

BASES REGULADORAS DA SELECCIÓN DE ARRENDATARIO E RÉXIME DE ALUGAMENTO SOCIAL DE VIVENDAS DO CONCELLO DE CURTIS

1. IDENTIFICACIÓN DOS INMOBLES.

No Inventario de Bens Inmobles do Concello de Curtis, constan como bens patrimoniais de titularidade municipal os seguintes inmobles:

- parcela con ref. catastral 001200800NH77E0001EP denominado antiga escola unitaria de Padreiro, no núcleo rural de O Padreiro, na parroquia de Fisteus

Este inmovle, que fora antiga vivenda de mestres, rehabilitouse de modo que están proxectadas dúas vivendas coas seguintes características:

ANTIGA ESCOLA DE PADREIRO: consta de dúas vivendas, unha na planta baixa e outra na primeira planta. Non conta con ascensor. A ocupación de cada unha destas vivendas poderá ser dun máximo de cinco membros, consecuencia das estancias das que dispón.			
Vivendas	Superficie útil	Superficie construída	Estancias
Vivenda en planta baixa	67,03 m2	82,60 m2	Salón/comedor/cociña, baño, dous dormitorios, lavadoiro/tendedeiro, trasteiro, vestíbulo/distribuidor
Vivenda en primeira planta	65,85 m2	82,60 m2	Salón/comedor/cociña, baño, dous dormitorios, lavadoiro/tendedeiro, trasteiro, vestíbulo/distribuidor
Equipamento das vivendas: - cociña con forno, placa de indución, campá extractora, combi, termo de auga quente de 50 libros, fregadoiro e mesa. - salón: sofá con mesas de distinto tamaño, butaca, alfombra e moble. - cada dormitorio: somier, cabeceiro, colchón, dúas mesiñas e armario - baño: ducha, pileta e inodoro - lavadora e estufa de peles			

2. OBXECTIVO E FINALIDADE.

O Concello de Curtis para a rehabilitación da antiga escola de Padreiro, obtivo subvención ao abeiro da *ORDE do 23 de decembro de 2019 pola que se establecen as bases reguladoras aplicables á concesión das subvencións para rehabilitar as antigas vivendas de mestres, doutros oficios e*

demais edificios e vivendas de titularidade municipal, da Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Vivenda (DOG n.º 8 de 14/01/2020)

A finalidade desa subvención era que ese inmovble de titularidade municipal, susceptible de uso residencial, puidera destinarse en réxime de alugamento, a vivenda habitual e permanente para unidades de convivencia con situacións de vulnerabilidade social.

O obxectivo deste Concello ao solicitar esas achegas foi, ademais de poñer en valor os seus bens e favorecer o asentamento de poboación na zona rural, destinar estas vivendas a ese uso social contribuíndo a que as familias mais desfavorecidas poidan optar a unha vivenda digna e axeitada ás súas necesidades, e cumpríndose así os compromisos adquiridos na obtención das subvencións referidas.

Preténdese coas presentes bases ceder, en réxime de alugamento os inmoables descritos, como vivenda habitual a unidades de convivencia con escasos recursos económicos, entendendo como tales, aquelas con ingresos inferiores a 2,5 veces o indicador público de renda de efectos múltiples (en diante, IPREM).

IPREM anualidade 2025:

IPREM Mensual: 600 €

IPREM Anual - 12 pagas: 7.200 €

IPREM Anual - 14 pagas: 8.400 €

3. OBXECTO E RÉXIME XURÍDICO.

As presentes bases teñen por obxecto a regulación do procedemento competitivo e de libre concorrência para alugar as vivendas de propiedade municipal descritas e recentemente rehabilitadas, por un período máximo de cinco anos.

A vivenda arréndanse contando coas instalacións descritas na base 1º.

O contrato privado de alugamento realizarase pola **duración inicial de un ano**, contado dende a súa formalización, e poderá ser prorrogado por dous períodos máis de dous anos cada un, ata un **máximo de 5 anualidades**.

Un mes antes de que termine o período de arrendamento terá lugar unha inspección por parte dos Servizos Sociais municipais, emitíndose o correspondente informe no que se indique se a vivenda está en óptimas condicións que faga viable a prórroga do contrato se esta fora posible conforme aos prazos do parágrafo anterior. No caso de que non caiban mais prórrogas nese informe indicárase o estado no que está a vivenda.

Unha vez expirado o prazo do contrato e sempre que non proceda prórroga, os arrendatarios poñerán a vivenda a disposición do Concello sen necesidade de requirimento previo algún.

A vivenda alugada non poderá cederse ou subarrendarse, rexéndose en todo o non regulado nestas bases polo establecido na Lei 29/1994, de 24 de novembro, de Arrendamentos Urbáns.

En todo caso, o alugueiro da vivenda deberá constituír o domicilio habitual e permanente da unidade de convivencia seleccionada para o arrendo. En caso de que non teña este destino será causa da resolución do contrato.

4. PUBLICIDADE DAS BASES.

Co fin de asegurar a transparencia e o acceso público á información relativa ao presente procedemento, e sen prexuízo da utilización doutros medios de publicidade, publicarase convocatoria na páxina web municipal, na sede electrónica do Concello e así como mediante anuncio no Boletín Oficial da Provincia de A Coruña.

5. PROCEDEMENTO DE ADXUDICACIÓN.

5.1. Principios xerais.

A selección das persoas arrendatarias e a adxudicación das vivendas 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, concorrência competitiva, transparencia e obxectividade.
- Máxima adecuación das vivendas ás preferencias, características e composición da unidade familiar ou de convivencia.

Terán prioridade para ser adxudicatarias as unidades familiares ou de convivencia pertencentes aos colectivos prioritarios definidos nas bases da convocatoria.

5.2 . Presentación de solicitudes.

As persoas interesadas presentarán a súa solicitude en impreso normalizado no rexistro de entrada do Concello de Curtis (Anexo I) xunto coa documentación referida no punto seguinte , sen prexuízo da súa presentación segundo o disposto no artigo 16 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do Procedemento Administrativo Común das Administracións Públicas - LPACAP-.

O prazo de presentación da solicitude será de **UN MES** tras a publicación das bases da convocatoria no Boletín Oficial de A Coruña. Para estes efectos entenderase como último día do prazo o correspondente ao mesmo ordinal do día da publicación. Se este último é día inhábil, entenderase prorrogado ata o primeiro día hábil seguinte. Se no mes de vencemento non hai día equivalente, entenderase que o prazo remata o último día do mes

A presentación da solicitude implica o coñecemento e aceptación incondicionada das presentes bases reguladoras.

