da escaleira e portal, salvo que resulte patente a imposibilidade de cumprir con este deber de limpeza, por parte da persoa usuaria.
4. No suposto de encontrar danos na vivenda, escaleiras e/ou portal, ocasionados pola utilización indebida ou negligente da persoa adxudicataria do servizo, esta estará obrigada a asumir os gastos da súa reparación ou reposición.
5. Cumprir os compromisos asumidos no acordo de cesión e as obrigas establecidas na presente ordenanza, cumprindo as normas de convivencia durante a súa estancia na vivenda.



6. Queda prohibido desenvolver actividades que produzan ruídos e molestias aos veciños, que incumpran as normativas de aplicación sobre ruídos e en especial desde as 10 da noite ata as 8 da mañá.
7. Aboar mensualmente, dentro dos dez primeiros días naturais de cada mes, a taxa establecida para a cesión da vivenda social e o custe dos servizos que lle corresponda.
8. Serán por conta do Concello de Outes, o custe dos servizos municipais de agua, a rede de sumidoiros, o lixo, así como a comunidade de veciños, se existira, e gastos de enerxía eléctrica.
9. Serán por conta do adxudicatario o custe dos restantes servizos da vivenda, tales como gas, calefacción, teléfono, conexión a internet....
10. Non poderán terse animais salvo caso de cans guía, en caso de resultar necesarios, nin almacenar materiais antihixiénicos e/ou perigosos, nin no interior da vivenda nin nas escaleiras e/ou o portal.
11. Non poderán residir na vivenda máis persoas que as subliñadas expresamente na solicitude como membros da súa unidade familiar. O incumprimento desta norma, suporá a rescisión do acordo de cesión, salvo casos excepcionais que deberán ser valorados polo Concello de Outes. Neste caso, revisarase a renda que se debe aboar, atendendo ao grao de parentesco e outras circunstancias que concorran, que serán tidas en conta á vista do informe emitido.
12. A vivenda non poderá subcontratarse nin cederse total ou parcialmente a terceiras persoas, resultando este incumprimento igualmente causa de resolución da cesión.
13. Non se poderá realizar, a iniciativa das persoas residentes, obra algunha na vivenda. En caso dalgunha avaría nas instalacións, deberase dar conta inmediata ao Concello.
14. A persoa adxudicataria, deberá efectuar as oportunas xestións, encamiñadas a solucionar a problemática particular que provocou a súa estancia na vivenda destinada a cubrir necesidades sociais.
15. Comunicar ao Concello de Outes por escrito, calquera variación dos seus ingresos ou circunstancias persoais, ou da unidade familiar, a



efectos de actualizar a Taxa e demais aspectos relevantes obxecto do acordo de cesión.

16. Existe a obriga de permitir a entrada a vivenda, tanto para comprobacións técnicas como para as reparacións que sexan necesarias no domicilio para o bo funcionamento xeral dos servizos.

SÉTIMO. Cesión e subarrendo

O/a adxudicatario/a non poderá ceder ou subarrendar, nin total nin parcialmente a vivenda e accesorios obxecto do presente documento. O incumprimento desta prohibición será causa de resolución.

OITAVO. Subrogación.

1.- A subrogación para a permanencia da vivenda só poderá producirse en caso de falecemento da persoa titular e conforme ás seguintes regras:

- Cónxuxe que no momento do falecemento convivira coa persoa falecida.
- Quen estivera convivindo coa persoa falecida de forma permanente en análoga relación de afectividade a de cónxuxe, con independencia da súa orientación sexual, durante, ao menos, os dous anos anteriores ao tempo do seu falecemento, salvo que tiveran descendencia en común, en cuxo caso bastará a mera convivencia.
- Descendentes da persoa falecida que no momento do seu falecemento estiveran suxeitos/as a súa patria potestade ou tutela, ou conviviran habitualmente con ela durante os dous anos precedentes.
- Ascendentes da persoa falecida que conviviran habitualmente con ela durante os dous anos precedentes.
- Os irmáns e irmás da persoa falecida que conviviran habitualmente con ela durante os dous anos precedentes.
- As persoas distintas de todas as indicadas anteriormente e que sufran unha minusvalía igual ou superior ao 65%, sempre que teña relación de parentesco ata o terceiro grao colateral coa persoa falecida e conviviran con esta durante os dous anos anteriores ao falecemento.



