



ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

MIÑO

Aprobación definitiva da ordenanza fiscal número 31, reguladora da imposición e ordenación da taxa pola utilización das vivendas municipais destinadas a alugueiro social do Concello de Miño.

O Concello en Pleno, en sesión ordinaria celebrada o día 17 de xuño de 2021 aprobou inicialmente a seguinte ordenanza fiscal:

- Ordenanza fiscal número 31, reguladora da imposición e ordenación da taxa pola utilización das vivendas municipais destinadas a alugueiro social do Concello de Miño.

Durante o período de exposición ó público non se formularon reclamacións, elevándose a definitivo o acordo municipal adoptado, en aplicación do artigo 17 do Real Decreto Legislativo 2/2004, do 5 de marzo, polo que se aproba o texto refundido da Lei Reguladora das Facendas Locais, entrando en vigor ao día seguinte á publicación da súa aprobación definitiva no Boletín Oficial da Provincia, e permanecendo en vigor ata a súa modificación ou derogación expresa.

De conformidade co artigo 19 do Real Decreto Legislativo 2/2004, contra este acordo poderá interpoñerse recurso contencioso-administrativo, no prazo de dous meses contados dende o día seguinte ó da publicación deste acordo no Boletín Oficial da Provincia, sen prexuízo de calquera outro que se estime oportuno; e deberá presentarse ante a Sala do Contencioso-Administrativo do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, isto de conformidade co previsto no artigo 10.1.b) da Lei 29/1998, reguladora da xurisdicción contencioso-administrativa.

O texto íntegro da citada ordenanza fiscal é o seguinte:

ORDENANZA FISCAL Nº 31 REGULADORA DA IMPOSICIÓN E ORDENACIÓN DA TAXA POLA UTILIZACIÓN DAS VIVENDAS MUNICIPAIS DESTINADAS A ALUGUEIRO SOCIAL DO CONCELLO DE MIÑO.

PREÁMBULO

I

O Concello de Miño está a tramitar a oportuna normativa municipal que regulará o réxime das vivendas cedidas que destine a “vivenda social”. A dita normativa recolle, entre outras determinacións, a esixencia dunha taxa pola utilización das vivendas municipais que se destinen aos fins de índole público-social alí previstos: necesidades de alugueiro social.

No marco xurídico das facendas locais, a regulamentación dunha contraprestación económica desa natureza debe revestir, necesariamente, a forma de ordenanza fiscal e, por ser especial o seu procedemento de aprobación, tramitarse por separado.

A iso responde esta ordenanza fiscal, que non ten outro obxecto que o de regulamentar, mediante o único instrumento normativo habilitado para o efecto, a exacción da taxa anunciada naquela normativa.

O obxectivo perseguido con esta nova taxa municipal non pode ser o de rendibilizar economicamente as vivendas para contar cun recurso financeiro máis. Pola contra, trátase, en consonancia con aquel cualificativo, de establecer un “prezo de equidade”, de xustiza social, accesible para unhas persoas que, en definitiva, se atopan nunhas circunstancias sociais e económicas adversas.

II

O artigo 57 do Real decreto legislativo 2/2004, do 5 de marzo, polo que se aproba o texto refundido da Lei reguladora das facendas locais permítelles aos concellos establecer e esixir taxas pola prestación de servizos ou a realización de actividades da súa competencia e pola utilización privativa ou o aproveitamento especial dos bens do dominio público local ao abeiro das normas contidas nos artigos 20 a 27 deste texto.

A ordenanza que se presenta incardínase nesa normativa e regula a taxa en coordinación coas previsións da normativa de réxime das vivendas da que esta ordenanza se deriva.

Non obstante, cómpre destacar que, polo que respecta á contía, a ordenanza, como se apuntaba antes, desbota a aplicación da regra “valor de mercado da utilidade derivada da utilización dos bens” que, para a taxa da clase que aquí se

trata, establece a letra a) do artigo 24.1 do dito texto refundido, e acóllese á de capacidade económica das persoas que deberán satisfacela prevista no número 4 do mesmo artigo.

III

A ordenanza desenvólvese en 10 artigos e unha disposición final, que recollen o contido necesario (feito imponible, suxeito pasivo, cota, período impositivo, devindicación, etc) e o facultativo (normas de xestión) que para as ordenanzas fiscais de tributos voluntarios municipais dispón o artigo 16.1 do dito texto refundido da Lei das facendas locais.

En canto ao ingreso da taxa dispónse, como é común en materia de vivenda, o pagamento por anticipado nos primeiros 5 días de cada mes. Así mesmo o suxeito pasivo pode autorizar o cargo dos pagamentos por parte do Concello na súa conta bancaria, quen haberá de informar dos cambios e datos da mesma.

Para rematar, a xestión artículase a partir do acordo de adxudicación e a formalización da cesión e, de maneira análoga á doutras taxas municipais, de periodicidade mensual.

Artigo 1. Fundamento legal

Este Concello, ao abeiro do artigo 106.1 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local e en uso da facultade prevista no artigo 57 do Real Decreto Legislativo 2/2004, do 5 de marzo, polo que se aproba o texto refundido da Lei reguladora das facendas locais, establece unha taxa pola utilización das vivendas municipais que se destinen ás necesidades de alugueiro social.

Artigo 2. Normas aplicables

A taxa esixírase segundo o disposto nesta ordenanza, no Real decreto legislativo 2/2004, do 5 de marzo, polo que se aproba o texto refundido da Lei reguladora das facendas locais, na Lei xeral tributaria e nas demais leis do Estado reguladoras da materia, xunto coas disposicións ditadas para o seu desenvolvemento.

O réxime das vivendas que dá lugar á esixencia da taxa é o establecido na Ordenanza reguladora das condicións e requisitos de acceso no procedemento de adxudicación e réxime de uso das vivendas de emerxencia social e vivendas de alugueiro social do Concello de Miño.

Artigo 3. Feito imponible

O presuposto de feito da taxa constitúeo o uso, durante o tempo que determine o acordo municipal que autorice a cesión, das vivendas das que dispón o Concello de Miño destinadas a alugueiro social.

Non estarán suxeitas á presente taxa o suposto de cesión das vivendas recollido no artigo 1.3 da Ordenanza reguladora das condicións e requisitos de acceso no procedemento de adxudicación e réxime de uso das vivendas de emerxencia social e vivendas de alugueiro social do concello de Miño, isto é, a cesión en réxime de emerxencia social, en tanto que o mesmo configúrase como unha axuda en especie suxeita aos condicionantes recollidos na Ordenanza municipal de axudas de emerxencia e prevención da exclusión social.

Artigo 4. Suxeitos pasivos e responsables

1. Serán suxeitos pasivos da taxa quen resulte adxudicatario dunha vivenda de alugueiro social e subscriba o documento de formalización da cesión que determina o artigo 9.5 da Ordenanza reguladora das condicións e requisitos de acceso no procedemento de adxudicación e réxime de uso das vivendas de emerxencia social e vivendas de alugueiro social do Concello de Miño.

2. No caso de subrogación da vivenda de alugueiro social previsto no artigo 7.4 da dita ordenanza, a persoa subrogada pasará a ser o suxeito pasivo nas mesmas condicións que tiña a persoa adxudicataria inicial.

3. Serán responsables solidarios da débeda tributaria que lle corresponda satisfacer ao suxeito pasivo todas as persoas que formen parte da unidade familiar que utilice a vivenda.

Artigo 5. Período impositivo e devindicación

1. O período impositivo coincidirá co mes natural, agás o de comezo, que comprenderá os días que resten dende a subscripción do documento de formalización da cesión, ata o final do mes en curso, e nos casos de cesamento que non sexa por vontade do cesionario, que comprenderá os transcorridos ata o desaloxo efectivo da vivenda.

2. A taxa devindicarase o primeiro día de cada período impositivo que teña lugar durante o tempo de cesión autorizado.

Artigo 6. Cota tributaria

1. A cota tributaria a satisfacer polos suxeitos pasivos será unha cota fixa mensual de 150,00 euros.

2. A cota ratearase por días naturais no mes de comezo da cesión; no caso de cesamento ou extinción da cesión, que non sexa por vontade do cesionario, o suxeito pasivo terá dereito á devolución dos ingresos que correspondan aos días que resten ata o final do mes no que se produza o desaloxo total da vivenda.