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 mediante rexistro de entrada municipal, acompañada da documentación acreditativa.

O non axustarse aos termos desta convocatoria, así como a ocultación de datos, a súa alteración ou calquera outra manipulación da información será causa de desestimación da solicitude.

5.3. Documentación a presentar coa solicitude.

Coa solicitude (Anexo I) , achegarse a seguinte documentación (art. 28 LPACAP):

1. Documentación xeral:

a) Fotocopia do DNI ou NIE da persoa solicitante e documentación acreditativa das restantes persoas membros da unidade de convivencia (no caso de fillos menores que non teñan DNI: fotocopia do Libro de Familia ou documento equivalente).

b) Acreditación dos ingresos correspondentes a cada un dos membros da unidade de convivencia: **declaración da renda** presentadas por cada persoa da unidade de convivencia relativas ao **último período impositivo con prazo de presentación vencido no momento da solicitude**.

De non dispor da correspondente declaración por non estar obrigado a tributar por este concepto, deberanse acreditar os ingresos, referidos á mesma data, mediante certificacións de ingresos emitidas pola Axencia Estatal da Administración Tributaria, ou mediante certificación da empresa para a que traballan, ou a resolución polas que se conceden axudas públicas.

No caso de **persoas perceptoras de prestacións**: certificación ou informe sobre a contía da prestación percibida.

Todo iso sen prexuízo de que os servizos municipais poidan requirir a documentación que acredite os ingresos e que estime precisa.

c) Declaración responsable das persoas integrantes da unidade familiar ou de convivencia, que habitarían na vivenda que se solicita. Comprobarase de oficio que todas elas figuran empadroadas neste Concello a efectos de cumprimento do establecido na base 6.1.

d) Declaración xurada de non ter, a persoa solicitante nin ningún outro membro da unidade de convivencia, unha vivenda en propiedade, a menos que non dispoña do seu uso e disfrute, nin do usufruto doutra vivenda en todo o territorio nacional. O concello poderá solicitar un índice de titularidades rexistradas inmobiliarias da persoa solicitante, ou da súa unidade de convivencia, no caso de consideralo necesario .

e) Libro de familia (ou documento análogo): fotocopia de todas as follas do libro de familia na que figuren todas as persoas que compoñen a unidade familiar.

f) Certificado de estar ao corrente no pago das débedas coa seguridade social, coa axencia tributaria estatal e autonómica e cos tributos municipais. Poderá autorizarse a esta administración para que faga estas comprobacións.

2. Documentación específica para determinados colectivos:

a) Nos supostos de **perda do dereito ao uso da vivenda na que residiran con anterioridade**, presentárase a demanda ou sentenza de desafiuzamento en calquera instancia xurisdiccional, etc.

b) Nos suposto de **perda das condicións de habitabilidade da vivenda**, achegarase informe emitido polos Servizos Sociais municipais.

c) **Mulleres vítimas de violencia de xénero**. Para a acreditación da dita situación deberá aportarse **algún** dos seguintes documentos:

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

No caso de acreditar a situación de violencia de xénero cunha orde de protección ou medida cautelar, esta deberá estar vixente na data de presentación da solicitude.

b-Sentenza de calquera orde xurisdiccional, que declare que a muller sufriu violencia en calquera das modalidades definidas na Lei 11/2007, do 27 de xullo, galega para a prevención e o tratamento integral da violencia de xénero.

c-Informe do Ministerio Fiscal que indique a existencia de indicios de violencia.

d-Certificación dos servizos de acollida da Administración pública autonómica ou local.

e-Certificación e/ou informe dos servizos sociais e/ou sanitarios da Administración Pública Autonómica ou Local.

f-Calquera outro que se estableza legal ou regulamentariamente para a acreditación da dita situación.

No suposto dos documentos indicados nos apartados c), d), e) f), o documento acreditativo da situación de violencia de xénero debe ser adoptado ou emitido no intervalo temporal que comprende os doce (12) meses inmediatamente anteriores á data de presentación da solicitude. O intervalo temporal establecido no parágrafo anterior non será de aplicación no caso de violencia vicaria ou violencia “por interpósita persoa”.

d) **Título de familia numerosa:** fotocopia do título de familia numerosa, no seu caso.

e) **As familias monoparentais** con fillos: acreditación da citada condición, mediante certificado de convivencia e sentença de separación ou divorcio, convenio regulador ou resolución de medidas paterno/materno filiais e libro de familia e fe de estado civil.

f) **As persoas dependentes ou con discapacidade oficialmente recoñecida:** certificación de dependencia ou discapacidade expedida polos correspondentes servizos da Consellería de Política Social.

g) Para o caso de unidades familiares ou de convivencia afectadas por **procedementos de execución hipotecaria**, deberán aportar acreditación da admisión a trámite da demanda de execución hipotecaria e certificado do letrado da Administración de Xustiza de que non finalizou o procedemento xudicial.

h) Persoas afectadas por **unha enfermidade grave ou sobrevida:** informe de saúde expedido polos facultativos médicos onde se xustifique a gravidade da situación.

5.4. Comisión técnica de valoración e resolución de adxudicación.

A selección de potenciais arrendatarias realizarase entre as unidades familiares ou de convivencia que o soliciten, consonte aos principios e criterios de prioridade e preferencia sinalados nas presentes bases.

Para a aplicación dos baremos reunirase unha Comisión Técnica de Valoración composta polas seguintes traballadoras municipais:

- A Traballadora Social do Concello de Curtis.
- A Educadora Familiar do Concello de Curtis.

- A Directora do CIM do Concello de Curtis.
- A Técnica de Intervención do Concello de Curtis.
- A Secretaria- Interventora do Concello de Curtis, quen levantará acta do contido das reunións que se celebren.

A petición da Comisión, 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.

Examinadas as solicitudes presentadas, feitas as subsanacións correspondentes e as comprobacións de oficio a Comisión elaborará un informe-proposta, en base ao cal procederase á aprobación da correspondente listaxe provisional de persoas admitidas e excluídas e orde preferencial para seren beneficiarias das vivendas en alugamento, indicando a correspondencia entre o solicitante e a vivenda que se prevé adxudicar atendendo as características do solicitante e das propias vivendas ao non estar asentadas no mesmo lugar nin ter todas as mesmas características. A listaxe provisional será publicada na sede electrónica do concello para que os interesados, se así o estiman convinte, no prazo de 10 días hábiles poidan interpoñer as reclamacións que estimen oportunas.

