



Bases e condicións para a admisión, selección de arrendatarios de vivendas municipais e a súa adxudicación.

Artigo 1.-Obxecto

O obxecto do presente prego é determinar as condicións que han de rexer a adxudicación en réxime de alugueiro de vivendas municipais das seguintes características e localización:

- Apartamento na planta primeira da antiga casa escola de Esposende, Cenlle.
- Superficie 57,54 m².

Artigo 2.- Requisitos que deben cumprir os adxudicatarios

Poderán ostentar a condición de aspirantes á adxudicación de vivendas municipais en arrendamento as persoas físicas ou unidades convivenciais en quen concorran os seguintes requisitos:

- a) Maioría de idade.- Todos os futuros titulares dos contratos de arrendamento deberán ser maiores de idade.
- b) Necesidade de vivenda.- Todos os membros da unidade convivencial deberán carecer de vivenda en propiedade, nuda propiedade, dereito de superficie ou usufruto en porcentaxe superior ao 50% con anterioridade á finalización do prazo de presentación de solicitudes. Ou ter vivenda en propiedade que non ofrezca condicións de habitabilidade segundo informe dos servizos sociais.
- c) Ingresos.- Deberán acreditarse ingresos anuais superiores 5.000,00 € por unidade familiar.

Artigo 3.- Condicións de alugueiro e uso das vivendas

As vivendas obxecto das presentes bases estarán suxeitas ás prohibicións e limitacións derivadas da normativa de arrendamentos urbanos, e especialmente:

- a) O arrendatario estará obrigado a ocupar a vivenda e a destinala á súa residencia habitual e permanente, non podendo mantela desocupada ou dedicala a segunda residencia ou a outros usos non autorizados. O incumprimento desta obriga será causa de resolución do contrato de arrendamento.
- b) O arrendatario non poderá acometer ningún tipo de obra ou mellora na vivenda sen a conformidade previa por escrito do Concello de Cenlle.
- c) Serán por conta da parte arrendataria:
 - * Os gastos e consumos que se orixinen como consecuencia da utilización da vivenda e elementos comúns a ela como son enerxía eléctrica, auga, teléfono, gas, etc., así como o aboamento das taxas de lixo, auga e saneamento.
 - * Os danos realizados debido ao mal uso da vivenda por parte do arrendatario. Igualmente, deberán comprometerse a realizar os traballos de limpeza xeral de acceso ás vivendas, e pequenos arranxos (chaves, cristais, lámpadas, etc.)
- d) Serán por conta do arrendatario o pago do imposto sobre bens inmobles (IBI).



e) O concello realizará o control do mantemento da vivenda nas condicións nas que se atopaba ao comezo da ocupación. Dado que a vivenda se entrega amoblada en todas as súas estancias, cociña, salón, baño, dormitorios. Deberá asinar o arrendatario o inventario de mobiliario á súa disposición.

f) O arrendatario deberá deixar a vivenda nas mesmas condicións nas que lle foi entregada, salvo as que se deriven do desgaste polo seu normal uso durante o prazo do arrendamento, de non ser así non se lle devolverá a fianza.

h) En todo o non previsto expresamente nas presentes bases, será de aplicación o previsto na Lei de arrendamentos urbanos.

Artigo 4. Acreditación do cumprimento das condicións

A comprobación do efectivo cumprimento das condicións para a admisión de solicitudes realizaraa o concello por si e para iso o solicitante dará o seu consentimento a que o arrendador obteña os datos fiscais que consten na Administración. En todo caso, o concello poderá requirir dos solicitantes a achega de cantos documentos sexan necesarios para a comprobación do cumprimento das condicións esixidas.

Artigo 5.- Duración dos contratos

Os contratos de alugueiro realizaranse por un período de un ano, contados desde a data de formalización do arrendamento en documento administrativo, e prorrogaranse obrigatoriamente por períodos anuais ata acadar unha duración máxima de tres anos. Unha vez transcurrido este período, se ningunha das partes manifestan con unha antelación de 30 días a vontade de non renovo, o contrato prorrogarase por un ano máis.

Unha vez transcurrido o prazo sinalado no parágrafo primeiro desta cláusula e, no seu caso, as prórrogas que legalmente se producen, o arrendatario porá a vivenda a disposición do concello, sen necesidade de requirimento ningún.

Artigo 6.- Renda mensual inicial, revisións e formas de pago.