Artigo 7. Réxime de ingreso

A taxa que corresponda ao mes de comezo deberá ingresarse con carácter previo á subscripción do documento de formalización da cesión. As sucesivas mensualidades da taxa serán aboadas na conta bancaria titularidade do Concello de Miño dentro dos primeiros 5 días naturais de cada mes, a non ser que o último día sexa inhábil en cuxo caso entenderase trasladado ao primeiro hábil seguinte.

Ao respecto destas mensualidades sucesivas, o pagamento poderá efectuarse por domiciliación bancaria, para o que o suxeito pasivo autorizará á Tesourería municipal o oportuno mandato de cargo na conta da súa titularidade.

Artigo 8. Responsabilidade por danos e obriga de fianza

1. A persoa adxudicataria ou cesionaria, e solidariamente todas as que formen parte da unidade familiar beneficiaria, responderán dos danos que se produzan na vivenda e no seu equipamento e, se é o caso, no mobiliario e útiles facilitados con esta.

2. En ningún caso se esixirá fianza.

Artigo 9. Normas de xestión, liquidación e recadación

1. O acordo municipal de adxudicación, ademais da persoa adxudicataria, determinará a cualificación, segundo corresponda a emerxencia social ou a alugueiro social, da vivenda adxudicada, o prazo de cesión e a cota mensual que ha de pagar pola taxa, que se fixará segundo o disposto nese momento no artigo 7 desta ordenanza.

2. Na notificación do acordo á persoa adxudicataria incluírase a información relativa ao importe da taxa que ten que pagar correspondente coa mensualidade en curso e a forma de facela efectiva, sen cuxo pagamento non se procederá á formalización do alugamento. Así mesmo, naquela ou no documento de formalización, informarase das formas e prazos de ingreso das sucesivas mensualidades.

3. Logo de producirse a formalización da adxudicación, os Servizos Sociais municipais comunicaranlles aos servizos de xestión tributaria os datos da persoa adxudicataria, a localización e a cualificación da vivenda adxudicada e a cota fixada. Igualmente comunicarán oportunamente os cesamento, calquera que sexa a súa causa, e as subrogacións que se produzan, así como as modificacións que afecten a unha cesión autorizada e sexan relevantes para a exacción da taxa.

4. Ao comezo de cada mes, cos datos facilitados ata ese intre, a xestión tributaria formará, en rexistros informáticos de xestión, os recibos mensuais ao cobro da taxa e, logo da súa aprobación pola Alcaldía, quedarán a cargo da Tesourería municipal para a súa recadación segundo o previsto no artigo 7 desta ordenanza.

5. Sen prexuízo da facultade de revogar a cesión conforme o previsto no 10.2 da Ordenanza reguladora das condicións e requisitos de acceso no procedemento de adxudicación e réxime de uso das vivendas de emerxencia social e vivendas de alugueiro social do concello de Miño, a falta de pagamento da taxa unha vez transcorrido o prazo previsto no artigo 7 desta ordenanza determinará o comezo do período executivo de cobro e a devindicación e esixencia das recargas regulamentarias dese período.

6. O cobro forzoso das taxas que se deben e, se é o caso, das indemnizacións polos danos e demais conceptos que sexan esixibles de acordo coa Ordenanza reguladora do réxime das vivendas, efectuarase pola vía administrativa de prema.

Artigo 10. Infraccións e sancións

No relativo ás infraccións tributarias, para a súa cualificación e a sanción que lles correspondan, aterase ao disposto na Lei xeral tributaria e demais disposicións que sexan de aplicación.

Disposición final

Aprobación e vixencia.

En cumprimento do disposto no artigo 70.2 da LRBRL, esta ordenanza entrará en vigor unha vez que se publique o seu texto integramente no Boletín Oficial da Provincia.

En Miño, 17 de agosto de 2021

O alcalde

Manuel Vázquez Faraldo



ADMINISTRACIÓN LOCAL

MUNICIPAL

MIÑO

Aprobación definitiva da ordenanza reguladora das condicións e requisitos de acceso no procedemento de adxudicación e réxime de uso das vivendas de emerxencia social e vivendas de alugueiro social do Concello de Miño.

O Pleno do Concello de Miño, en sesión ordinaria celebrada o día 17 de xuño de 2021, acordou aprobar inicialmente a ordenanza reguladora das condicións e requisitos de acceso no procedemento de adxudicación e réxime de uso das vivendas de emerxencia social e vivendas de alugueiro social do Concello de Miño.

O día 29 de xuño de 2021 publicouse o anuncio de aprobación inicial no BOP, a partir de dita data o expediente estivo a exposición pública por un período de 30 días hábiles, podendo as persoas interesadas examinar o dito expediente nas oficinas municipais e presentar as alegacións que estimasen oportunas.

Durante o período de exposición ao público, non se presentou ningunha reclamación, polo que, de conformidade co establecido no artigo 49 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local, enténdese definitivamente aprobada a citada ordenanza.

Pola presente publícase este anuncio a efectos de darlle efectividade á aprobación definitiva da Ordenanza citada, a cal entrará en vigor consonte ao disposto no art. 70.2 da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local.

Por tratarse de unha disposición administrativa de carácter xeral, non procede recurso en vía administrativa, se ben poderá impugnarse directamente ante a xurisdición contencioso-administrativa.

O prazo para interpoñer o recurso contencioso-administrativo é de dous meses contados dende o día seguinte ao da publicación desta disposición no Boletín Oficial da Provincia, e deberá presentarse ante a Sala do Contencioso-Administrativo do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, isto de conformidade co previsto no artigo 10.1.b) da Lei 29/1998, reguladora da xurisdición contencioso-administrativa.

O texto íntegro da citada ordenanza é o seguinte:

ORDENANZA REGULADORA DAS CONDICIÓNS E REQUISITOS DE ACCESO NO PROCEDEMENTO DE ADXUDICACIÓN E RÉXIME DE USO DAS VIVENDAS DE EMERXENCIA SOCIAL E VIVENDAS DE ALUGUEIRO SOCIAL DO CONCELLO DE MIÑO.

PREÁMBULO

O Concello de Miño ten á súa disposición vivendas que están situadas neste termo municipal para ser destinadas a alugueiro social ou, se é o caso, de emerxencia social, co fin de asegurarlles unhas condicións dignas de vivenda a aquelas persoas que se atopan nunha situación económica na que contan con recursos insuficientes para acceder ao mercado de vivendas en alugueiro.

A Lei reguladora das bases do réxime Local, coas modificacións introducidas pola Lei 27/2013, establece no seu artigo 25.2 como competencia propia municipal a avaliación e información de situacións de necesidade social e a atención inmediata a persoas en situación ou risco de exclusión social. Con base nese título competencial preténdense paliar situacións de necesidade e realizar un seguimento das situacións persoais para mellorar a situación económica e as circunstancias socio-familiares. Neste mesmo senso, o artigo 80 da Lei 5/1997, do 22 de xullo, de Administración local de Galicia establece que o municipio, para a xestión dos seus intereses e no ámbito das súas competencias, poderá promover toda clase de actividades e prestar todos os servizos públicos que contribúan a satisfacer as necesidades e aspiracións da comunidade de veciños.

A Comunidade Autónoma de Galicia, segundo dispón o artigo 27.23 do seu Estatuto de Autonomía, ten competencia exclusiva en materia de servizos sociais e, facendo uso desa atribución, regulou e desenvolveu o sistema galego de servizos sociais, que ten como norma principal a Lei 13/2008, do 3 de decembro, de servizos sociais de Galicia. A lei define os servizos sociais como un servizo público destinado a garantir a igualdade de oportunidades no acceso á calidade de vida e á participación social de toda a poboación mediante intervencións que permitan, entre outros obxectivos, «facilitar recursos e itinerarios de integración social a quen se atopa en situación ou risco de exclusión social». Así mesmo, a Comunidade Autónoma de Galicia ten competencia exclusiva en materia de promoción do desenvolvemento comunitario, tal como se

recolle no artigo 27.24 do seu Estatuto de Autonomía. O artigo 60 da Lei 13/2008, do 3 de decembro, de servizos sociais de Galicia establece que lles corresponde aos concellos no marco da planificación e ordenación xeral do sistema galego de servizos sociais a creación, a xestión e o mantemento dos servizos sociais comunitarios básicos. Pola súa banda, a situación de risco de exclusión social vén definida na Lei 10/2013, do 27 de novembro, de inclusión social de Galicia, e debe ser o persoal técnico municipal adscrito aos servizos sociais quen determine situacións de risco para os efectos de acceder temporalmente ao uso dunha vivenda social.