Transcorrido o prazo de reclamacións, que serán informadas pola Comisión técnica de Valoración, aprobarase mediante decreto de Alcaldía a lista definitiva de persoas admitidas e excluídas coa orde preferencial e conforme ao indicado no parágrafo anterior.

A Alcaldía adxudicará a vivenda de acordo aos criterios mencionados nestas bases e segundo a proposta efectuada pola Comisión Técnica de Valoración, e notificarase á persoa adxudicataria para que acepte ou rexeite a solicitude no prazo máximo de cinco días hábiles. No caso de que o número de solicitantes exceda o de vivendas ofertadas, crearase unha lista de reserva coa orde indicada no informe do Comisión Técnica de Valoración.

O contrato de alugueiro formalizarase coas persoas solicitantes que pertencen a unidades familiares ou de convivencia.

En todo caso, deberá quedar acreditado no expediente de adxudicación a percepción duns ingresos económicos mínimos ou de axudas, públicas ou privadas, que lles permitan facer fronte ás obrigas económicas que deriven do contrato de alugueiro. Na Comisión Técnica, da que forman parte as técnicas de servizos sociais, xa se deberá revisar a situación particular, debéndose verificar a suficiencia de recursos para o pago da renda.

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

6. REQUISITOS DOS DEMANDANTES DE ALUGUEIRO.

Os requisitos para participar neste procedemento son os seguintes:

6.1. O solicitante e os membros que compoñan a unidade familiar deberán estar empadroados no Concello de Curtis no momento da aprobación das bases desta convocatoria.

6.2. O solicitante -ou a unidade de convivencia na que estea integrado- deberá acreditar uns ingresos mínimos 0,75 e 2,5 veces o IPREM para o ano 2025.

Por unidade de convivencia entendese o conxunto de persoas que habitan e gozan dunha vivenda de forma habitual e permanente e con vocación de estabilidade:

- No caso de matrimonios ou de unións de feito debidamente inscritas no Rexistro Público correspondente, os cónxuxes, os fillos menores de idade , os fillos maiores de idade e menores de 26 anos que convivan no mesmo domicilio e non perciban ingresos, os fillos maiores de idade incapacitados xudicialmente ou suxeitos a patria potestade.
- No caso de extinción do vínculo matrimonial ou da unión de feito debidamente rexistrada, constituirá unidade familiar o proxenitor (pai ou nai) con todos os fillos que convivan con éste/a mencionados no suposto anterior.
- No caso de persoas que vivan no mesmo domicilio como consecuencia dunha relación de afectividade mutua análoga á propia do matrimonio ou unión de feito, terá a consideración de unidade familiar ambos convivintes e os fillos dun deles, ou no seu caso, de ambos, que reúnan as circunstancias antes sinaladas.
- Os irmás do solicitante , sempre que sexan menores de idade ou incapacitados e ostenten a tutela legal.
- Os ascendentes do solicitante, directos ou por afinidade, se conviven co mesmo cunha antigüidade de polo menos dous anos de forma ininterrompida (antes da publicación das bases) e carezan de vivenda .
- Nos casos de persoas discapacitadas cuia unidade familiar esté composta por un só membro e que requira axuda doutra persoa e se acredite debidamente tal circunstancia, se considerará un membro máis a efectos da composición familiar.

Unha unidade de convivencia pode estar composta por varias unidades familiares.

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

- Ser o/a solicitante maior de idade ou menor emancipado/a.
- Acreditar a nacionalidade española ou residencia legal en España ou análoga.
- Que o número de membros da unidade familiar sexa adecuado ás características da vivenda.

6.3. 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 desfrute, 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.

6.4. O solicitante ou algún dos membros da unidade de convivencia, deberá estar inscritos no Rexistro de Demandantes de Vivenda de Galicia ou ter solicitada a súa inscrición antes do fin de presentación de instancias.

6.5. O solicitante e todos os membros da unidade de convivencia deben estar ao corrente no pago dos tributos municipais e non ter ningunha débeda pendente coa Seguridade Social ou coa Axencia Tributaria estatal ou autonómica.

En casos excepcionais que non se cumpra algún dos requisitos anteriores quedará baixo criterio profesional a valoración da necesidade preferente avaliada favorablemente pola traballadora social de servizos sociais comunitarios mediante informe técnico.

7. COLECTIVOS PRIORITARIOS.

Para o acceso á vivenda en réxime de alugamento, terán a condición de colectivos prioritarios os seguintes pola orde decrecente que se indica a continuación:

a) Unidades familiares ou de convivencia afectadas por procedementos de execución hipotecaria, sen necesidade de que exista unha resolución xudicial de finalización do citado procedemento xudicial.

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

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

d) Unidades familiares ou de convivencia nos que existan mulleres vítimas de violencia de xénero, sempre que o documento acreditativo da situación de violencia fora adoptado ou emitido nos 12 meses inmediatamente anteriores á data de presentación da solicitude da vivenda.

e) Unidades familiares ou de convivencia nos que existan persoas maiores de 65 anos, persoas con dependencia ou con discapacidade recoñecida igual ou superior ao 33 %.

f) Unidades familiares ou de convivencia nas que existan persoas que foran beneficiarias de axudas ao 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.

g) Unidades familiares ou de convivencia con dificultades para asumir o custe do arrendamento dunha vivenda e que foran privadas da súa vivenda habitual por danos sufridos nesta, derivados dunha circunstancia imprevisible e sobrevida, tales como incendios, inundacións, etc.

h) Unidades familiares nos que algún dos seus membros con unha patoloxía grave e non dispoñan dos recursos de habitabilidade necesarios para a súa salubridade.

i) Calquera outra circunstancia que non se encontra recollida anteriormente e que se considere obxecto de realoxamento de carácter prioritario por parte dos servizos sociais municipais.

A pertenza a un destes grupos acreditarase documentalmente ou mediante informe do servizos sociais do concello ou calquera medio de proba válido en dereito que o acredite.