Si ao tempo do falecemento non existira ningunha destas persoas, o acordo de cesión quedará extinguido.

2. A subrogación deberá solicitarse ao Concello de Outes por escrito achegando os documentos que acrediten tanto o falecemento da persoa titular como o dereito da persoa subrógante, no prazo de 3 meses desde que se produce o falecemento.

3. A subrogación comporta a asunción dos dereitos e obrigas contidos no acordo de cesión da vivenda e, en particular, o abono das taxas e cantidades asimiladas pendentes de pago, tanto previas como posteriores ao falecemento

NOVENO. Causas de rescisión do acordo de cesión.

1. Serán causa de rescisión do acordo de cesión da vivenda:

- Falecemento da persoa adxudicataria, cando no concorra ningún suposto de subrogación ou esta non fose solicitada.
- Desaparición das causas que motivaron a súa concesión (disposición de residencia propia, obtención de recursos económicos que superen os máximos previstos nesta Ordenanza,...).
- Incumprimento de calquera dos requisitos ou obrigas establecidas na presente Ordenanza, entre elas, o falseamento ou ocultación de datos necesarios para valorar as circunstancias de necesidade social.
- Abandono da vivenda, sen previo aviso ao Concello e sen existir un motivo que xustifique a ausencia, por un tempo superior a Vintecinco (25) días.
- Incumprimento das normas de convivencia, causar danos a persoas ou bens, altercados co resto de residentes no inmovible ou coa veciñanza da rúa.
- Falseamento de datos, documentos ou ocultación dos mesmos.
- Por falla de colaboración co Concello de Outes.



- Permitir a utilización da vivenda a terceiras persoas que non formen parte da unidade familiar expresamente autorizada a residir na mesma.
- Non proceder a darse de alta nos abastecementos de luz e de auga.
- Non aboar a taxa mensual, os gastos de comunidade cando se apliquen u outros gastos por servizos de luz, auga, lixo..., no prazo de dous (2) meses desde que sexa requirido o seu pago, salvo que se autorizara expresamente polo Concello en vista das circunstancias excepcionais da unidade familiar.
- Supresión do servizo, previo acordo por parte do Concello de Outes.

2. O incumprimento polo/a adxudicatario/a das correspondentes obrigas dará dereito ao Concello a exixir o cumprimento da obriga ou a resolver a presente autorización previo expediente administrativo, con audiencia ao/a adxudicatario/a.

DÉCIMO. Réxime Xurídico

1.- O presente acordo de cesión de vivenda social, ten natureza administrativa, dada a natureza de ben de dominio público e servizo público do inmovible no que se empraza, y rexerese polas súas propias cláusulas, pola correspondente Ordenanza municipal reguladora das vivendas sociais, e no disposto neles pola normativa de dereito administrativo, sen prexuízo da aplicación supletoria da normativa de dereito civil, no que non se opoña ao anterior.

2.- O concello de Outes disporá de cantas facultades outorga a normativa administrativa aos municipios para a interpretación e modificación por razóns de interese público do presente acordo e a súa ordenanza, e será competente para a resolución de cantas cuestións se establezan en relación cos mesmos a Xurisdición Contencioso-Administrativa.

E en proba de conformidade e aceptación, ambas partes asinan por duplicado exemplar no lugar e data indicado.



Outes, a de de 20.....

A Alcaldía-Presidencia

O/A adxudicatario/a

Asdo. _____

Asdo. _____