De acordo coa Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia os entes locais, baixo o principio de autonomía para a xestión dos seus intereses, exercen as competencias de vivenda de acordo co establecido pola lexislación de réxime local, a lexislación urbanística e esta lei, sen prexuízo da capacidade de subscribir convenios e concertar actuacións con outras administracións e axentes de iniciativa social e privada que actúan sobre o mercado da vivenda protexida e libre.

Así mesmo, as administracións públicas favorecerán o acceso á vivenda a colectivos singulares, en particular colectivos sociais especialmente desfavorecidos, vulnerables ou en situación de exclusión social, mulleres vítimas de violencia de xénero, persoas maiores e persoas novas.

A transcendencia desta previsión é indubidable, pois contribúe á estabilidade temporal nunha vivenda por unidades familiares especialmente vulnerables e cumpre co obxectivo de facer fronte ás situacións de dificultade que están a vivir as familias con graves problemáticas de vivenda, moitas delas por sufrir diariamente o desaloxo dos seus fogares, e tratar en definitiva de evitar que esta adversidade económica se converta finalmente en exclusión social.

Constatouse que as necesidades dunha vivenda digna e axeitada son elevadas, polo que mediante esta ordenanza se pretende regular o acceso ás vivendas de interese social.

Por todo isto, este Concello, no uso da potestade regulamentaria que lle confire o artigo 4.1a) da Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local (LBRL), redactou esta ordenanza.

CAPÍTULO I

Disposicións xerais

Artigo 1. Obxecto e definición

1.1. É obxecto desta ordenanza regular as condicións, os requisitos de acceso, o procedemento de adxudicación e o réxime de uso das vivendas que o Concello de Miño dispoña para atender a necesidade de alugueiro social das familias que requiren dunha vivenda en condicións de renda axeitada.

Así mesmo, regúlanse as condicións, os requisitos de acceso e o réxime de uso para a ocupación temporal dunha vivenda en réxime de emerxencia social cuxa finalidade é aloxar aquelas persoas e/ou familias que se atopan en circunstancias que posteriormente se desenvolven e que por diversas causas requiren un inmediato aloxamento con carácter provisional.

1.2. Enténdese como vivenda de alugueiro social aquel réxime polo que se lles facilita ás persoas/ familias o alugueiro dunha vivenda en condicións de renda axeitada ás súas circunstancias, naqueles casos nos que se atopan en situacións de dificultade de orde económica, social ou de calquera outra índole.

1.3. Enténdese como vivenda de emerxencia social aquel réxime polo que ante unha situación de indefensión e desamparo no que se atopan as persoas e/ou familias por determinadas causas, vense obrigadas a abandonar o seu domicilio habitual e requiren un aloxamento inmediato e temporal, e sempre que cumpran os indicadores económicos recollidos no apartado a) do artigo 4 da Ordenanza Municipal de Emerxencia e Prevención da Exclusión Social.

Artigo 2. Réxime xurídico

2.1. Os inmobles nos que se sitúan as vivendas destinadas a alugueiro social e de emerxencia social aféctanse a un servizo público, xa que teñen a natureza xurídica de bens destinados a un servizo público.

Os dereitos de ocupación dos inmobles aos que se refire esta ordenanza rexeranse polo disposto nesta ordenanza e pola ordenanza fiscal aplicable.

Os acordos de posta á disposición temporal das vivendas sociais terán unha natureza administrativa e rexeranse polas súas propias cláusulas, por esta ordenanza e, no non disposto anteriormente, pola normativa de Dereito administrativo, sen prexuízo da aplicación supletoria da normativa de Dereito civil no que non se opoña ao anterior.

2.2. A posta á disposición das mencionadas vivendas formalizarase nun documento administrativo. A vivenda non poderá ser obxecto de cesión, nin en todo nin en parte, a un terceiro.

2.3. O Concello de Miño disporá das facultades que lles outorga a normativa administrativa aos municipios para a interpretación e modificación, por razóns de interese público, do establecido nesta ordenanza e será competente para a resolución de cantas cuestións se presenten en relación con estes a xurisdición contencioso-administrativa.

Artigo 3. Requisitos e condicións para a adxudicación das vivendas sociais en réxime de alugueiro ou emerxencia social

3.1. A persoa ou unidade familiar interesada nunha vivenda de alugueiro social ou de emerxencia social deberá formalizar a solicitude no rexistro xeral de entrada do Concello, segundo a solicitude que figura como anexo I a esta ordenanza, sendo imprescindible que as persoas se atopen comprendidas nalgunha das circunstancias que se sinalan a continuación.

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. En calquera caso, o Concello comprobará de oficio a veracidade da información achegada coa solicitude, a través das entidades públicas, rexistros e entidades privadas.

Só será admisible unha solicitude por persoa ou unidade de convivencia, polo que non pode unha mesma persoa conformar máis dunha unidade de convivencia ao mesmo tempo.

No caso de unidades de convivencia de máis dun membro, deberán reflectirse na solicitude os datos de todos os seus membros e achegar a información oportuna de todos/as eles/as, de acordo co establecido nesta ordenanza.

No caso de que algunha solicitude fora incorrecta ou se omitira a presentación dalgún documento, outorgarase un prazo de 10 días para emendar os erros e/ou omisións apreciados. A non emenda no prazo indicado entenderase como unha renuncia e será causa automática de exclusión da listaxe de solicitantes dunha vivenda de alugueiro social.

3.2. Poderán solicitar unha vivenda de alugueiro 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 unha vivenda de alugueiro a prezo de mercado e nas que concorran os seguintes requisitos:

a) Ser maior de idade ou menor con emancipación concedida e non ter incapacidade de obrar para obrigarse contractualmente de acordo co Código Civil.

b) A persoa solicitante deberá acreditar a residencia legal, efectiva e continuada no Concello de Miño durante un período de cando menos SEIS MESES con anterioridade á data da solicitude. A unidade familiar deberá ter residencia legal e efectiva no municipio.

c) A persoa solicitante, ou calquera outro membro da unidade familiar, non pode ser titular dunha vivenda en réxime de propiedade de pleno dominio ou dun dereito real de uso ou goce sobre outra vivenda en todo o territorio nacional. Non obstante, este requisito non será de aplicación no 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 tratárense de vivendas non axeitadas.

d) Acreditar por parte da unidade familiar que non se superan os ingresos máximos establecidos nesta ordenanza.

3.3. Poderán solicitar unha vivenda de emerxencia social as persoas físicas, para si ou para a súa unidade familiar, que se atopen nunha situación de:

a) Falta efectiva de recursos económicos e patrimoniais cos que a unidade familiar puidese paliar de forma inmediata a necesidade de vivenda, nos termos do artigo 1.3 da presente Ordenanza.

b) Non ser titular nin dispoñer nese momento, nin a persoa solicitante nin o resto da unidade familiar, dunha vivenda en réxime de propiedade de pleno dominio ou dereito real de uso ou goce sobre unha vivenda en todo o territorio nacional. Este requisito non será de aplicación no caso de sentenza xudicial de separación ou divorcio, cando como consecuencia deste non se lle adxudicara o uso da vivenda que constituía o domicilio familiar.

En calquera caso será preciso informe favorable do persoal técnico correspondente do departamento de Servizos Sociais do Concello para acceder a unha vivenda de emerxencia social, no que se acredite o cumprimento dos indicadores de exclusión social fixados na Ordenanza Municipal de Emerxencia e Prevención da Exclusión Social.

3.4. O incumprimento de calquera das condicións anteriores producirá a non-admisión da solicitude.

Son causas de denegación ou resolución da adxudicación dunha das vivendas de alugueiro social ou emerxencia social o non cumprimento dos requisitos establecidos nesta ordenanza ou o falseamento dos requisitos por parte da persoa solicitante ou da súa unidade familiar.

Artigo 4. Unidade familiar

Para os efectos desta ordenanza compoñen a unidade familiar as seguintes persoas:

a) A persoa solicitante.

b) Cónxuxe ou persoa con quen manteña análoga relación de afectividade conforme o marco legal vixente.

c) Descendentes en primeiro grao conviventes, incluso cando residan temporalmente fóra do domicilio por razóns de proximidade ao centro educativo no que cursen os seus estudos.

d) Menores en situación de acollemento familiar administrativo ou xudicial.

e) Persoas que convivan coa persoa solicitante cun parentesco de consanguinidade ata o segundo grao e por afinidade ata o primeiro.

f) Irmáns e irmás da persoa solicitante ou da súa parella de convivencia, cando sexan menores de idade ou maiores de idade que teñan unha incapacidade total ou permanente e estean suxeitos a tutela ou curatela.

g) Nos casos de persoas discapacitadas cuxa unidade familiar estea composta por un membro que requira doutra persoa e así o acredite debidamente, considerarase esta un membro máis a efectos da unidade familiar.