8. EXCLUSIÓNS E INCOMPATIBILIDADES.

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

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

9. BAREMO.

- 1.- Son criterios de baremación, cunha puntuación máxima de 40 puntos, os seguintes:
 - a) Antigüidade da inscrición en réxime de arrendamento no Rexistro único de demandantes de vivenda da Comunidade Autónoma de Galicia: outorgarase 1 punto por cada ano de inscrición en réxime de alugamento do membro da unidade convivencial que teña maior antigüidade. Un máximo de 10 puntos para as solicitudes cunha antigüidade de 8 anos ou máis, e un mínimo de 1 para as solicitudes cunha antigüidade igual ou superior a un ano e inferior a dous.
 - b) Ingresos: outorgarase un máximo de 20 puntos para aqueles unidades familiares ou de convivencia cuxos ingresos estean comprendidos entre 0,75 e 1 veces o IPREM, 10 puntos para os ingresos comprendidos entre 1 e 1,25 veces o IPREM e 5 puntos para os ingresos comprendidos entre 1,5 e 2,5 veces o IPREM.
 - c) Empadramento: outorgaranse 10 puntos como máximo aos expedientes nos que polo menos un dos seus membros estea empadrado no municipio, de acordo co seguinte baremo, (tomando como referencia a data da solicitude de empadramento respecto do último día de presentación de instancias):
 - 10 puntos cunha antigüidade de 10 anos ou máis.
 - 5 puntos cunha antigüidade superior ou igual a 8 anos e inferior a 10 anos.

- 2 puntos cunha antigüidade inferior a 8 anos.

d) Valorarase a especial necesidade de vivenda, cun máximo de 20 puntos da seguinte maneira:

-Outorgaranse 10 puntos aos expedientes nos que algún dos seus titulares forme parte dalgún dos colectivos prioritarios.

-A quen forme parte de máis dun colectivo outorgaráselles 10 puntos por cada un deles, cun máximo de 20.

No caso de empate atenderase ao informe técnico emitido pola traballadora social, que deberá xustificar a súa proposta para o desempate.

10. COMPUTO DOS INGRESOS DAS UNIDADES DE CONVIVENCIA.

1. Os ingresos dos membros da unidade de convivencia ás que se destine a vivenda definidas conforme o previsto na base 6.1. , determinarase de conformidade coa normativa reguladora do IRPF. Para estes efectos, procederase como se indica no apartado seguinte.

1º) Partirase da contía da **base imponible xeral e de aforro**, reguladas nos artigos 48 e 49, respectivamente, da Lei 35/2006, de 28 de novembro, do IRPF, correspondente á declaración ou declaracións presentadas por cada persoa da unidade de convivencia relativas ao **último período impositivo con prazo de presentación vencido no momento da solicitude (é dicir, exercicio 2023)**. De non dispor da correspondente declaración por non estar obrigado a tributar por este concepto, deberase acreditar os ingresos mediante certificacións de imputación de ingresos do exercicio 2023, emitidas pola Axencia Estatal da Administración Tributaria (en adiante, AEAT) xunto cunha declaración responsable de ingresos do referido exercicio.

2º) A contía resultante converterase en número de veces o IPREM en vigor no período a que se refiran os ingresos acreditados.

3º) O número de veces o IPREM resultante ponderarase en función dos seguintes coeficientes multiplicativos, segundo corresponda:

- Unidade familiar de un membro: 1,00.
- Unidade familiar de dous membros: 0,90.
- Unidade familiar de tres membros: 0,80.
- Unidade familiar de catro membros: 0,75.
- Unidade familiar de cinco ou máis membros: 0,70.

2. No suposto de que a unidade de convivencia estea composta por máis dunha unidade familiar das establecidas na normativa do IRPF, os ingresos de cada unidade familiar, convertidos en número de veces o IPREM e ponderados conforme o previsto nesta base, sumaranse, debendo ser o resultado inferior ao límite máximo previsto nestas bases reguladoras.

3. Se algún membro da unidade familiar é unha persoa con discapacidade, nos termos establecidos na normativa do IRPF, o coeficiente corrector aplicable será o do tramo seguinte ao que lle corresponde, conforme o previsto nos apartados anteriores.

4. Para o caso de que na unidade familiar houbera mulleres xestantes no momento da convocatoria, o/a fillo/a ou fillos/as concibidos/as e non nados/as contará como membros da unidade familiar,

para os efectos da aplicación do coeficiente multiplicativo corrector previsto, sempre que coa aplicación desta fórmula se obteña un maior beneficio.

Igual tratamento terá a acreditación da adopción en trámite, cando se atopen na fase de acollemento preadoctivo.

11. PREZO DO ALUGER, FIANZA. RENDA MENSUAL INICIAL, REVISIÓNS E FORMA DE PAGO.

O prezo do aluguer será en base aos seguintes criterios económicos:

- Ingresos comprendidos entre 0,75 do IPREM ou por debaixo de este ata o 1 vez o IPREM: 50 Euros.
- Ingresos comprendidos entre 1 veces o IPREM e 1,5 veces o IPREM: 100 Euros.
- Ingresos comprendidos entre 1, 5 veces o IPREM e 2 veces o IPREM: 150 Euros.
- Ingresos superiores a 2 veces o IPREM: 200 Euros.

Estes prezos abonaranse nos 10 primeiros días de inicio de mes, de forma domiciliada, na conta que o Concello poña ao dispor do adxudicatario, e que se corresponderá co importe do mes en curso. A falta de pagamento da mesma supoñerá o inicio do procedemento contraditorio para deixar sen efecto o arrendamento adxudicado.

Os adxudicatarios deberán presentar fianza por importe dunha mensualidade previamente á sinatura do contrato de aluguer. O obxecto desta fianza será cubrir a falta de pagamento, así como posibles danos ou deterioros ás vivendas ou ó seu equipamento que se entrega xuntamente con elas.

Antes de cada prórroga comprobaráanse os ingresos do arrendatario. Se unha vez revisados os ingresos, estes superaran os máximos establecidos como referencia do IPREM para o exercicio no que se valore, deberán deixar a vivenda no prazo máximo de un mes, dende a notificación do acordo correspondente. No caso de que entren noutro tramo distinto do inicial, a liquidación será a correspondente a ese novo tramo.

12. CONDICIÓN DO ALUGAMENTO E USO DA VIVENDA.

12.1. Tributos.

O arrendatario ten obriga de pagar ao Concello o importe total dos tributos municipais por servizo de abastecemento de auga domiciliaria e recollida de residuos. Non se repercutirá no arrendatario os tributos que graven a propiedade, como o IBI.

12. 2.- Gastos Xerais e de servizos individuais.

Serán de conta do inquilino ou arrendatario o custo de tódolos servizos e/ou subministros que se presten na vivenda, tales como como enerxía eléctrica, auga, recollida de lixo , alcantarillado, teléfono, e en xeral , todos aqueles gastos que sexan necesarios para o adecuado mantemento e conservación do inmovble.