O contrato de arrendamento entre o Concello de Cenlle e o inquilino incluirá as seguintes cláusulas:

a) Previamente á ocupación do inmovible aboarase a cantidade correspondente a dúas mensualidades de alugueiro en concepto de fianza.

b) A renda inicial mínima é de 85 €/mes. Esta renda varía en función dos ingresos acreditados segundo o artigo 7.8 destas bases.

c) Durante o prazo de duración do contrato de arrendamento ou das súas prórrogas, a renda anual actualizarase segundo o índice de referencia aplicable.

Artigo 7.- Procedemento de adxudicación.

A adxudicación de vivendas realizarase seguindo a orde de puntuación obtida polas persoas ou unidades convivenciais que sexan admitidas no proceso, en aplicación do baremo ao que se refire o apartado 8 deste artigo.

7.1.- Delegación de competencias. Unha vez sometido a información pública e aprobado definitivamente este prego de bases e condicións pola Xunta de Goberno Local de Cenlle, a tramitación e resolución do resto do expediente de adxudicación de vivendas delégase por aquel nos órganos municipais que respecto de cada un dos trámites se sinala nesta norma.



7.2.- Inicio.- O proceso de selección iniciárase mediante anuncio en extracto que se publicará no BOP de Ourense e no taboleiro de anuncios do concello, así como na páxina web municipal, sobre a apertura do período de presentación de solicitudes e un extracto das condicións de estas bases.

7.3.- Solicitud de participación no procedemento de selección: Todo interesado en participar no procedemento de selección deberá presentar unha solicitude de participación neste, segundo o modelo anexo. Á solicitude acompañarase copia do DNI de todos os membros que conformen a unidade convivencial e, no seu caso, do libro de familia. Só será admisible unha solicitude por persoa ou unidade convivencial, non podendo una mesma persoa conformar máis dunha unidade convivencial ao mesmo tempo. No caso de unidades convivenciais de máis dun membro deberán reflectirse na solicitude os datos de todos os seus membros e achegar a información oportuna de todos eles de acordo con estas bases.

7.4.- Corrección de solicitudes presentadas. No caso de que algunha solicitude fose incorrecta ou se omitise a presentación dalgún documento, outorgárase un prazo de 5 días para a emenda dos erros ou omisións apreciados. A non corrección no prazo indicado entenderase como renuncia e será causa automática de exclusión do proceso de selección.

7.5.- Presentación extemporánea de documentos. Se para acreditar o cumprimento dos requisitos establecidos nestas bases, se solicitasen documentos cuxa obtención requira un prazo superior ao de presentación de documentos ou emenda, poderanse presentar con posterioridade coa condición de que se presente copia da solicitude dos citados documentos debidamente selada en caso de institucións públicas ou rexistros, e no suposto de institucións privadas, xustificante de telo solicitado debidamente asinado e selado. Esa solicitude si deberá terse cursado dentro dos prazos establecidos para presentar documentos ou emendas. En caso contrario, entenderase como renuncia ao proceso selectivo. A presentación da documentación por esta vía non poderá demorarse máis alá de 10 días despois da publicación no taboleiro de anuncios das listas provisionais. A admisión destas persoas, nas listas provisionais, quedará condicionada á efectiva presentación e constatación, con eses documentos, de que cumpren os requisitos establecidos nestas bases. A non presentación da documentación requirida nese momento procedimental, entenderase como renuncia e comportará a súa automática exclusión das listas definitivas.

7.6.- Prazo. O prazo para presentar a solicitude de participación e a documentación, será de 20 días naturais, que comezará a computarse a partir do día seguinte ao da publicación do anuncio de inicio do procedemento no Boletín Oficial da provincia de Ourense. Se o día de finalización fose festivo ou domingo, entenderase como último día o seguinte hábil. As solicitudes deberán presentarse no rexistro do concello. O prazo concluirá ás 14.00 horas do último día.

7.7.- Lista de admitidos e excluídos. Mediante decreto da Alcaldía aprobarase a lista provisional de admitidos e excluídos ao proceso selectivo, de acordo cos datos que consten no Rexistro de solicitantes de vivenda e daráselle publicidade, no taboleiro de anuncios do concello, e na páxina web municipal, para os efectos de que os interesados efectúen as alegacións que estimen oportunas.

O concello comprobará de oficio a veracidade da información achegada na solicitude, a través das entidades públicas, rexistros e entidades privadas.