Artigo 5. Requisitos económicos acreditativos da situación da necesidade dunha vivenda

5.1. Considerarase que unha unidade familiar se atopa en situación de necesidade social cando os ingresos ponderados anuais totais desta non superen o valor, en euros, do IPREM (Indicador público de renda de efectos múltiples) calculado en 14 pagas, segundo o seguinte cadro:

UNIDADE FAMILIAR	IPREM
1 membro	1
2 membros	1,5
3 membros	1,8
4 membros	2,1
5 ou máis membros	3

5.2. Para calcular os ingresos ponderados anuais computaranse os rendementos de traballo e/ou rendementos de actividades económicas, profesionais e artísticas, prestacións de desemprego, as pensións ou subsidios de desemprego, as pensións compensatorias que se reciban de excónxuxe, xuros e rendas, para cuxo cálculo se tomarán como referencia os ingresos netos anuais totais de todos os membros da unidade familiar que vaian ser aloxados na vivenda, tomando como principal referencia o exercicio económico correspondente á data da solicitude, sen prexuízo de acreditar a situación económica por outros medios no caso de que o exercicio económico anterior non reflectise a situación económica real por variación de ingresos debido a circunstancias sobrevidas.

Deberase achegar igualmente unha copia da declaración da renda correspondente ao exercicio económico anterior á data da solicitude. No caso de non ter a obriga de presentala, achegarase o procedente certificado negativo de Facenda, así como unha declaración xurada dos ingresos anuais con indicación da súa procedencia.

5.3. En calquera caso, para ser beneficiario/a dun alugueiro de vivenda social, deberanse acreditar uns ingresos anuais netos mínimos de 4.500 euros, presentes ou futuros. Terá a consideración de ingresos futuros o atoparse pendente de recibir os citados ingresos e que estes poidan ser acreditados documentalmente.

Non se esixirá o cumprimento do requisito de ingresos mínimos a aquelas persoas que acrediten a condición de vítimas de violencia de xénero ou en supostos excepcionais que así foran valorados polo persoal técnico correspondente do departamento de Servizos Sociais do Concello e que dean lugar a unha declaración de risco ou emerxencia social.

Art. 6. Criterios de valoración

Os criterios que se terán en conta para proceder á puntuación da concesión das vivendas de alugueiro social serán os seguintes:

6.1 Cómputo de ingresos por renda per cápita

- Unidades familiares con ingresos entre 0 € e o 30% do IPREM: **8 puntos**
- Unidades familiares con ingresos entre 30% e 50% do IPREM: **6 puntos**
- Unidades familiares con ingresos entre 50% e 70% do IPREM: **4 puntos**
- Unidades familiares con ingresos superiores ao 70% do IPREM: **2 puntos**

6.2 Puntuación pola necesidade de vivenda

- Relativo ás condicións da vivenda (puntuarase só un dos dous supostos):

6.2 a) Vivenda nun edificio declarado oficialmente en ruína, ben sexa total ben parcial, que afecte á vivenda: **3 puntos**

6.2 b) Vivenda en malas condicións de habitabilidade pola súa seguridade, as súas condicións hixiénicas, barreiras arquitectónicas etc. **2 puntos**

- Relativo á superficie da vivenda (puntuarase só un dos dous supostos):

6.2 c) Vivenda cuxa superficie útil por membro de familia sexa inferior ou igual a 10,00 m² : **3 puntos**

6.2 d) Vivenda cuxa superficie útil por membro de familia sexa inferior a:

- 30 m² para 1 ou 2 persoas

- 50 m² para 3 persoas

- 65 m² para 4 persoas

- 80 m² para 5 persoas ou máis: **2 puntos**

- Por lanzamento inminente da vivenda por procedemento xudicial: **3 puntos**

- Por carencia de vivenda. Por carecer de recursos económicos suficientes para acceder a unha vivenda a prezos de mercado, non ter vivenda e/ou convivir a unidade familiar noutra vivenda (ocupada, cedida) ou establecemento provisional (chabola, caravana ou similar): **3 puntos**

6.3) Puntuación pola composición familiar (máximo 8 puntos)

6.3 a) Por cada menor de 18 anos que forme parte da unidade familiar: **2 puntos**

6.3 b) Por cada persoa con grao de dependencia ou discapacidade recoñecida que forme parte da unidade familiar: **2 puntos**

6.4 c) Por cada persoa maior de 65 anos que forme parte da unidade familiar: **3 puntos**

6.5 d) Familias monoparentais ou familias formadas por uns dos proxenitores con menores a cargo: **1 punto**

6.4) Por especial protección (máximo 6 puntos)

6.4 a) Vítimas de violencia de xénero: **3 puntos**

6.4 b) Calquera outra circunstancia que ao ser valorada e debidamente motivada polos Servizos Sociais Comunitarios deste Concello cun informe social sexa considerada de especial protección por atoparse nunha situación de vulnerabilidade que implique un risco de exclusión social grave e inminente: **3 puntos**

Artigo 7. Prazo de ocupación

7.1. O prazo da concesión das vivendas de alugueiro social será de UN ANO, contado dende a data de formalización do contrato de arrendamento nun documento administrativo. Ao vencer o prazo de duración establecido, ao abeiro do disposto no art. 9 da Lei 29/94, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos, o contrato prorrogarase por prazos anuais ata que o arrendamento alcance unha duración de 3 anos, agás que calquera membro da unidade de convivencia deixe de cumprir calquera dos requisitos establecidos para acceder ao arrendamento dunha vivenda ou que a persoa arrendataria manifeste á persoa arrendadora, con como mínimo 30 días de antelación á data de finalización do contrato ou de calquera das súas prórrogas, a súa vontade de non renovar.

Logo de transcorrer os 3 primeiros anos de vixencia do contrato e sempre que a unidade de convivencia siga a cumprir as condicións que deron orixe á adxudicación, este poderase renovar por novos prazos anuais ata un máximo de cinco anos, agás que a persoa arrendataria lle comunique ao Concello, cun mes de antelación ao vencemento de cada anualidade, a súa vontade de non renovar.

Nos casos de emerxencia social o prazo de ocupación non será superior a CATRO MESES, polo que ao rematar o dito prazo o dereito de ocupación da vivenda cesará automaticamente.

7.2. Ao finalizar o prazo de concesión, o dereito á ocupación da vivenda cesará automaticamente e a persoa adxudicataria deberá entregar as chaves no Departamento de Servizos Sociais do Concello, quen procederá a comprobar o estado da vivenda. No suposto de atopar nesta danos ocasionados por un uso indebido ou negligente, será a persoa adxudicataria ou unidade familiar quen queda obrigada a asumir os gastos de reparación e/ou reposición. No caso de non proceder á súa reparación, esta quedará automaticamente excluída de presentar unha nova solicitude de vivenda social nun prazo de 5 anos.

7.3. Con independencia do previsto no apartado anterior, a persoa adxudicataria poderá solicitar a prórroga do prazo de ocupación da vivenda social, cunha antelación mínima de dous meses previos á expiración do prazo de vixencia establecido.

Esta solicitude será valorada polos servizos sociais atendendo á situación das persoas solicitantes, á demanda existente e á dispoñibilidade das vivendas.

O informe dos Servizos Sociais favorable á prórroga da autorización de ocupación sinalará o prazo da dita prórroga.

En calquera caso, o Concello de Miño resérvase a potestade de ampliar os prazos do contrato naquelas situacións de especial necesidade de vivenda.

7.4. Subrogación

7.4.1. Cabe a subrogación no contrato de arrendamento 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, as seguintes persoas, sempre e cando residiran na vivenda de xeito habitual e continuado tras o falecemento:

- Cónxuxe con quen convivira ao tempo do falecemento.

- A persoa que convivira coa persoa falecida de forma permanente en análoga relación de afectividade á de cónxuxe, con independencia da súa orientación sexual, durante cando menos os dous anos anteriores ao tempo do seu falecemento, agás que tiveran descendencia en común, en cuxo caso bastará a simple convivencia.

- Descendentes da persoa falecida que no momento do seu falecemento estiveran suxeitos/as á 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 as irmás da persoa falecida que conviviran habitualmente con ela durante os dous anos precedentes.