Estando o contrato de subministro de enerxía eléctrica a nome do concello, e a fin de evitar posibles incidencias por impago, o Concello liquidará mensualmente adxuntando a factura correspondente, a liquidación que por tal concepto se derive, que deberá ser abonada no prazo máximo de 15 días dende a recepción da mesma.

12. 3.-Obrigas do arrendatario :

- Asinar o contrato de arrendamento e ocupar efectivamente a vivenda no prazo máximo de un mes dende que se notifique a resolución de adxudicación da vivenda.
- Empadramento de todos os membros da unidade de convivencia na vivenda.
- Abonar entre os días 1 e 10 de cada mes a mensualidade correspondente a ese mes en curso mediante transferencia bancaria.
- Dedicar a vivenda a domicilio habitual e permanente, sen que poida tela desocupado.
- Cumprir e observar en todo momento as normas estatais, autonómicas e municipais vixentes no relativo á transmisión de ruídos, produción de olores e demais afeccións ás relacións de vecindade.
- Manter a vivenda e os seus anexos en bo estado de conservación e hixiene, realizando pola súa conta e a asumindo o seu custo, as reparacións que esixa o desgaste polo uso ordinario e como consecuencia dos deterioros causados no piso por él mesmo ou polas persoas que residan na súa compañía.
- Comunicar a esta administración calquera cambio na súa situación que provoque o incumprimento dos requisitos que deron lugar a adxudicación do arrendamento.

12. 4.- Obras. Todas as obras que impliquen modificación, mellora ou reforma da vivenda alugada deberán obter previamente a autorización EXPRESA do Concello de Curtis.

Deberá permitirse ao arrendador ou aos seus mandatarios o libre acceso ás distintas dependencias da vivenda para a realización , inspección e comprobación de calquera incidencia que afecte á seguridade ou salubridade do inmovble, así como a realizar as reparacións pertinentes, en caso de accidente ou sinistro, saídas ou escapes de auga, así como calquera outra que o Concello estime necesarios para a protección do inmovble.

O inquilino recoñecerá no contrato de alugueiro que se lle entrega a vivenda en bo estado de conservación e en perfectas condicións de habitabilidade, e ven obrigado a conservalo todo na mesma forma ata que desocupe a vivenda, sendo ao seu cargo a conservación e reparacións por obstrucións nas cañerías e desaugadoiros así como os danos ou averías nas instalacións de alumeado, enchufes, persianas, aparatos sanitarios, grifería, chaves e demais válvulas, pintura, decoración, ventás, portas..... debendo o inquilino deixar a vivenda cando a desaloxe da propia maneira en que se entrega, pintura de paredes engadida.

12. 5.- Outras condicións de uso. A cesión ou subarrendo total ou parcial da vivenda obxecto deste contrato está total e absolutamente prohibida.

O inquilino asume expresamente coa presentación da instancia de participación, que cumprirá e respectará a prohibición de colocar rótulos ou anuncios de calquera clase na fachada, así como:

- Non poderá instalar e/ou desenvolver actividade industrial, comercial ou de servizos.
- Non poderá almacenar, ter ou manipular materiais explosivos, inflamables,
- Non poderá arroxar obxectos de ningún tipo polas ventanas.
- Non se poderá ter animais.
- Non poderá colocar antenas parabólicas o calquera outro receptor de sinais de televisión e radio individuais en balcóns, fachadas e cuberta da casa, salvo autorización por escrito do arrendador.
- Non se poderá instalar equipos de aire acondicionado sen o permiso por escrito do Concello.

12.6.- Formalización do contrato:

O contrato de alugamento será formalizado por escrito no modelo-tipo que figura como ANEXO II e asinarase pola arrendadora e a arrendataria nas dependencias municipais.

O prazo para a sinatura do contrato será dentro dun mes dende que reciba a notificación da adxudicación.

Ao contrato de alugamento xuntarase o inventario da vivenda e fotografías, asinado por ámbalas dúas partes en proba da súa conformidade co estado e condicións de ocupación da vivenda, así como unha declaración responsable de tódalas persoas integrantes da unidade familiar ou de convivencia que residirán na vivenda.

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 alugamento será asinado por todos eles, asumindo expresamente de xeito solidario a responsabilidade que se puidera derivar polo impago da renda.

No momento da formalización do contrato, a persoa arrendataria aboará a primeira mensualidade por adiantado, e fará entrega da fianza en contía equivalente a unha mensualidade da renda. A parte arrendadora deberá proceder ao seu depósito no correspondente servizo do IGVS, na mesma data da sinatura do contrato, arquivando unha copia do resguardo no correspondente expediente.

En todo o non previsto expresamente nas presentes bases será de aplicación o previsto na Lei de Arrendamentos Urbáns.

13. INCIDENCIAS NA VIVENDA.

Sinistros na vivenda: a persoa inquilina, comunicará ao concello calquera incidencia producida na vivenda. No caso de que as incidencias producidas puideran supoñer a necesidade de baixa temporal da vivenda, pola gravidade das mesmas, o concello avaliará as medidas a adoptar.

Tal e como se indica na descrición da vivenda trátanse de inmobles independentes dentro dun mesmo edificio. O inquilino deberá facer fronte aos danos causados na planta que non ocupe por comportamento negligente ou culpable, engadidas as producidas por avarías nas instalacións da planta ocupante que repercutan na outra planta ou espazo común.

14. CAUSAS DE DESAFIUZAMENTO.

Procederá o desafiuamento administrativo das persoas beneficiarias, arrendatarias, precaristas ou ocupantes sen título da vivendas de alugueiro social , cando concorra algunha das seguintes causas:

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

15. RESOLUCIÓN DO CONTRATO.

Ademais do indicado na base anterior, o incumprimento por calquera das partes das obrigas resultantes do contrato, dará dereito á outra que tivera cumprido coas súas, a esixir o cumprimento da obriga ou a promover a resolución do contrato, de acordo co disposto no artigo 1124 do Código Civil.

Ademais do indicado na base anterior, o Concello poderá resolver o contrato de alugamento social polas seguintes causas:

- 1º. Falta de pagamento da fianza, do prezo do alugueiro ou das liquidacións que se lle notifiquen por parte do Concello conforme ao descrito nestas bases.
- 2º. O incumprimento da obriga de aportar documentación reflectida nas presentes bases.
- 3º. A inobservancia das prohibicións establecidas neste contrato.
- 4º. O incumprimento de calquera outra obriga asumida polo arrendatario.
- 5º. Incidir de forma negativa na outra planta do inmovible ou espazos comúns.
- 6º. Polas causas establecidas na Lei de Arrendamentos Urbans.
- 7º. Desaparición das causas que deron lugar á adxudicación do arrendamento da vivenda.