Tras responder ás alegacións que puidesen interporse e, no seu caso, corrixir a lista provisional, o concello aprobará a lista definitiva de admitidos e excluídos.

A lista definitiva será aprobada por Resolución da alcaldía

7.8.-Baremo. Son criterios de baremación, en orde de preferencia, os seguintes:



a) Número de membros da unidade convivencial: outorgaranse 5 puntos por cada membro da unidade convivencial, para cuxo efecto se computarán só as persoas titulares, os seus fillos e fillas e as persoas sometidas á súa tutela legal ou acollemento familiar que estean empadroadas no seu domicilio ou sobre as que teñan recoñecido xudicialmente un réxime de visitas. Cun máximo de 15 puntos para as solicitudes de máis de 3 membros e un mínimo de 5 puntos para as solicitudes de 1 membro.

b) Ingresos: outorgarase un máximo de 10 puntos para aqueles solicitantes cuxos ingresos da unidade de convivencia estean comprendidos entre 5.000,00 e 10.000,00 euros; 6 puntos para aqueles solicitantes cuxos ingresos estean comprendidos entre 10.001,00 e 15.000,00 euros; 4 puntos para aqueles solicitantes cuxos ingresos estean comprendidos entre 15.001,00 euros e 17.000,00 €.

c) Empadramento: máximo 25 puntos, outorgaranse:

- 25 puntos aos expedientes nos que, polo menos, un dos seus titulares estea empadroados en Cenlle nos últimos 10 anos ininterrompidamente.

- 15 puntos aos expedientes nos que, polo menos, un dos seus titulares estea empadroados en Cenlle nos últimos 5-10 anos, ininterrompidamente.

- 5 puntos aos expedientes nos que, polo menos, un dos seus titulares estea empadroados en Cenlle nos 3-5 últimos anos, ininterrompidamente, ou entre 3 e 10 anos interrompidamente. Tamén no caso de contrato de traballo nos prazos indicados.

- 1 punto, aos expedientes nos que, polo menos, un dos seus titulares estea empadroados en Cenlle, menos de 3 anos.

d) Especial necesidade de vivenda

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

*Serán considerados solicitantes ou unidades convivenciais con especial necesidade de vivenda, para os efectos desta convocatoria, aqueles nos que polo menos un dos seus titulares forme parte dos seguintes colectivos: familias monoparentais, vítimas de violencia de xénero, divorciados ou separados legalmente, persoas que perdan a propiedade da súa vivenda habitual por incapacidade de pago sobrevida, maiores de 70 anos e menores de 30 anos. Os empates dirimiranse por data de entrada das solicitudes en réxime de arrendamento no rexistro de solicitantes de vivenda de Cenlle.

7.9. Lista de adxudicatarios das vivendas: A lista de adxudicatarios será exposta no taboleiro de anuncios do concello.

7.10 Lista de espera. Unha vez finalizada a adxudicación, confeccionarase unha lista de espera da que formarán parte quen participase nela sen obter vivenda, seguindo o resultado da baremación. A dita lista de espera terá validez durante tres anos. Acudirase a esta para cubrir as vacantes que poidan ir xurdindo (eventuais renuncias, ou vacantes por incumprimentos).

7.11. Aprobación de listas. Unha vez aprobada definitivamente a lista de admitidos, procederá a selección e a notificación persoal ao seleccionado como adxudicatario de vivenda en réxime de arrendamento, concedéndolle o prazo de 15 días para que acepte esta e se comprometa a formalizar o contrato no prazo que se sinale, debendo facelo por escrito.



O Concello de Cenlle poderá comprobar, durante todo o proceso e cantas veces considere oportuno, o cumprimento dos requisitos establecidos nestas bases, en especial a carencia de vivenda, deixando sen efecto a selección con respecto a aqueles interesados que non cumpran a dita condición. Contra esta resolución caberá interpoñer recurso de reposición ante a Alcaldía no prazo dun mes desde a súa notificación.

7.12.-Contrato. Unha vez aceptada a adxudicación da vivenda polo respectivo beneficiario o concello, representado polo alcalde, procederá a formalizar a adxudicación outorgando o correspondente contrato. A eficacia do contrato quedará expresamente sometida á condición suspensiva de ocupar as vivendas adxudicadas no prazo dun mes contado desde a entrega das chaves. O incumprimento desta condición determinará a adxudicación da vivenda de que se trate a quen corresponda da lista de espera, logo da audiencia do adxudicatario inicial e da resolución do contrato suscrito con el.