- As persoas distintas de todas as indicadas anteriormente e que teñan 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.

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

2.- Poderá subrogarse nas mesmas condicións e polo tempo que reste do alugueiro en caso de separación ou divorcio ao proxenitor que teña a garda e custodia dos/as menores ou, de ser o caso, o membro da parella que quede máis vulnerable.

3.- Tamén poderá subrogarse ao cónxuxe ou parella de feito no caso de que a persoa adxudicataria manifestase a súa vontade de desistir do contrato e o seu cónxuxe ou parella de feito non o consinta. Neste caso o Concello deberá requirir ao cónxuxe ou parella de feito ao fin de que expoña a súa vontade e, se este non contesta en 15 días, o contrato extinguirase automaticamente, e queda este último, como persoa ocupante, responsable de aboar a taxa correspondente.

4.- No caso de que o arrendatario ou parella de feito abandone a vivenda sen manifestar desistencia, poderase subrogar no contrato o cónxuxe ou parella de feito convivente a condición de que notifique por escrito a súa vontade de subrogarse no contrato no prazo dun mes desde o abandono, quedando obrigado ao pagamento da taxa dese mes. No caso de incumprimento da devandita notificación en prazo, o contrato quedará extinguido de forma automática.

5.- Tamén poderá subrogarse o excónxuxe ou exparella de feito en caso de separación, divorcio ou nulidade do matrimonio da persoa adxudicataria cando lle fose atribuído o uso da vivenda familiar por sentenza firme ou convenio regulador de forma permanente ou nun prazo superior ao que reste por cumprir do contrato. En todo caso, o excónxuxe ou exparella de feito deberá comunicar ao Concello a súa vontade de continuar no uso da vivenda.

7.4.2. A subrogación deberá solicitarse ao Concello por escrito, xunto cos documentos que acrediten tanto o falecemento da persoa titular como o dereito da persoa subrogante, no prazo de 6 meses dende que se produza o falecemento.

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

Artigo 8. Listaxe municipal de demandantes dunha vivenda

O Concello de Miño creará unha listaxe onde figuren todas as persoas solicitantes de vivendas admitidas, segundo a orde de puntuación obtida e o grupo de vivenda ao que foi asignado de acordo co proceso de valoración.

Presumirase como representante da unidade familiar a persoa que figure como solicitante. No caso de que esta deixara de ser membro da unidade familiar pero que se mantecía vixente a solicitude, deberá designarse unha nova persoa representante da unidade.

Todas as solicitudes de vivenda efectuadas, logo de ser revisadas e admitidas, incorporaranse á listaxe municipal de vivenda, constando no seu expediente a totalidade dos datos esixidos nesta ordenanza, así como a puntuación obtida no proceso de valoración. No caso de que non cumpran os requisitos aquí establecidos, comunicaráselle á persoa interesada a non procedencia da súa inclusión na listaxe.

A renuncia a unha vivenda municipal supón a exclusión da listaxe municipal de vivenda.

A listaxe de solicitantes de vivenda irase publicando e renovando cada SEIS MESES, polo que calquera vivenda social que quede vacante no dito período será adxudicada considerando a puntuación. Ao transcorrer o prazo de seis meses elaborárase unha nova listaxe na que se incluírán as novas solicitudes que foran admitidas.

Artigo 9. Procedemento

9.1. O Concello de Miño habilitará sucesivos prazos para as solicitudes de alugueiro e emerxencia social. Unha vez transcorra o prazo, o persoal técnico correspondente do departamento de Servizos Sociais do Concello valorará cada petición segundo o baremo establecido, de conformidade cos criterios de valoración sinalados no artigo 6 desta ordenanza, de cara a incluír as persoas solicitantes nunha listaxe de espera municipal.

9.2. Por acordo da Concellería delegada de Servizos Sociais e con base nos informes técnicos elaborados polas áreas municipais pertinentes, resolverase a concesión ou denegación, tendo en conta que terán prioridade os supostos de emerxencia social.

9.3. As adxudicacións realizaranse seguindo estritamente a orde establecida na listaxe municipal de vivenda, que elixirá as persoas solicitantes segundo o recollido nesta norma.

9.4. No caso de existir vivendas vacantes, serán adxudicadas a quen figure con maior puntuación dentro da listaxe de espera de solicitantes, para o cal a Concellería delegada de Servizos Sociais emitirá a oportuna resolución na que se autoriza a cesión da vivenda social e na que se concretarán os requisitos do contrato de alugueiro ou emerxencia social.

De non existir ningunha vivenda vacante, as persoas solicitantes de vivenda quedarán á espera de producirse unha vacante, para o que debe actualizarse a documentación pola persoa interesada segundo o establecido no apartado seguinte.

9.5. A adxudicación definitiva formalizarase coa sinatura do correspondente contrato de alugueiro de vivenda social ou emerxencia social, segundo os modelos que figuran como anexo II e III.

A eficacia do contrato quedará expresamente sometida á condición suspensiva de ocupar a vivenda adxudicada no prazo de tres meses, que se contarán desde a entrega das chaves. O incumprimento desta condición determinará a resolución do contrato, logo da audiencia da persoa adxudicataria e a posterior adxudicación da vivenda de que se trate a quen corresponda da listaxe de espera existente.

9.6. Nos supostos de emerxencia onde se precise o aloxamento con carácter inmediato, poderase autorizar, mediante resolución da Concellería delegada de Servizos Sociais, logo do informe do persoal técnico dos Servizos Sociais, con carácter provisional, o acceso a unha vivenda aínda cando non se tramitara o procedemento. Unha vez que se conclúa o procedemento e no caso de que non se cumpran os requisitos establecidos nesta ordenanza, a persoa adxudicataria deberá abandonar a vivenda no prazo de 48 horas dende a súa posta en coñecemento.

Artigo. 10. Deberes e dereitos das persoas adxudicatarias

10.1. As persoas adxudicatarias dunha vivenda de alugueiro ou emerxencia social quedan suxeitas ás seguintes obrigas:

a) Ocupar a vivenda e destinala á súa residencia habitual e permanente, polo que non poderá mantela desocupada ou dedicala a segunda residencia ou a outros usos non autorizados. Se a persoa arrendataria conta con desocupar a vivenda por un período superior a dous meses, deberá previamente comunicarlle a dita circunstancia por escrito ao Concello e explicar as razóns da desocupación. Deberá facer un bo uso da vivenda, dos seus mobles e utensilios, mantelos e conservarlos nas mesmas condicións nas que llos entregaron.

b) Non poderá ceder a vivenda nin en arrendamento nin en precario.

c) Colaborar cos servizos de inspección do Concello, no momento no que sexan requiridos para iso, e proporcionarlles os documentos requiridos para a comprobación, entre outros, do nivel de cumprimento da obriga de residencia, estado da vivenda, condicións de habitabilidade, salubridade e hixiene. O Concello, a través do seu persoal de Servizos Sociais, poderá en calquera momento acceder á vivenda para comprobar o seu estado de conservación, polo que as persoas ocupantes deberán permitir a entrada para os efectos anteriores. De atopar na vivenda danos ocasionados pola utilización indebida ou negligente da persoa adxudicataria, esta obrígase á súa reparación ou reposición.

d) Non poderá acometer ningún tipo de obra ou mellora na vivenda. No caso de se producir algunha avaría nas instalacións, deberase dar conta inmediata ao Concello.

e) Aboar os gastos e consumos que se orixinen como consecuencia da utilización da vivenda como son a enerxía eléctrica, a auga, o teléfono, o gas etc, así como o pagamento das taxas do lixo e do saneamento.

f) Naquelas vivendas que dispoñan de balcóns, estes non poderán ser utilizados como almacéns de utensilios tales como bicicletas, bombonas de butano, útiles de limpeza (fregonas, caldeiros...) roupa sucia, etc. Así mesmo evitarase, na medida do posible, o tendido visible e externo da roupa nos balcóns.

g) Deixar a vivenda nas mesmas condicións nas que lle foi entregada, agás as que se deriven do desgaste polo seu uso normal durante o prazo do arrendamento.

h) Queda 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, descansos, etc).

i) Será por conta da persoa adxudicataria a limpeza da vivenda, mobiliario e demais utensilios, e deberá respectar as condicións de limpeza dos corredores e demais elementos comúns segundo estea establecido no edificio do que se tratar.

j) Queda prohibido desenvolver actividades que xeren ruídos ou molestias á veciñanza; deben de cumprir as normativas de ruídos, en especial dende as 10 da noite ata as 8 da mañá.

k) Non poderán terse animais, agás os cans-guía no caso de resultar necesarios, nin almacenar materiais antihixiénicos e/ou perigosos, nin no interior da vivenda nin noutros espazos comúns.

l) Non poderán residir na vivenda máis persoas que as sinaladas expresamente na solicitude como membros da unidade de convivencia.

m) Calquera variación de ingresos ou circunstancias persoais ou da unidade de convivencia deberá de ser posta en coñecemento do Concello.