16. LISTA DE ESPERA.

O incumprimento das condicións a que se refiren as presentes bases, a falsedade dos datos relativos ás circunstancias susceptibles de valoración e en xeral o incumprimento das presentes bases, da Lei de Arrendamentos Urbáns, e das indicacións que expresamente se poñan en coñecemento do inquilino por parte do Concello, que den lugar á rescisión do contrato, habilitarán para efectuar nova adxudicación de vivenda entre os solicitantes que figuren en lista de espera.

En caso de que a vivenda quedara baleira por outros motivos, permitiría acudir á lista de espera para a súa ocupación por outro demandante, sempre respectando a súa orde na lista.

17. PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSOAL.

Os participantes autorizan expresamente a tratar os datos de carácter persoal facilitados, sendo responsable dos mesmos o Concello da Curtis, coa finalidade administrativa derivada deste procedemento de alugueiro de vivendas.

O tratamento dos datos baséase no cumprimento dunha misión de interese público e para a xestión do referido procedemento.

Os datos poderán ser comunicados ás administracións públicas no exercicio das súas competencias, cando sexa necesario para a tramitación e resolución dos seus procedementos ou para que os cidadáns poidan acceder de forma integral á información relativa a unha materia.

Co fin de darlle publicidade ao procedemento, os datos identificativos das persoas interesadas serán publicados no BOP, coas oportunas correccións para garantir a normativa , e no taboleiro da sede electrónica do concello.

As persoas interesadas poderán acceder, rectificar e suprimir os seus datos así como exercer outros dereitos ou retirar o seu consentimento, ante o Alcalde do Concello da Curtis.

18. COMPROBACIÓN E SEGUIMIENTO.

Nos diferentes procedementos previstos nestas bases 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.

Así mesmo, as solicitantes poderán aportar canta documentación complementaria estimen pertinente para acreditar o cumprimento dos requisitos esixidos en cada caso.

Para a comprobación e seguimento do mantemento dos requisitos e cumprimento das obrigas e da relación arrendaticia, o concello poderá realizar tódalas actuacións de comprobación e inspección que estime oportunas conducentes ao dito fin.

As unidades convivencia teñen a obriga de facilitar dita labor de comprobación e inspección, permitindo a entrada na vivenda ao persoal designado a tal fin polo concello cando así se requira.

29. INTERPRETACIÓN E IMPUGNACIÓN.

Corresponderá a interpretación das presentes bases á Alcaldía do Concello, previo informe xurídico da Secretaría municipal e ou técnico dos correspondentes departamentos se así o dispuxese ese órgano.

Contra as presentes bases, sendo que o seu acordo aprobatorio é definitivo en vía administrativa, poderase interpoñer polos interesados lexitimados os seguintes recursos:

- Con carácter potestativo recuso de reposición ante o mesmo órgano que ditou o acto recurrido no prazo dun mes a contar dende o día seguinte ó da publicación das bases no

BOP.

Recurso contencioso-administrativo á súa elección ante o Xulgado do Contencioso administrativo de A Coruña dentro do prazo de dous meses contados dende o día seguinte ao da publicación das bases no BOP.

En Curtis, na data da sinatura electrónica

O Alcalde

Asdo. Javier Francisco Caínzos Vázquez.

ANEXO I

MODELO DE SOLICITUDE **ALUGUEIRO DE VIVENDA SOCIAL DE PROPIEDAD MUNICIPAL DO CONCELLO DE CURTIS**

DATOS PERSOAIS DO SOLICITANTE

APELIDOS

NOME

DNI/NIE

ENDEREZO ACTUAL

N.º DE MEMBROS DA UNIDADE FAMILIAR OU CONVIVENCIAL	MULLERES XESTANTES NO MOMENTO DA CONVOCATORIA/ FAMILIAS EN PROCESO ADOPCION:
	SI
	NON

DOCUMENTACIÓN QUE SE PRESENTA:

- ✓ Fotocopia do DNI ou NIE da persoa solicitante e documentación acreditativa das restantes persoas membros da unidade de convivencia(no caso de fillos menores que non teñan DNI: fotocopia do Libro de Familia).
- ✓ Documentación acreditativa dos ingresos correspondentes a cada un dos membros da unidade de convivencia: **declaración da renda** presentadas por cada persoa da unidade de convivencia relativas ao **último período impositivo con prazo de presentación vencido no momento da solicitude**. De non dispor da correspondente declaración por non estar obrigado a tributar por este concepto, deberanse acreditar os ingresos, referidos á mesma data, mediante certificacións de ingresos emitidas pola Axencia Estatal da Administración Tributaria, ou mediante certificación da empresa para a que traballan, ou a resolución polas que se conceden axudas públicas. No caso de **persoas perceptoras de prestacións**: certificación ou informe sobre a contía da prestación percibida.
- ✓ Anexo II debidamente cumplimentado por todos os membros que forman a unidade de convivencia.

- ✓ Declaración xurada de non ter, a persoa solicitante nin ningún outro membro da unidade de convivencia, unha vivenda en propiedade, a menos que non dispoña do seu uso e disfrute, nin do usufruto doutra vivenda en todo o territorio nacional.
- ✓ Libro de familia: fotocopia de todas as follas do libro de familia na que figuren todas as persoas que compoñen a unidade familiar.

- ✓ Documentación acreditativa de pertenza a colectivo/s prioritario/s: _____

- ✓ Outros:

INFORMACIÓN SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSOAIS (RXPd 2016/679 e LOPDGDD 3/2018) Responsable do tratamento: CONCELLO DE CURTIS Finalidades do tratamento: A xestión da súa solicitude e a tramitación administrativa que no seu caso se poida derivar da mesma. Lexitimación para o tratamento: O cumprimento dunha tarefa en interese público ou o exercicio de poderes públicos, segundo o artigo 6.1,e) do RXPd. Consentimento das persoas interesadas segundo o artigo 6.1,a) do RXPd. Destinatarios dos datos: As Administracións Públicas no exercicio das súas competencias, cando sexa necesario para a xestión da súa solicitude. Exercicio de dereitos: As persoas interesadas teñen dereito a acceder aos seus datos persoais, así como a solicitar a rectificación dos datos inexactos. Para iso as solicitudes de exercicios de dereitos poden dirixirse ao Rexistro de Entrada do Concello de Curtis.