A non presentación de documentación, a non subscrición do contrato no prazo sinalado, a falta de aboamento da fianza ou a falta de localización do adxudicatario con intentos de notificación segundo o previsto nos artigos 40 a 46 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común, entenderase como renuncia á vivenda asignada e facultará ao alcalde a sinalar un novo seleccionado para a vivenda vacante, seguindo a orde da lista correspondente, de selo caso.

Os contratos de arrendamento serán subscritos polos membros da unidade de convivencia adxudicataria nos termos que a continuación se describen:

a) Nos matrimonios, parellas de feito ou outra forma de relación permanente análoga á conxugal: ambos os cónxuxes ou membros da parella.

b) En unidades de convivencia formadas por consanguinidade e por afinidade: todas as persoas unidas por este parentesco que sexan maiores de idade. As obrigacións que se deriven dos contratos de arrendamento terán carácter solidario para os arrendatarios.

7.13.- Medio de comunicación. Unicamente os medios e lugares indicados no presente prego serán o medio de comunicación nos que se efectuarán as sucesivas publicacións.

8.- Obrigacións posteriores á adxudicación definitiva.

8.1.- As persoas adxudicatarias desta vivenda han de cumprir as formalidades de realización do contrato de arrendamento. A incomparecencia inustificada do adxudicatario/á á sinatura poderá dar lugar a que se considere que a dita persoa desistiu da adxudicación, coa consecuente oportunidade á seguinte persoa ou unidade convivencial que se atope nas listaxes de espera.

8.2.- Cesión das vivendas municipais de alugueiro e necesaria autorización. As vivendas municipais de alugueiro deberán destinarse a domicilio habitual e permanente dos seus adxudicatarios. As vivendas municipais de alugueiro, que sexan adxudicadas, non poderán ser cedidas en arrendamento nin en precario, salvo autorización expresa neste sentido por parte do Concello de Cenlle. Así mesmo, nos sinalados documentos incluírase a obrigación dos arrendatarios de colaborar co servizo de inspección da Administración municipal do Concello de Cenlle, no momento en que sexan requiridos para iso, proporcionándolles elementos documentais requiridos pola inspección municipal para a comprobación do nivel de cumprimento da obrigación de residencia.

9.- Xurisdición competente

Este contrato ten carácter privado, a súa preparación e adxudicación rexeráse polo establecido en estas bases e para o non previsto será de aplicación a Lei 33/2003, de 3 de novembro, de Patrimonio das administracións públicas, o Regulamento de Bens das entidades locais e supletoriamente a Lei de contratos do sector público e restantes normas de dereito administrativo.



En canto aos efectos e extinción rexerese pola normativa patrimonial das entidades locais, cando resulte de aplicación e pola Lei de arrendamentos urbanos e demais normas de dereito privado aplicables.

A orde xurisdiccional contencioso-administrativa será a competente para o coñecemento das cuestións que xurdan en relación coa preparación e adxudicación de este contrato de aluguer.

A orde xurisdiccional civil será a competente para resolver as controversias que xurdan entre as partes en relación cos efectos, cumprimento e extinción do contrato.

10.- Protección de datos.

En cumprimento da Ley Orgánica 3/2018, de 5 de decembro, de Protección de Datos Personais e garantía de os derechos dixitais, infórmase que os datos que se achegan, así como os que se autorizan a obter serán incluídos para o seu tratamento nos ficheiros titularidade do concello coa finalidade establecida nestas bases.

Anexo: Modelo Solicitud

Alugueiro de apartamento-Esposende, Cenlle

D., DNI e domicilio a efecto de notificacións en, teléfono, correo electrónico

DOCUMENTACION :

- Copia do DNI de tódolos membros da unidade familiar
- Copia do Libro de Familia, sentenza de divorcio, certificación Rexistro de parellas, etc.
- Declaración responsable dos membros que compoñen a unidade familiar
- Declaración xurada do solicitante sobre os ingresos da unidade familiar ou de convivencia, acompañada dos ingresos dos últimos tres meses (prestacións, nominas, etc De selo caso, informe dos servizos sociais.

SOLICITO:

Participar na selección para o arrendamento de Apartamento-Esposende.

Asumindo na súa integridade as bases do alugueiro aprobadas e publicitadas na páxina web do Concello de Cenlle

Para a valoración da miña proposta apporto:

-
-
-
-





-
-

Cenlle, de 2025