10.2. O incumprimento de calquera das obrigas anteriores poderá ser causa de resolución do contrato de arrendamento.

Artigo 11. Causas e efectos de revogación

1. O Concello poderá acordar a revogación da autorización da cesión da vivenda de alugueiro ou emerxencia social, logo do expediente administrativo no que se lles dará audiencia á persoa adxudicataria por un prazo de quince días.

As causas que poden motivar a revogación son:

- Falecemento da persoa adxudicataria, cando non concorra ningún suposto de subrogación ou esta non fora 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 nesta 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 motivo que xustifique a ausencia por un tempo superior a 25 días.
- Incumprimento das normas de convivencia, causar danos a persoas ou bens ou ter altercados co resto dos residentes no inmovible.
- Falseamento dos datos, documentos ou ocultación destes.
- Por falta de colaboración co Concello de Miño.
- Permitir a utilización da vivenda a terceiras persoas que non formen parte da unidade familiar expresamente autorizadas a residir na vivenda.
- Non proceder a darse de alta nas subministracións de luz e de auga.
- Non aboar a taxa mensual, os gastos da comunidade ou outros gastos por servizos de luz, auga e lixo no prazo dun mes desde que sexa requirido o seu pagamento, agás que for expresamente autorizado polo Concello por mor das circunstancias excepcionais da unidade familiar.

2.- Os Servizos Sociais municipais elaborarán un informe técnico sobre os motivos para a extinción do dereito de ocupación temporal da vivenda de alugueiro ou emerxencia social.

Logo de ver os informes municipais que procedan, se é o caso, coa inmediatez que sexa necesaria, o Departamento de Servizos sociais, de acordo cos criterios indicados neste artigo, formularán unha proposta de resolución.

3.- O alcalde da Corporación, tendo en conta a proposta de resolución e os informes elaborados polas áreas municipais pertinentes e logo da audiencia da persoa interesada ditará a resolución sobre a revogación da autorización de ocupación temporal.

4.- Logo de se extinguir automaticamente a autorización para permanecer na vivenda polo transcurso do prazo ou se for declarada formalmente a resolución polo Concello, as persoas ocupantes deberán abandonar a vivenda e deixala libre e nas mesmas condicións nas que a atoparon no prazo de dous días, e entregar as chaves no Departamento de Servizos Sociais do Concello de Miño.

5.- Se nese prazo a vivenda non se atopara á disposición do Concello, procederase como legalmente sexa pertinente para o seu desaloxo.

Artigo 12. Taxa fiscal

As persoas beneficiarias dunha vivenda de alugueiro social deberán aboar unha taxa de acordo cos criterios establecidos na ordenanza fiscal reguladora.

Artigo 13. Protección de datos

De acordo co artigo 5 da L.O. 3/2018, do 5 de decembro, de protección de datos de carácter persoal, os datos persoais e calquera outra información facilitada polas persoas interesadas formarán parte do ficheiro dos Servizos Sociais titularidade do Concello de Miño, coa finalidade de tramitar os expedientes que se deriven desta ordenanza. Os datos poderán ser cedidos á Xunta de Galicia, así como a outras administracións públicas para a correcta xestión e tramitación do recurso solicitado. Recoñéceselles a todas as persoas interesadas no expediente a posibilidade de exercer os dereitos de acceso, rectificación e cancelación dos datos persoais, para o que se dirixirán ao Concello de Miño.

DISPOSICIÓNS

Disposición final

Esta ordenanza entrará en vigor unha vez que transcorra o prazo regulamentario ao que se refire o artigo 70.2 en relación co 65.2 da Lei 7/85, do 2 de abril, reguladora das bases do réxime local e que se publique integramente o seu texto no boletín oficial da provincia.

ANEXO I

SOLICITUDE DE VIVENDA DE ALUGUEIRO SOCIAL/EMERXENCIA SOCIAL (Subliñar o que proceda)

SOLICITANTE:

Nome e apelidos: _____

DNI: _____

Lugar e data de nacemento: _____

Enderezo: _____

Tfno.: _____

COMPOÑENTES DA UNIDADE FAMILIAR

Nome e apelidos: _____

Parentesco coa persoa solicitante: _____

Idade: _____

EXPÓN:

1.- Que a unidade familiar da que forma parte vese obrigada a abandonar o domicilio habitual no que reside actualmente debido a que (concretar motivos: desafiuzamento por falta de pagamento, vivenda inadecuada, falta de vivenda...).

2.- Que ningunha persoa da unidade familiar ten a propiedade de ningunha vivenda en todo o territorio do Estado.

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

Polo que SOLICITA:

O acceso a unha VIVENDA SOCIAL, para o que presenta a documentación requirida.

Miño, ___ de _____ de 20_____

Asdo.: _____

Autorización expresa de consulta ao Concello de Miño:

Autorizo a realización de consultas ou obtención de cantos documentos se precisen para a valoración da solicitude de adxudicación de alugueiro social ou emerxencia social que se atopen en poder da administración actuante ou foran elaborados por calquera outra administración. (Art. 28.2 Lei 39/2015 do 1 de outubro).

DOCUMENTACIÓN QUE HAI QUE PRESENTAR

1. DNI de cada membro da unidade familiar.

2. Libro de familia.

3. Documentos acreditativos do nivel de ingresos da persoa solicitante e do resto dos membros da unidade familiar.

Presentaranse os seguintes documentos:

a) Traballadores/as por conta allea: nóminas ou certificados de empresa dos últimos 6 meses.

b) Xubilados/as ou pensionistas: certificación da pensión ou prestación económica que se percibe durante o ano en curso.

c) Traballadores/as por conta propia: certificación da cotización anual da Seguridade Social, alta no imposto de actividades económicas, xustificante de estar ao corrente no pagamento do IVE e unha declaración persoal dos ingresos habidos no ano en curso.

d) Situación de desemprego: Certificación expedida polo INEM na que conste a súa situación de parado/a ou demandante de emprego e, se é o caso, as prestacións percibidas durante o ano en curso e as pendentes de percibir.

4 No caso de persoas con discapacidade, deberán achegar certificado do grao de discapacidade.

5. No caso de persoas dependentes, deberán achegar o certificado correspondente.

7. Documentación que xustifique estar incurso nun procedemento de desafiuzamento, de execución hipotecaria, expropiatorio ou por declaración de ruína e/ou similares.

8. Sentenza de separación ou divorcio e convenio regulador.

9. Se é o caso, documentación acreditativa de ser vítima de violencia de xénero.

10. Declaración xurada e certificación sobre bens inmobles a nome da persoa solicitante e de cada membro restante da unidade familiar que vaia residir na vivenda.

11. Outros que xustifiquen a súa situación de desamparo.

ANEXO II

CONTRATO DA VIVENDA DE ALUGUEIRO SOCIAL

Miño, ____ de _____ de 20 ____

INTERVEÑEN

Dunha banda _____, alcalde-presidente do Concello de Miño con CIF núm. P1504900J, facultado para asinar este documento.

Da outra banda _____ con DNI núm. _____, no seu propio nome e representación.

EXPOÑEN:

Primeiro. Que o Concello de Miño posúe o dereito para a xestión da vivenda situada na rúa _____ desta localidade.

Segundo. Que logo da tramitación do oportuno expediente administrativo, o órgano competente autorizou a cesión da vivenda social a _____ e mais á súa unidade familiar formada por:

- _____
- _____
- _____
- _____

Polo que ambas as dúas partes, recoñecéndose mutuamente a capacidade legal para a formalización deste contrato,

ACORDAN

Primeiro. Obxecto

O Concello de Miño cede en alugueiro a _____

a vivenda descrita no apartado primeiro, para o seu destino exclusivo de vivenda habitual e permanente, sen que poida desenvolver nela ningunha actividade profesional, industrial ou calquera outra, nin ningunha actividade nociva, perigosa, insalubre ou ilícita.

A citada vivenda entrégase co mobiliario que figura relacionado no anexo I do contrato, onde se incorporan fotografías que acreditan o estado da vivenda.