En Curtis, _____ de _____ de 2025.

Sinatura

Asdo. _____

SR ALCALDE-PRESIDENTE CONCELLO DE CURTIS.

ANEXO II

MODELO DE DECLARACION DE TITULARIDADE DUNHA VIVENDA E IDENTIFICACION MEMBROS UNIDADE DE CONVIVENCIA.

Exclusivamente aos efectos de recoñecemento, seguimento e control da solicitude para a adxudicación en réxime de alugamento social dunha vivenda de titularidade municipal situada en(parroquia de) , na modalidade de arrendamento, os asinantes DECLARAMOS:

PRIMEIRO.- Que non somos titulares dunha vivenda en todo o territorio nacional e autorizamos ao Concello de cURTIS para a obtención telemática das certificacións do Catastro de se os membros da unidade familiar ou convivencial son ou non titulares de bens inmobles de natureza residencial en todo o territorio nacional.

SEGUNDO.- Que son INTEGRANTES DA UNIDADE FAMILIAR ou CONVIVENCIAL

SOLICITANTE/NOME E PARENTESCO APELIDOS	DNI	DATA DE NACEMENTO	SINATURA
---	-----	----------------------	----------

Esta autorización poderá ser revogada en calquera momento mediante escrito dirixido ao Concello de Curtis . Para os menores considerarase a autorización no caso de que asinen os seus representantes legais. Os membros da unidade familiar maiores de 18 anos ou solicitantes que non asinen esta autorización deberán entregar directamente os certificados correspondentes.

En Curtis, en data _____ de _____ de 2025

ANEXO III

MODELO CONTRATO DE ALUGAMENTO DE VIVENDA

En Curtis, a ____de_____ de 202_

A parte arrendadora (en diante, arrendador):

Don_____, maior de idade, con NIF_____,
Alcalde do Concello de Curtis con DNI XXXXXX, actuando en nome e representación desta administración, provisto de CIF P-1503200-F, con domicilio a efectos de notificacións en Praza de España,1, 15310, Curtis (A Coruña), na súa condición de Alcalde- Presidente do mesmo en exercicio das competencias atribuídas polo artigo 21 da Lei 7/1985, Reguladora das Bases do Réxime Local .

A parte arrendataria (en diante, arrendataria):

Don/Dona_____, maior de idade, con NIF_____, *PODEN SER VARIOS (tódolos membros da unidade familiar maiores de idade, e os menores con ingresos) [no seu nome]/ [no seu nome e en representación de (nome, apelidos e NIF- poden ser varios), na súa calidade de_____en virtude de_____]/ [en nome e representación de (nome e apelidos, con NIF____), na súa calidade de_____,en virtude de (poder, nomeamento tutor...)]*

Con domicilio no inmovible obxecto do arrendamento, así como para efectos de notificacións, respondendo solidariamente, no caso de ser varios os arrendatarios, do cumprimento de tódalas obrigas e dereitos dimanantes do mesmo.

Ambas partes se recoñecen a capacidade legal necesaria para celebrar o presente contrato de arrendamento e ao efecto,

DECLARAN:

1º.- O presente contrato se celebra como alugamento de carácter social en vivenda de propiedade do Concello de Curtis.

EXPOÑEN:

I.- O Concello, arrendador, é propietario da seguinte vivenda:

Enderezo: .

Localidade: Curtis.

Provincia: A Coruña.

Superficie útil:_____ m2.

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

Referencia catastral vivenda:_____

A vivenda esta libre de cargas, gravámenes, arrendatarios e ocupantes, en bo estado e con tódolos servizos en funcionamento.

II.- A arrendataria esta interesada en arrendar o citado inmovble 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 partes, levan a cabo o presente **contrato de arrendamento de vivenda** de conformidade coas seguintes,

CLÁUSULAS

PRIMEIRA.- OBXECTO DO CONTRATO

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

Neste acto a arrendadora, conforme á lexislación vixente, fai entrega das chaves á arrendataria.

SEGUNDA.- DESTINO, USO E OCUPACIÓN DA VIVENDA

1º.- A vivenda obxecto do presente contrato se destinará única e exclusivamente a satisfacer a necesidade permanente de vivenda da arrendataria e das persoas integrantes da súa unidade familiar ou convivencial.

Non se poderá desenvolver ou instalar na vivenda arrendada ningunha actividade profesional, comercial, industrial o calquera outra das relacionadas no artigo 3.2 da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de Arrendamentos Urbanos (en diante, LAU). E, en ningún caso, se poderán realizar nela actividades asimilables á molestas, insalubres, nocivas, perigosas ou ilícitas.

Queda prohibida a tenencia de animais domésticos, respondendo a arrendataria dos danos que puideran causar.

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

A falta de uso da vivenda durante un período superior a dous meses, de forma continuada ou fraccionada, no prazo dun ano, será causa de resolución do contrato, a instancia da arrendadora.

3º.- A arrendataria esta obrigada a usar a finca arrendada coa debida dilixencia e destinala ao uso pactado, así como a devolvela, no caso de finalización do contrato, tal como a recibe, salvo o deterioro producido 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 do presente contrato, para ocupar a vivenda. A non ocupación en dito prazo, agás por causa de forza maior, será causa de resolución do contrato, a instancia 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 de resolución do mesmo.

CUARTA.- PRAZO DE DURACIÓN E PRÓRROGAS

1º.- O prazo de duración inicial deste contrato é dun ano, comezando a producir efectos o díade..... e ata o..... de.....

Chegado o día do vencemento do contrato, este prorrogarase obrigatoriamente por prazos bianuais ata acadar unha duración máxima de cinco anos, agás que a arrendataria manifeste por escrito ao Concello con 30 días de antelación, como mínimo, á data da terminación do contrato ou de calquera das súas prórrogas, a súa vontade de non renovalo.(1+2+2).

2º.- A arrendataria poderá desistir do contrato de arrendamento en calquera momento da súa vixencia, sempre que se dea o correspondente preaviso por escrito ao Concello cunha antelación mínima de UN MES. En todo caso, a finalización do contrato por esta ou por calquera outra causa terá efectos do último día da correspondente mensualidade.