Segundo. Prazo

1. A cesión da vivenda terá un prazo de duración dun ano, que comezará a contar dende a data da sinatura deste documento.

2. Ao vencer o prazo de duración establecido, de conformidade co disposto no art. 9 da Lei 29/94, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos, o contrato prorrogarase por prazos anuais ata que o arrendamento alcance unha duración de 3 anos, agás que calquera membro da unidade de convivencia deixe de cumprir calquera dos requisitos establecidos para acceder ao arrendamento da vivenda ou que a persoa arrendataria manifeste á arrendadora, con 30 días de antelación como mínimo á data de finalización do contrato ou de calquera das súas prórrogas, a súa vontade de non renovar.

Ao transcorreren os 3 primeiros anos de vixencia do contrato, e sempre que a unidade de convivencia siga a cumprir as condicións que deron orixe á adxudicación, este poderase renovar por novos prazos anuais ata un máximo de cinco anos, agás que a persoa arrendataria lle comunique ao Concello cun mes de antelación ao vencemento de cada anualidade a súa vontade de non renovar.

Ao vencer o prazo contractual, a persoa adxudicataria deberá deixar libre a vivenda e á disposición do Concello nas mesmas condicións nas que lle foi entregada, e entregará as chaves nas oficinas municipais no prazo máximo de 48 horas dende o vencemento do contrato. Unha vez entregadas as chaves, o persoal de Servizos Sociais do Concello procederá a comprobar se a vivenda se atopa nas mesmas condicións nas que foi entregada.

3. A persoa adxudicataria poderá desistir da vivenda adxudicada, en calquera momento da súa vixencia, tendo a obriga de comunicarlle por escrito ao Concello o dito desexo cunha antelación mínima de dous meses.

4. A persoa adxudicataria poderá participar nunha nova adxudicación, para iso deberá achegar a documentación esixida para unha nova solicitude presentándoa cunha antelación mínima de dous meses previa á expiración do prazo de vixencia do dereito de ocupación.

Terceiro.- Taxa.

1. O importe que debe aboar ao Concello en concepto de alugueiro da vivenda será de _____, que será pagado por mensualidades anticipadas na conta bancaria: _____, dende a data do contrato. Así mesmo, pode autorizar ao Concello para que o citado importe se cargue directamente na conta achegada, onde figura como titular a persoa asinante do contrato.

2. Ao vencemento de cada ano, o importe do alugueiro verase incrementado segundo a variación que experimente o IPC para o que se tomará como referencia o mes do vencemento do contrato.

Cuarto.- Gastos xerais e servizos individuais

1. Serán por conta da persoa adxudicataria o custe de todos os servizos e subministracións, así como as altas necesarias, das que poida dispoñer a vivenda cedida tales como a enerxía eléctrica, a auga, o gas, etc.

Quinto.- Uso e mantemento

1. A persoa adxudicataria utilizará a vivenda e mais os accesorios exclusivamente para o uso pactado de vivenda habitual e permanente da súa unidade familiar, que recibe en perfecto estado de uso e habitabilidade, polo que deberá mantelos pola súa conta en idéntica situación, xa que logo deberá proceder ás reparacións e reposicións que cumpran e responder dos danos que cause ao inmovible e aos útiles, así como a terceiros. Acompáñase un anexo no que figuran os mobles e útiles existentes, ademais de fotografías do estado da vivenda.

2. A persoa adxudicataria non lle poderá esixir ao Concello ningunha mellora ou colocación de elementos dos que non dispoña a vivenda, xa que antes de formalizar este documento puido ver o seu estado de conservación e o equipamento que ten instalado e así o aceptou.

3. A persoa adxudicataria deberá poñer en coñecemento do Concello a necesidade de reparacións que sexan necesarias para conservar a vivenda en condicións axeitadas para servir ao uso pactado o antes posible, a cuxos efectos deberá facilitarlle ao Concello a verificación directa, por si mesma ou polo persoal técnico que designe, do estado da vivenda. En todo momento e logo da comunicación ao Concello, poderá realizar as que sexan urxentes para evitar un dano inminente e esixir o seu importe. En ningún caso o Concello se fará cargo de obras causadas polo deterioro imputable á persoa beneficiaria ou a quen conviva con ela.

4. As pequenas reparacións que esixa o desgaste polo uso ordinario da vivenda serán por conta da persoa ocupante da vivenda.

5. A persoa adxudicataria 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 desta.

Sexto.- Obrigas das persoas beneficiarias.

– A persoa adxudicataria deberá destinar o inmovible cedido a vivenda habitual e permanente e facer un bo uso dela.

– No suposto de atopar na vivenda danos ocasionados pola utilización indebida ou negligente da persoa adxudicataria, esta estará obrigada a asumir os gastos da súa reparación ou reposición.

– Queda prohibido desenvolver actividades que produzan ruídos e molestias á veciñanza, que incumpran as normativas de aplicación sobre ruídos, en especial dende as 10 da noite ata as 8 da mañá.

– Non poderán residir na vivenda máis persoas que as sinaladas expresamente na solicitude como membros da súa unidade familiar.

– A vivenda non poderá subcontratarse nin cederse total ou parcialmente a terceiras persoas, polo que este incumprimento será igualmente causa de resolución da cesión.

– Non se poderá realizar, por iniciativa das persoas residentes, ningunha obra na vivenda. No caso de producirse algunha avaría nas instalacións, deberase dar conta inmediata ao Concello.

– A persoa beneficiaria debe poñer en coñecemento do Concello calquera variación que se produza nos seus ingresos ou nos da unidade de convivencia, así como o cambio de contas correntes de cargo ou calquera outra obriga establecida no art. 10 da ordenanza reguladora. En calquera caso o Concello poderá recadar a dita información para os referidos efectos.

Sétimo.- Cesión e subarrendo

A persoa adxudicataria non poderá ceder ou subarrendar, nin total nin parcialmente a vivenda e accesorios obxecto deste documento. O incumprimento desta prohibición será causa de resolución.

Oitavo.- Subrogación

1. A subrogación para a permanencia da vivenda poderá producirse no caso do falecemento da persoa adxudicataria e conforme as seguintes regras:

– Poderá subrogarse nas mesmas condicións e polo tempo que reste en orde de preferencia os seguintes, sempre e cando residiran na vivenda de xeito habitual e continuado tras o falecemento:

- Cónxuxe con quen ao tempo do falecemento convivira. A persoa que convivira coa persoa falecida de forma permanente en análoga relación de afectividade á de cónxuxe con independencia da súa orientación sexual, durante, cando menos, un ano anterior ao tempo do seu falecemento, agás que tiveran descendencia en común, en cuxo caso bastará a simple convivencia.

- Descendentes da persoa falecida que no intre do seu falecemento estiveran suxeitos/as á súa patria potestade ou tutela ou conviviran habitualmente con ela durante o ano anterior.

- Ascendentes da persoa falecida que conviviran habitualmente con ela durante o ano anterior.

- Os irmáns e as irmás da persoa falecida que conviviran habitualmente con ela durante o ano anterior.

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

2.- Poderá subrogarse nas mesmas condicións e polo tempo que reste do alugueiro en caso de separación ou divorcio ao proxenitor que teña a garda e custodia dos/as menores ou, de ser o caso, o membro da parella que quede máis vulnerable.

3.- Tamén poderá subrogarse, ao cónxuxe ou parella de feito no caso que o adxudicatario manifestase a súa vontade de desistir do contrato e o seu cónxuxe ou parella de feito non o consinta. Neste caso o Concello deberá requirir ao cónxuxe ou parella de feito ao fin de que expoña a súa vontade e, se este non contesta en 15 días, o contrato extinguirase automaticamente, quedando este último, en tanto que ocupante, responsable de abonar a taxa correspondente.

4.- No caso de que o arrendatario ou parella de feito abandone a vivenda sen manifestar desistencia: poderase subrogar no contrato o cónxuxe ou parella de feito convivente a condición de que notifique por escrito a súa vontade de subrogarse no contrato no prazo dun mes desde o abandono, quedando obrigado ao pago da taxa dese mes. En caso de incumprimento da devandita notificación en prazo, o contrato quedará extinguido de forma automática.

5.- Tamén poderá subrogarse o excónxuxe ou exparella de feito en caso de separación, divorcio ou nulidade do matrimonio do adxudicatario cando lle fose atribuído o uso da vivenda familiar por sentenza firme ou convenio regulador de forma permanente ou nun prazo superior ao que reste por cumprir do contrato. En todo caso, o excónxuxe ou exparella de feito deberá comunicar ao Concello a súa vontade de continuar no uso da vivenda.

Noveno.- Causas de resolución

1. Serán causa de resolución:

- Calquera dos casos recollidos no artigo oitavo, puntos 1, 2, 3, 4 e 5 deste contrato, cando non concorran ningún suposto de subrogación ou esta non fora solicitada.

- A desaparición das causas que motivaron a súa concesión.

- O incumprimento de calquera dos requisitos ou obrigas establecidas neste documento, así como o establecido na ordenanza reguladora.

- O abandono da vivenda, sen previo aviso ao Concello e sen existir un motivo que xustifique a ausencia, por un tempo superior a 25 días.

- O falseamento de datos, documentos ou ocultación destes.

- Permitir a utilización da vivenda a terceiras persoas que non formen parte da unidade familiar expresamente autorizada a residir na vivenda, sen previa autorización expresa por parte do Concello.

- Non aboar a renda mensual, sen estar expresamente autorizado polo Concello en vista das circunstancias excepcionais da unidade familiar.

2. O incumprimento pola persoa adxudicataria das correspondentes obrigas dará dereito ao Concello a esixir o cumprimento da obriga ou a resolver o contrato, logo dun expediente administrativo, con audiencia da persoa adxudicataria.

Décimo.- Réxime xurídico

1. Este acordo de cesión dunha vivenda de alugueiro social ten natureza administrativa, dada a natureza do servizo público ao que está adscrito o inmovible, e rexerá polas súas propias cláusulas, pola correspondente ordenanza municipal reguladora e, no non disposto neles, pola normativa de Dereito civil no que non se opoña ao anterior.

2. O Concello de Miño disporá de cantas facultades lles outorga a normativa administrativa aos municipios para a interpretación e a modificación por razóns de interese público deste acordo e da súa ordenanza, e será competente para a resolución de cantas cuestións se presenten en relación con estes a xurisdición contencioso-administrativa.

E en proba da conformidade e aceptación, ambas as partes asinan por duplicado exemplar no lugar e data indicados.

O alcalde A persoa adxudicataria

ANEXO I DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO DUN ALUGUEIRO SOCIAL

Persoa adxudicataria: _____

RELACIÓN DE MOBILIARIO E FOTOGRAFÍAS DA VIVENDA:

ANEXO III

CONTRATO DE OCUPACIÓN TEMPORAL DUNHA VIVENDA DE EMERXENCIA SOCIAL

Miño , de de 20.....

INTERVEÑEN

Dunha banda, alcalde-presidente do Concello de Miño con CIF núm. P1504900J, facultado/a para a sinatura deste documento.

Da outra banda con DNI núm....., no seu propio nome e representación

ANTECEDENTES:

1. Que o Concello de Miño dispón dunha vivenda sita en _____, que pode destinar a emerxencia social co fin de dar refuxio a aquelas persoas e/ou familias que por diversas causas quedaron sen acubillo e requiren dunha axuda inmediata.

2. Que solicitou a cesión temporal da dita vivenda de xestión municipal por.....

3. Que o persoal técnico dos Servizos Sociais municipais verificou a situación de necesidade que presenta a persoa solicitante, quen coñece o carácter provisional da cesión da vivenda.

4. Que recoñecéndose ambas as dúas partes mutua capacidade para contratar e obrigarse, formalizan este contrato ao abeiro das seguintes

CLAÚSULAS

Primeira. O Concello de Miño autoriza a ocupación temporal da vivenda de emerxencia social a , quen acepta a dita ocupación nas condicións reflectidas neste documento.

Segunda. O prazo de ocupación temporal limítase a CATRO MESES, contados a partir da sinatura deste contrato, condición que coñece e acepta . Con todo, comprométese a efectuar as xestións oportunas encamiñadas a abandonar a dita vivenda o antes posible.

Terceira. A vivenda cedida ocuparase exclusivamente por e a unidade familiar que sufriu a situación de emerxencia, formada por:

- _____
- _____
- _____

Cuarta. Non poderá a persoa cesionaria nin os/as familiares introducir ningún mobiliario nin útiles domésticos, e só se permite os de uso persoal ou aqueloutros que sexan autorizados polo Concello de Miño.

Quinta. D./D^a _____ comprométese a aboar os servizos das subministracións da vivenda (auga, electricidade, lixo...).

Sexta. D/D^a..... reconece expresamente que recibiu a vivenda descrita cos mobles e útiles relacionados no inventario (do que se incorporan fotografías) que se xunta a este contrato como anexo, en perfecto estado e comprométese a conservalos nas mesmas condicións e debe, ao rematar o contrato, entregar ao Concello tanto a vivenda como a totalidade do mobiliario e útiles tal e como os recibiu.

No suposto de atopárense danos na vivenda ocasionados pola utilización indebida ou negligente da persoa beneficiaria, esta estará obrigada a asumir os gastos da súa reparación ou reposición.

D/D^a non poderá realizar ningunha obra na vivenda cedida. Así mesmo, deberá comunicarlle ao Concello se cómpre realizar algunha reparación.

Calquera dano ocasionado deliberadamente ou por negligencia será responsabilidade das persoas residentes, que asumirán o custe da súa reparación.

Sétima. Obrígase a observar dentro da súa vivenda as normas de conduta que esixe a convivencia nunha familia e coa veciñanza, polo que está obrigado/a tamén a cumprir as normas que rexen na comunidade de veciños.

Oitava. A limpeza, tanto da vivenda como do mobiliario e dos demais útiles, serán por conta das persoas beneficiarias e ocupantes do piso de emerxencia. Así mesmo, serán pola súa conta, por quenda co resto de ocupantes doutras vivendas do mesmo inmovible, a limpeza dos corredores, a escaleira e o portal, agás circunstancias excepcionais.

Novena. A saída do piso de emerxencia con carácter previo a que venza o prazo pactado é totalmente libre para as persoas residentes.

No caso de que as persoas usuarias se ausenten máis de 25 días sen previa autorización, agás por unha causa xustificada, serán dadas de baixa.

Décima. O Concello en ningún caso se responsabilizará das perdas de cartos ou doutros obxectos de valor depositados polas persoas residentes na vivenda de emerxencia.

Décimo primeira. Ao rematar a estancia deberán entregar as chaves nas dependencias municipais nun prazo máximo de 48 horas.

Décimo segunda. Agás no caso de utilización de cans-guía, as persoas residentes non poderán ter animais, nin almacenar materiais antihixiénicos e/ou perigosos.

Décimo terceira. O Concello resérvase o dereito de deixar sen efecto a autorización da ocupación temporal, mediante a súa revogación, nos supostos previstos na ordenanza reguladora.

O dereito de ocupación temporal extínguese automaticamente polo transcurso do prazo de CATRO MESES. No suposto de revogación anticipada da autorización da ocupación, débese desaloxar a vivenda no prazo de dous días dende a notificación da resolución de revogación. Noutro caso procederase ao desafiuzamento administrativo.

Décimo cuarta. .D/Dª..... comprométese a comunicarlle ao Concello de Miño calquera variación dos seus ingresos ou circunstancias persoais da unidade familiar, ademais **autoriza** expresamente ao Concello para que recade os seus datos persoais dos organismos que correspondan.

Décimo quinta. Este contrato ten natureza administrativa, dada a natureza do servizo público do inmovible ao que se destina, e rexerese polas súas propias cláusulas, pola correspondente ordenanza municipal reguladora, que reconece coñecer e aceptar e, subsidiariamente e no non disposto neles, as relacións entre e o Concello regularanse pola normativa de réxime local, atendendo á finalidade da prestación dun servizo social, sen prexuízo da aplicación supletoria da normativa de Dereito civil, no que non se opoña ao anterior.

O Concello de Miño disporá de cantas facultades lles outorga a normativa administrativa aos municipios para a interpretación e modificación por razóns de interese público deste acordo e da súa ordenanza, e será competente para a resolución de cantas cuestións se presenten en relación con estes a xurisdición contencioso-administrativa.

En proba de conformidade e como ratificación plena deste acordo, asinan este contrato no lugar e data indicados.

O alcalde

A persoa adxudicataria

ANEXO AO CONTRATO DE CESIÓN DUNHA VIVENDA DE EMERXENCIA SOCIAL

RELACION DE ÚTILES E FOTOGRAFÍAS:

En Miño, 17 de agosto de 2021

O alcalde

Manuel Vázquez Faraldo

2021/6362