QUINTA. RENDA

1.- A renda estipulada será de (..... €/anuais), aboándose en pagos mensuais anticipados de (..... €/mes), dentro dos dez primeiros días de cada mes, mediante o ingreso directo na conta da que é titular o Concello

2.- A arrendataria entrega neste acto á arrendadora a cantidade de €, correspondente ao primeira mensualidade do contrato.

3. A arrendataria queda obrigada ao pagamento da renda no prazo e forma pactados. A demora no pagamento da renda na forma estipulada será causa suficiente para a resolución do contrato.

4.- Queda prohibida a percepción de sobreprezos ou cantidades distintas á renda do aluguer pactada neste contrato de arrendamento.

SEXTA.- FIANZA

A arrendataria entrega neste acto á arrendadora, ademais da cantidade sinalada no apartado anterior, a cantidade de €, contía equivalente a unha mensualidade de renda, en concepto de fianza. O seu importe non será aplicable, pola soa vontade da arrendataria, ao pagamento de ningunha mensualidade de renda, salvo no caso de resolución do contrato.

Ao cumprirse o quinto ano do contrato, ou na resolución anticipado do mesmo, a fianza será devolta á parte arrendataria ao final do arrendamento logo da constatación polo Concello de que a vivenda e anexos, no seu caso, estén nas mesmas condicións de uso e habitabilidade nas que foi entregada agás o deterioro que se puidera 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 subministros) 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 reparación, débedas e responsabilidades contraídas.

O saldo da fianza que, no seu caso, deba ser restituído á arrendataria ao final do contrato devengará o xuro legal transcorrido un mes desde a entrega das chaves pola mesma sen que se fixese efectiva dita restitución.

SÉTIMA.- GASTOS

1.- Os gastos xerais para o adecuado sostemento do inmovible, servizos, tributos, cargas e responsabilidades serán a cargo da arrendadora, excluído o importe do Imposto sobre 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.

OITAVA.- NORMAS DE CONVIVENCIA

A arrendataria comprométese expresamente a cumprir as normas de convivencia e obrigas indicadas nas bases, e obrigando aos seus visitantes a respetalos, así como a observar as normas esenciais de convivencia. Igualmente, a arrendataria evitará calquera dano ou emprego abusivo da finca arrendada e dos seus elementos comúns, e respetarán ao máximo ás persoas que constitúen dita comunidade.

NOVENA DÉCIMA.- CONSERVACIÓN DA VIVENDA

1.- A arrendataria está obrigada a manter a vivenda arrendada e, no seu caso, o mobiliario, así como as súas instalacións, conduccións e servizos, en bo estado de uso, conservación, limpeza e seguridade, realizando as reparacións e reposicións necesarias que sexan da súa conta, e responsabilizándose dos danos e deterioros que se produzan na mesma ou se causen a terceiros ou ao propio arrendador.

2.- O Concello está obrigado a realizar, sen elevar por elo a renda, tódalas reparacións que sexan necesarias para conservar a vivenda nas condicións de habitabilidade para servir ao uso pactado, agás que o deterioro de cuxa reparación se trate sexa imputable ao arrendatario a tenor do disposto nos artigos 1.563 e 1.564 do Código Civil.

3.- Serán de 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 doutros subministros nas que sexa obrigatoria a revisión periódica, a arrendataria deberá facilitar a revisión aos servizos técnicos correspondentes, sendo a cargo do Concello 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 a arrendataria, as reparacións serán da súa conta.

DÉCIMO PRIMEIRO.-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 algunha.

2.- Queda expresamente prohibido perforar e/ou aburatar as paredes de cociña e baños da vivenda ou calquera outras que se encontren azulexadas ou embaldosadas. En ningún caso poderá ser alterada a fachada do edificio de ningunha maneira.

3.- Sen prexuízo da facultade de resolver o contrato, o Concello en tanto non teña autorizado 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 algunha.

Se as obras provocaron algunha unha 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.- O Concello poderá realizar anualmente unha ou varias inspeccións da vivenda e os seus anexos para comprobar o estado de uso e conservación da mesma, e a arrendataria queda obrigada a autorizar a entrada en tódalas estancias do inmovble arrendado á arrendadora ou a calquera persoa autorizada ou designada para tal fin.

DÉCIMO SEGUNDA.-INCUMPRIMENTO DAS OBRIGAS, RESOLUCIÓN E EXTINCIÓN DO CONTRATO

1.- O incumprimento por calquera das partes das obrigas pactadas neste contrato, nas bases ou das prescritas na LAU, dará dereito á parte que tivera 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 a instancia 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) Destinala 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 tenencia 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 dos subministros.

g) Causar graves desperfectos 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, buzóns, zona de aparcamento anexo , aetc.

A arrendataria será responsable tanto dos seus propios actos como dos que cometan os demais ocupantes da vivenda, aínda sendo ocasionais ou visitantes da mesma, a 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 das labores de comprobación e inspección técnica das vivendas, aos técnicos designados 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 aluguer pactada 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 TERCEIRA.- DESOCUPACIÓN DA VIVENDA

1.- No momento da finalización da vixencia ou da resolución calquera causa do presente 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 o deterioro derivado do tempo transcorrido como consecuencia do uso ordinario ou por causa inevitable.

2.- A arrendataria esta obrigada a desaloxar a vivenda deixándoa libre e baleira a disposición do Concello , 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 polo arrendatario 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 aparelada a obriga da arrendataria de aboar ao Concello, por cada día de demora no desaloxo e entrega das chaves, unha indemnización consistente no dobre da trintava parte do renda do aluguer da última mensualidade devengada.

DÉCIMO CUARTA.- LEXISLACIÓN APLICABLE E XURISDICCIÓN COMPETENTE

O presente contrato de arrendamento queda sometido ás disposicións contidas na LAU.

Para a solución de calquera conflito ou cuestión litixiosa que puidera derivarse deste contrato, as partes contratantes se someten á xurisdición dos Xulgados e Tribunais do lugar onde radique o inmovible arrendado.

En proba de conformidade con todo o que antecede e cos correspondentes anexos, as partes asinan o presente contrato, por triplicado exemplar, e a un só efecto no lugar e data indicados no encabezamento.

A ARRENDATARIA(sinatura)

A ARRENDADORA(SINATURA)

ANEXO I: CARACTERÍSTICAS E INVENTARIO 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(SINATURA)

A ARRENDADORA(SINATURA)

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

APELIDOS E NOME	NIF/NIE	DATA NACEMENTO	RELACIÓN DE PARENTESCO

E, se obrigan a comunicar 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

Sinatura